

②住生活基本計画（全国計画）：平成23（2011）年3月改定

「住生活基本計画（全国計画）」は、平成23（2011）年3月に「サービス提供等のソフト面の充実による住生活の向上」、「住宅ストックの管理・再生対策の推進」、「既存住宅流通・リフォーム市場の整備の推進」等の視点から改定されました。

なお、「住生活基本計画（全国計画）」における基本的な方針や計画の目標、基本的な施策は以下のとおりです。

【住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針】

1. 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義
2. 豊かな住生活を実現するための条件
3. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点
 - （1）ストック重視の施策展開
 - （2）市場重視の施策展開
 - （3）効果的・効率的な施策展開
 - （4）豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開
 - （5）地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

計画の目標	基本的な施策
1. 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成
2. 住宅の適切な管理及び再生	－
3. 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	①既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ②将来にわたり活用される良質なストックの形成 ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消
4. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	－

③高齢者の居住の安定確保に関する法律：平成23(2011)年10月改正

高齢社会の急速な進展に対応するため、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための整備等、高齢者が安心して生活できる居住環境をつくるため、平成13(2001)年4月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が制定され、同年10月から施行されました。

その後、平成23(2011)年10月の改正により、これまでの制度（高優賃・高円賃・高専賃）を一本化した、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設され、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給を促進するなど、住まいの安定確保の取組が強化されています。

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

住生活基本法の基本理念を基に、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他、住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅供給の促進について、基本方針や施策の基本事項を定める「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律（略称：住宅セーフティネット法）」が平成19(2007)年7月に制定、施行されました。

国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与するために必要な施策を講じるよう努めることが責務となっています。

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

戦後の高度経済成長期を経て、近年は従来の「作っては壊す」の消費型社会から、「良いものを作り手入れを行い長く大切に使う」のストック型社会への転換を推進するため、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅の普及を促進し、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かで優しい暮らしへの転換を図ることを目的として、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21(2009)年6月に施行されました。

⑥中古住宅・リフォームトータルプラン：平成24(2012)年3月

国土交通省は、新成長戦略（平成22(2010)年6月18日閣議決定）に示された「中古住宅・リフォーム市場の倍増」に向け、新築中心の住宅市場からリフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図るために、今後講ずべき施策について検討を行い、今後講ずべき施策を総合的・体系的にとりまとめた「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定しました。

我が国の中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を目指すとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、このプランに基づき積極的な施策の展開を図るものです。また、施策の具体化により、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図り、国の新成長戦略に盛り込まれた平成32(2020)年までの市場規模の倍増という目標の実現を目指すものです。

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

東京都は住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、平成23（2011）年度から平成32（2020）年度までの10年間を計画期間とし、住生活基本法に基づく住生活基本計画（都道府県計画）としての性格をあわせ持つ「東京都住宅マスタープラン」を平成24（2012）年3月に策定しました。

なお、「首都・東京」にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現を目指して、今後10年間に次の4つの視点を特に重視して施策に取り組むとしています。

視点1：高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現

視点2：既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現

視点3：都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化

視点4：多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

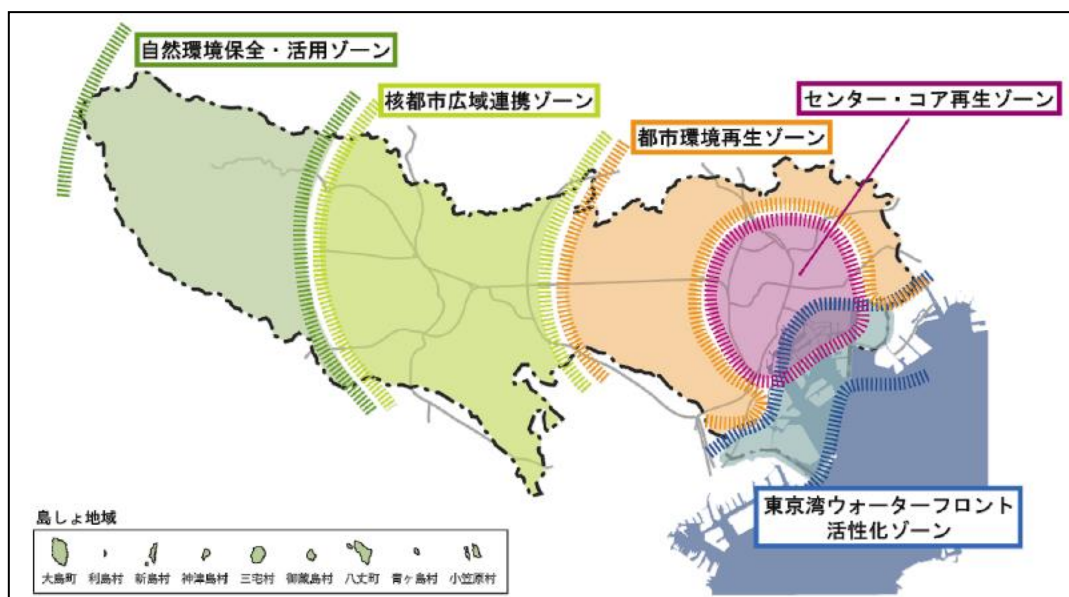
②東京都都市づくりビジョン（改定）：平成21（2009）年7月

東京都は、経済活力の向上、安全・安心の確保に加え、低炭素型都市への転換、水と緑のネットワークの形成、美しく風格ある景観の創出など、「環境、緑、景観」を一層重視した都市づくりを推進していくため、新たな基本理念として「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」を定め、都市づくりビジョンを改定しました。

目標時期は、当初の都市づくりのビジョンが目標とした50年先の将来を見据えつつ、平成37（2025）年とし、平成28（2016）年までを「10年後の東京」計画実現に向けた集中取組期間としています。

多摩市は「核都市広域連携ゾーン」に位置づけられ、ゾーン戦略として「都市基盤整備等による活力ある多摩の拠点育成」、「産学公連携による産業立地の促進」、「緑地や農地の保全と活用」、「質の高い計画的な住宅地の整備」が示されています。

ゾーン区分図

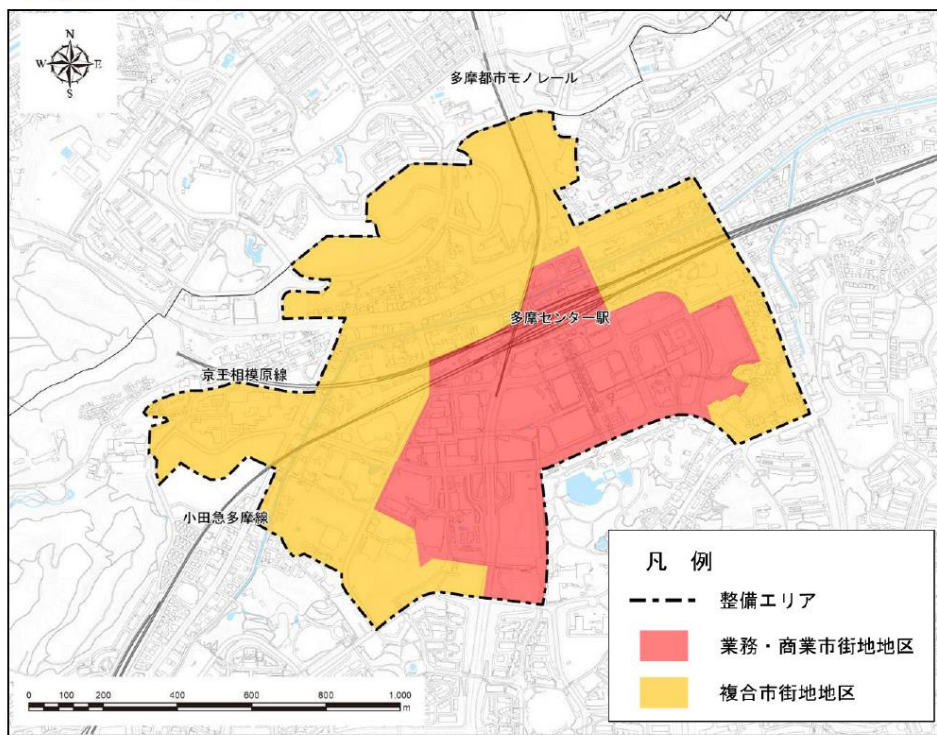


③多摩の拠点整備基本計画：平成21（2009）年8月

東京都は、社会経済情勢や都市づくりを取り巻く環境の変化等を踏まえて、平成10（1998）年に策定した「多摩の「心」育成・整備計画」の見直しを行い、平成21（2009）年8月に新たに「多摩の拠点整備基本計画」として策定し、従来の八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田の5つの核都市に加え、7地区の生活拠点を計画に位置づけ、活力と魅力にあふれ、自立して一層の発展を遂げる多摩地域の実現に取り組むとしています。

多摩市域では「多摩ニュータウン」が核都市として位置づけられ、「多摩センター駅南側地区・北側地区の施設立地の促進」、「諏訪・永山地区の再生・整備」等が整備プロジェクトの例として提示されています。

核都市「多摩ニュータウン」の整備エリア
多摩センター地区



④東京都長期ビジョン：平成26（2014）年12月

東京都は、「世界一の都市・東京」の実現を目指し、東京が目指す将来像を達成するための基本目標や政策目標、その達成に向けた具体的な政策展開、3か年の実施計画などを明らかにしています。

この「東京都長期ビジョン」は、「成熟の中で成長を続ける」社会システムを構築するための都政の大方針となるものであり、「史上最高のオリンピック・パラリンピックの実現」と「課題を解決し、将来にわたる東京の持続的発展の実現」を基本目標として掲げ、将来像を実現するための8つの都市戦略と25の政策方針が示されています。

⑤高齢者の居住安定確保プラン：平成２７（２０１５）年３月改定

東京都は、高齢化が急速に進行する中、高齢者が多様なニーズに応じた居住の場を選択できるようにするとともに、住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる環境の整備を図るため、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示した「高齢者の居住安定確保プランー基本的方針と実現のための施策ー」を平成２２（２０１０）年９月に策定しました。その後、上位計画である「東京都長期ビジョン」や「第６期高齢者保健福祉計画」の策定等を踏まえ、地域包括ケアの考え方を踏まえた「住まい」の確保という視点を重視し、平成２７（２０１５）年３月に改定を行っています。

平成２７（２０１５）年度から平成３２（２０２０）年度までの計画として、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「高齢者居住安定確保計画」としての位置づけを持ち、全般的に地域包括ケアの理念を記載し、新たな目標として「高齢者の多様なニーズを踏まえ、住み慣れた地域で暮らせる住まいの確保」、「高齢者が安心して日常生活を営むために必要なサービスを提供する体制の整備」を掲げ、新たな施策として「施設や住まいの供給促進策」、「民間賃貸住宅への入居支援」、「高齢者向け住まいの質の確保」、「地域で高齢者を支える仕組みの構築」が示されています。

（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）

多摩市総合計画は、多摩市の将来都市像とまちづくりの基本的な方向性を示し、市民と行政の共通の目標として、総合的・計画的にまちづくりを進めるうえでの根幹となる計画であり、多摩市のさまざまな行政計画の中で、最上位に位置づけられます。

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。

④まちづくりの基本理念

- １ 市民主権による新しい地域社会の創造
- ２ 豊かなまちを次世代へ継承
- ３ 自立的な都市経営

⑤目指すまちの姿

まちづくりの担い手も市民をはじめ、ＮＰＯ、団体、事業者、大学や行政などさまざまな主体が協働・連携し、それぞれの役割を担いながら、目指すまちの姿の実現に向け取り組むとし、「目指すまちの姿」が実現することにより、将来都市像も実現されるとしています。このうち、住まい・住環境に関する部分は以下のとおりです。

- １ 子育て・子育てをみんなで支え、子どもたちの明るい声がひびくまち
- ２ みんなが明るく、安心して、いきいきと暮らしているまち
- ３ みんなで楽しみながら地域づくりを進めるまち
- ４ 働き、学び、遊び みんなが活気と魅力を感じるまち
- ５ いつまでもみんなが住み続けられる安全で快適なまち
 - Ｅ１ 安全・安心のまちづくり
 - Ｅ１－１ 減災・防災のまちづくり
 - Ｅ１－２ 暮らしの安全を守るまちづくりの推進
 - Ｅ１－３ 交通安全の推進
 - Ｅ２ 安心して快適に暮らし、移動できるまちづくり
 - Ｅ２－１ 充実した都市機能の維持・更新
 - Ｅ２－２ 安全でゆとりある道路網の整備
 - Ｅ２－３ 地域性を生かしつつバランスの取れた交通体系の構築
 - Ｅ２－４ 良質な住環境の確保の推進
- ６ 人・自然・地球 みんなで環境を大切にするまち

2) 多摩市都市計画マスタープラン：平成25（2013）年改定

多摩市都市計画マスタープランは、主にハード面に着目し、都市及び地域の望ましい都市像を明らかにし、都市計画として実現していくための方針を長期的な視点に立ってまとめたものです。

また、都市計画道路や公園などハード面の整備計画や、用途地域や地区計画などの規制・誘導の手法に加え、実現に向けた市民参加の方向性などを描くものであり、市民と行政との協働のまちづくりを誘導していくための羅針盤としての役割を示すものです。

なお、「第五次多摩市総合計画」の策定、少子・高齢化の進行など社会的背景の変化を踏まえ、「若い世代を呼び込むまちづくり」や「高齢者が元気に活躍できるまちづくり」、「駅を中心とした誰もが利用しやすいまちづくり」など、持続可能なまちづくりを推進するため、平成25（2013）年に改定を行いました。

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

多摩市は、都市基盤が整備された「住宅都市」であり、住宅を中心としながらも商業・業務などの多機能を備えた複合都市として発展しつつあります。

今後、多摩市が持続的に発展していくためには、豊かな自然環境を守りつつ、多摩地域の拠点都市としての活力の維持・向上を図ること、少子・高齢化などの動きに対応しつつ、若い世代など、誰もが安全に、そして快適に暮らせる、活気と魅力にあふれた都市の実現を目指すことが重要となります。このような観点から、多摩市のまちづくりの将来像を以下のように設定しています。

また、市民と行政が「まちづくりの将来像」を共有し、地域の一員となる事業者や大学の人材なども含め、多様な主体の連携と協働によるまちづくりを進めるものとしています。

安全で活気と魅力あふれる^{まち}都市 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。

④まちづくりの基本方針

1 都市基盤の整備と維持管理の方針

- 道路、橋りょう、公共下水道などの都市基盤について、適正な維持・管理を計画的に推進します。
- 広域交通を処理する幹線道路から身近な生活道路まで、道路機能に応じた整備を行い、望ましい道路網を形成します。
- 歩行者の安全性・快適性に配慮した人にやさしい道づくりとともに、長寿命化に配慮した環境に優しい都市基盤づくりに留意します。
- 社会経済状況の変化などにより、都市計画の変更等の必要性が高まった場合には、よりよいまちづくりを進めるために、都市施設や土地利用のあり方などについて、東京都と連携しながら、その見直しについて検討していきます。

2 交通ネットワーク充実の方針

- 広域公共交通と市内公共交通について、双方の公共交通体系の充実を図ります。
- 鉄道やモノレールの駅周辺など、「交通結節点」の機能強化を図ります。
- 歩行者や自転車が安全・快適に利用できるネットワークづくりを強化します。

3 にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針

- にぎわいのあるまちづくりを実現する観点から、駅周辺の拠点地区や幹線道路沿道などにおいて、商業・産業・業務機能の集積を図ります。
- 広域拠点のうち、駅に隣接した広域型商業・業務地においては、住機能の導入など複合利用の望ましいあり方を検討します。
- 新住宅市街地開発事業区域内の近隣センター地区は、時代を反映したくらしの拠点を目指します。

4 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。

5 水とみどりの都市環境づくりの方針

- 貴重な水資源や保水の源である樹林地、農地などの保全と育成に努め、河川・水路とともに「みどりのネットワーク」の形成を図ります。
- 公園・緑地は、環境保全、レクリエーション、美しい景観形成や防災などに寄与することから、その確保に努めます。
- 市民、事業者との協働等により、身近なみどりの創出、みどりの育成管理、環境にやさしいまちづくりに努めます。

6 景観づくりの方針

- 土地利用施策などの連携により、特に駅周辺の拠点地区や主要な幹線道路沿道、更新が進む住宅地において、本市を特徴づける魅力的な都市景観の形成を図ります。
- 道路、公園などの公共施設は、まちの景観を構成する要素として先導的な役割を果たしていることから、より良い景観の維持・形成を図ります。
- 多摩川や多摩丘陵に残された樹林地や原風景など、恵まれた自然的環境による水とみどりの空間を守り育てることで、自然的空間と都市空間が調和した快適で魅力ある都市景観の創出に努めます。

7 防災まちづくりの方針

- 道路や橋りょうなどの都市基盤やライフラインの強化、避難所・避難場所の確保、建築物の耐震化や不燃化の促進などにより、安全に住むことができるまちづくりを目指します。
- 洪水時の浸水など災害への備えとして、水害に強い都市形成を図ります。
- 災害に強いコミュニティづくりの支援など、ソフト施策と連携した取組みを進めます。

8 福祉のまちづくりの方針

- すべての人が持てる力を発揮して元気に活躍できる社会（ユニバーサル社会）の実現を目指し、特に公共公益施設において、誰もが利用しやすい施設整備に努めます。
- 住まいやその周辺環境の改善等により、快適に暮らせる都市環境づくりを目指します。
- 安心して子育てができる環境の整備を図ります。
- 世代を超えた交流の場の確保に取り組みます。

⑤地域別まちづくりの方針

第1地域：多摩市の玄関口にふさわしい活気ある商業・業務地の形成を図ります。

第2地域：「みどりの拠点」としてのみどりの保全を進めるなど、豊かなみどりを楽しめる住宅地の形成を図ります。

第3地域：豊かなみどりと地域資源を生かした住宅地の形成を図ります。

第4地域：豊かなみどりと調和し多世代が居住可能な住宅地の形成を図ります。

第5地域：豊かな暮らしを支える商業・業務地の形成を図ります。

第6地域：多世代が居住可能な住宅地の形成を図ります。

第7地域：多摩市の顔となる商業・業務地の形成を図ります。

第8地域：多様な機能が調和した商業・業務地及び産業・業務地の形成を図ります。



3) 多摩ニュータウン再生シナリオ：平成26（2014）年3月

このシナリオは、平成27（2015）年度に策定の「多摩市ニュータウン再生方針」の「たたき台」となるもので、再生に向けた視点や目標、目指すべき都市構造のイメージ、再生に向けた取組方針と実現に向けたロードマップなどを提示しています。

①再生の目標

今後の多摩ニュータウン再生に向けては、将来的なリニア開発等の機会も見据えながら、ニュータウンの強みやポテンシャルを活かし、幅広い世代の価値観やニーズに応え、誰もが住み続けられる持続可能なまちの実現に向け、ニュータウンに関わる多様な主体が共通のビジョンをもとに連携し、継続的にまちづくりを展開していくことが重要であることから、「ニュータウン建設から持続可能なまちづくりへ」という方向性で再生を進めるとしています。

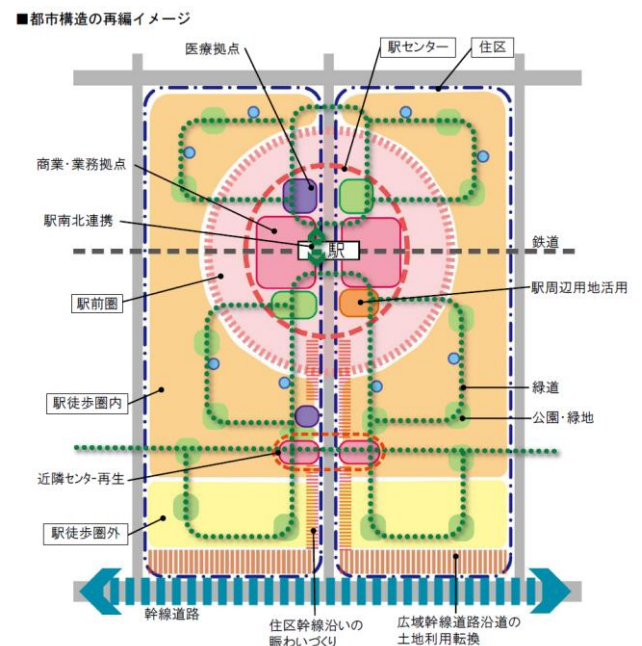
②目指すべき都市像

以下の都市像の実現により、「都心部のベッタタウン」や「オールドタウン」というイメージを脱却し、多様な世代のライフスタイル・ライフステージに応じた「住まい・働き・学び・にぎわう」場があり、地域コミュニティの支えの中で、誰もが豊かな環境と共生しながら生涯にわたって健康的に生活できる「持続可能なまち」を実現するとしています。

- 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

③目指すべき都市構造のイメージ

- 1 広域連携・都市構造のイメージ
広域インフラ整備の推進と核都市としての拠点強化
- 2 多摩ニュータウン内での多摩市域の役割
広域的な拠点形成やニュータウン再生を牽引する役割
- 3 多摩ニュータウン（多摩市域）の都市構造のイメージ
『近隣住区を活かしたコンパクトな都市構造への再編』
 - ①駅を中心とした多様な都市機能の集積
 - ②立地に応じた多様な住機能の提供
 - ③幹線道路沿いの土地利用転換
 - ④近隣センターの再生による利便性の向上
 - ⑤都市基盤の整備・更新や円滑な移動手段の確保



○前計画の各施策実施状況

(1) パイロットプラン

「多摩市第二次住宅マスタープラン」では、各施策の実行を促すための牽引事業として、「重点施策」と「緊急性・重要性の高いもの」を対象としてパイロットプランを設定しました。

このパイロットプランは、個々の事業が様々な事業と関連しながら展開することで、波及効果を誘いながら施策が進むことを想定しており、6つのパイロットプランは全て実施中または実施及び完了となっています。なお、具体的な実績については次に示すとおりです。

パイロットプラン1 【優先順位：★4】 共同部分リフォーム支援			
目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
住宅管理組合が行う定期修繕・改修工事のため、リフォームローン(住宅金融公庫等)のあっせん及び利子補給を行い、周辺を含めた居住環境の維持・向上を支援する。	実施中 (都の制度で代用)	東京都が行う同様の事業の案内を実施。	

パイロットプラン2 【優先順位：★5】 アドバイザー・コンサルタントの派遣(建替)			
目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
集合住宅の維持修繕及び建替を進めるためのアドバイザー・コンサルタント派遣を行い、合意形成の支援を図る。	実施中	多摩市住宅アドバイザー派遣制度(H14～) 主に集合住宅の維持修繕に対するアドバイザーの派遣を実施。 建替については3回派遣(うち、諏訪二丁目住宅は2回)	諏訪二丁目住宅の建替えをきっかけに、建替えに関する内容の派遣が増えている。

パイロットプラン3 【優先順位：★5】 エレベーター設置モデル事業			
目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
ユニバーサルデザインの啓発を目的として、分譲集合住宅の階段室型住棟へのエレベーター設置についてモデル整備をし、その費用の一部の補助を行う。	完了	平成15年度多摩市エレベーター設置モデル事業補助金(H15) (設計費用の一部補助を行うモデル事業) 実績なし。	設置費用、維持管理費用の負担や合意形成等が要因で実績があがらなかったと考えられる。このため補助制度の検討や専門家によるアドバイス等を通じた合意形成への支援が必要

パイロットプラン4 【優先順位：★4】		分譲団地内余剰敷地への賃貸バリアフリー住宅建設	
目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
同一コミュニティ内での住み替えを進めるため、団地内余剰敷地でのバリアフリー賃貸住宅の建設に関する情報支援をする。	実施	情報提供をしたが、需要がなかった。	法的なリスクがあり、また所有者の考え方による。

パイロットプラン5 【優先順位：★5】		市民・NPOとの協働した住まいづくりの推進	
目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
きめ細やかな相談体制の充実にはNPOやボランティアとの連携は不可欠であり、市民の多様なニーズに的確に応える情報提供や相談体制を整備するため、市民の立場でつくる住宅情報紹介パンフレットをボランティアとの連携又はNPOへの委託等により作成する。	実施	ホームページや紙媒体等で公表	NPO法人まちづくり専門家会議など

パイロットプラン6 【優先順位：★4】		非木造住宅に対する耐震診断助成	
目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
集合住宅の安全性確保を目的に、新耐震基準以前の住棟を対象に耐震診断の助成を行う。	実施中	継続して実施中	耐震診断費用及び耐震改修が必要となった際の費用負担や、構造上、耐震性に問題を感じていない等が要因で、耐震診断実績が低いと考えられる。このため、積極的な耐震化への意識啓発や耐震診断・改修費等への補助制度の拡充等の検討が必要

(2) 優先順位の高い施策

「多摩市第二次住宅マスタープラン」では、各施策について取組の優先順位を5段階で設定しました。このうち、優先順位の最も高い「★5」については、前項のパイロットプランに挙げられています。

さらに、パイロットプランに準じて優先順位が「★4」の施策は26施策設定されており、このうち23施策については実施又は実施中となっており、優先順位が高い32施策の実施状況は90.6%となっています。

また、未実施の3施策については、検討は行ったものの結果的に実施できなかったものや予算措置上の問題で実施を見送ったものが含まれています。

なお、優先順位が「★4」の施策の具体的な実施状況と「★3」以下の施策の実施状況は次に示すとおりです。

【基本的方向】Ⅰ. 快適で多様な住まいづくりの推進

【施策の方向】1. 集合住宅の維持管理・建替の支援

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
ニュータウン初期開発 地区に関する調査研究	ニュータウン開発初期に整備された団地に関して、建替を含めた整備方策及びその支援の方策について調査・研究を行う。	実施中	多摩市優良建築物等整備事業補助金(H16～) 「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書」(H24・多摩市・東京都・UR)「多摩ニュータウン再生シナリオ」(H25・多摩ニュータウン再生検討会議)	多摩ニュータウン再生検討会議において、NT再生方針の作成に向けて進めている。
ユニバーサルデザイン導入誘導	ユニバーサルデザインの普及啓発を図るため、住宅セミナー等を開催するとともに、住宅のバリアフリー化に対する補助を行う。	(セミナー) 実施中	住宅セミナー	ユニバーサルデザインの普及啓発に限らず広いテーマで実施中。
		(補助) 実施	多摩市住宅リフォーム資金補助金(H14～H22)	H23からは耐震改修に特化した補助を実施中。
エレベーター設置に対する融資あっせん	既存の集合住宅(階段室型を含む)のエレベーター設置を進めるために、費用に対する融資あっせん(利子補給)を行う。	実施中	マンション共用部分リフォーム融資(独立行政法人住宅金融支援機構)	制度についての情報提供は継続して実施中。
★3 多摩ニュータウンのリニューアル(再整備)に向けた整備方針の設定:実施中				

【基本的方向】Ⅰ. 快適で多様な住まいづくりの推進

【施策の方向】２. 住み続けられる住宅ストックの形成

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
住宅の加齢、多世帯住宅対応改修補助	住み続けられる住宅及び二世帯・三世帯居住の希望に対して、住宅リフォーム費用の補助を行う。	実施	多摩市住宅リフォーム資金補助金(H14～H22)	H23からは耐震改修に特化した補助を実施中。
耐震補強工事の一部補助	住宅の安全性を高め、災害に強い都市づくりを進めるため、耐震補強工事の一部補助を行う。	実施中	多摩市住宅リフォーム資金補助金(H14～H19) 多摩市木造住宅耐震改修費補助金(H20～) (実績は別紙)	
改造・改修アドバイザー・コンサルタントの派遣	住宅リフォームに関してアドバイザー・コンサルタントの派遣を行う。	介護保険法の制度で代用	ケアマネージャー(介護保険法)	介護保険法に基づく住宅改修費に関するコンサルタントはケアマネージャーが実施
★2 居住継続支援型家賃補助:検討を行ったが未実施				

【基本的方向】Ⅰ. 快適で多様な住まいづくりの推進

【施策の方向】3. 公的賃貸住宅の充実

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
市営住宅での 高齢化への対応	関戸第二住宅において エレベーターの設置及 び1階アプローチの段差 解消を行う。	(エレベータ ー) 未設置	未設置。	予算要求をしてき たが、財政上の問 題から未設置。
		(段差解消) 完成	実施済み	
都への働きかけ (スーパーリフォーム・二戸一改善※ 等)	多くの都営住宅につい て老朽化が進んでおり、 高齢者向け住宅としての スーパーリフォームの実 施及びファミリー世帯向 けの二戸一改善等の働 きかけを行う。	実施	機会を捉えて都市整備局 に働きかけを行った。	今後建替えを行う 際に多様な居住 形態を達成できる ように働きかけを 行っていく。
公団、公社、都へ のバリアフリー改修 要請	エレベーターやスロープ など共用部分の改修及 び住戸内の段差解消な ど団地環境のバリアフリ ー化について公団・公 社に対し、働きかける。	実施	機会を捉えて公団・公社・ 都に対して要望し、一部エ レベーター設置やスロープ への改修を実施。	
★3 都営住宅の活用検討:検討済み				
★2 市営住宅のストック整理(耐震診断実施):耐震診断は未実施、活用方策は検討済み				

※スーパーリフォーム・二戸一改善事業は平成27年度で終了

【基本的方向】Ⅰ. 快適で多様な住まいづくりの推進

【施策の方向】4. 魅力ある住宅供給及び誘導

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
魅力ある住宅の供給誘導(コーポラティブ住宅等の普及促進)	多様な居住ニーズに対応するため、コーポラティブ住宅等の普及に努める。	実施	永山ハウス	
高齢者向け優良賃貸住宅制度の活用促進	高齢者向け優良賃貸住宅について、公団に対して供給の働きかけを行う。	実施中	多摩ニュータウン永山(二丁目他) 多摩ニュータウン諏訪(二丁目他) 多摩ニュータウン貝取(二丁目他) 多摩ニュータウン豊ヶ丘(二丁目他)	継続して実施中 また、医療福祉拠点(スマートウェルネス)として選出した100団地に含まれる予定。
★3 建替の必要が少ない住宅ストック誘導:実施中 定期借地権制度を活用した住宅供給の促進:検討したが未実施 ★1 都民住宅制度の活用促進、未利用地を活用した住宅供給促進:実施 ファミリー・新婚世帯向け家賃補助:検討を行ったが未実施				

【基本的方向】Ⅰ. 快適で多様な住まいづくりの推進

【施策の方向】5. 高齢者・障がい者に対応した住まいづくり

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
高齢者、障がい者向け住宅改造の促進	高齢者・障がい者が安心して居住できる環境を確保するため、バリアフリー改造などのリフォーム補助を行う。	実施	多摩市住宅リフォーム資金補助金(H14～H22)	H23からは耐震改修に特化した補助を実施中。
★3 公営住宅での障がい者への対応(優先入居等)、生活利便地区での供給支援・誘導:実施中 無印 重度障がい者への住宅設備改善費用給付・充実、精神障がい者グループホームの設置・運営支援、知的障がい者生活寮整備:福祉部局で所掌				

【基本的方向】Ⅰ. 快適で多様な住まいづくりの推進

【施策の方向】6. 情報インフラの整備・促進

★3 CATV未整備地区への整備促進:地域情報化計画で所掌 ★1 集合住宅における情報インフラの普及・支援:実施中				
---	--	--	--	--

【基本的方向】Ⅱ. 快適で多様な住まい方の推進

【施策の方向】1. 住宅情報提供サービスの実施

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
セミナーの開催 (定期借地権や マンション管理等)	土地所有者に対する定期借地権の普及啓発や団地管理組合に対する団地管理のノウハウなどについて、セミナーを開催する。	実施中	マンション管理セミナー	継続して実施中
ホームページ等を 活用した住宅情報 の提供サービス	住宅に関する情報を容易に提供できる手段としてホームページ等を活用する。	実施中		制度についての情報提供は継続して実施中。 物件情報の情報提供は、公営住宅の募集があるときに実施。
高齢者、障がい者 等の住宅相談や 情報提供の充実	高齢者や障がい者に対応した住宅の仕様等について、相談窓口を関係機関と連携して整備する。	実施中	東京シニア円滑入居賃貸住宅などを紹介。	継続して実施中
住宅性能表示制度 やユニバーサルデ ザイン等の普及 促進	住宅性能表示制度やユニバーサルデザインに関する情報提供を通じて、制度の普及を促進する。	実施中	多摩市街づくり条例 多摩市街づくり指導基準 多摩市福祉のまちづくり整備要綱 多摩市福祉のまちづくり整備指針	街づくり条例に基づく手続きの際に指導をしている。
住まい・まちづくり 相談体制の充実 (NPO・ボランティ アとの協力)	NPOやボランティアと連携した住宅相談の仕組みを整備する。	実施中	多摩マンション管理士会 (住宅アドバイザー、マンション管理セミナー) 木造住宅耐震促進協議会 (木造住宅耐震診断、木造住宅耐震相談、木造住宅耐震セミナー)	
★3 住情報データベース化(中古住宅改善履歴等):未実施				

【基本的方向】Ⅱ. 快適で多様な住まい方の推進

【施策の方向】2. 家族形態の変化に応じた居住環境の整備

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
年齢層に応じた 住み替えシステム 検討	子育て期から高齢期まで、市民のライフステージに見合った居住を実現するため、住み替えシステムを研究する。	実施中	平成26年度に一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」の紹介など、住みかえ支援セミナーを開催。	
良質なファミリー 向け住宅の供給 促進	ファミリー世帯の居住ニーズに対応した住宅供給を事業者に働きかける。	実施中	URの子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の供給	平成26年度より 実施中

【基本的方向】Ⅱ. 快適で多様な住まい方の推進

【施策の方向】3. 環境共生をめざした住環境づくり

★3 透水性舗装や各戸雨水貯留浸透施設助成事業の推進:実施 民間事業者への環境共生型住宅誘導、環境共生セミナーや展示会などの開催、 省エネルギー型機器等に関する情報提供、雨水貯留・利用施設の設置に対する助成推進:実施中 住宅金融公庫と連携した「地方公共団体施策住宅特別加算制度」の活用:検討を行ったが未実施 ★2 敷地内や屋上の緑化の指導・誘導:実施中 ★1 モデル住宅の建設:検討を行ったが未実施				
--	--	--	--	--

【基本的方向】Ⅱ. 快適で多様な住まい方の推進

【施策の方向】4. 安心して住み続けられるシステムづくり

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
高齢者等入居身元 保証人制度の普及 促進	高齢者の居住の安定の確保に関する法律及び東京都緊急通報支援・借家人賠償保険・家賃保証等の制度の活用と普及を図る。	実施中	継続して実施中	街づくり条例の事前協議において、東京シニア円滑入居賃貸住宅への登録及びあんしん居住制度の周知を促している。また、家賃保証等の制度については必要に応じて案内をしている。
★3 住宅困窮者への対応(公営住宅):実施中				

【基本的方向】Ⅱ. 快適で多様な住まい方の推進

【施策の方向】5. 新しい住まいづくりや多様なくらし方への対応

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
市民の自主的なまちづくりに対する支援	市民の自主的な住まい・まちづくりの活動を支援するため、情報提供等の充実を図る。	実施中	多摩市街づくり条例	地域街づくり協議会、地区計画
★2 リバースモゲージの普及促進:実施				

【基本的方向】Ⅲ. 良好な住環境の形成

【施策の方向】1. 住環境と調和した駐車場整備の推進

★3 駐車場新設及び増設に対する補助:実施				
-----------------------	--	--	--	--

【基本的方向】Ⅲ. 良好な住環境の形成

【施策の方向】2. 安心・安全な居住環境の整備

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
住宅金融公庫と連携した「地方公共団体施策住宅特別加算制度」の活用	住宅の耐震性の向上を目的として、住宅金融公庫の連携のもと地方公共団体施策住宅特別加算制度を活用し、リフォーム時等での利用を促進する。	検討を行ったが未実施		
★3 建築物の安全性確保(耐震性向上落下物防止協定他):実施中(耐震改修補助)、実施(落下物防止協定の締結) 防災まちづくり、生活騒音の防止に関する啓発事業の推進:実施中				

【基本的方向】Ⅲ. 良好な住環境の形成

【施策の方向】3. 快適で魅力ある住宅景観づくり

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
宅地開発等指導要綱による民間開発の規制・誘導	宅地開発指導要綱に基づき、民間事業者による開発に対し規制・誘導を行う。	実施中	多摩市街づくり条例 多摩市街づくり指導基準	宅地開発等指導要綱は平成19年5月に廃止
★3 景観ガイドラインの策定と景観誘導の推進:未実施				

【基本的方向】Ⅳ. 街づくりとの連携

【施策の方向】 1. 建設指針の設定と合意形成

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
NT未整備用地の整備方針明示	ニュータウン地区内に点在する未利用地について、地元自治体としての今後の整備方針を明確化し、周辺環境と調和した整備を関係機関に働きかける。	未実施		UR所有の未利用地の処分について、周辺環境と調和したものとなるようURと協議している。
NT建替指針の設定	将来的な集合住宅の建替を含め、今後の住まい・まちづくりのあり方を明示する。	実施中	「多摩ニュータウン等大規模団地再生ガイドライン」(H24・東京都) 「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書」(H24・多摩市・東京都・UR) 「多摩ニュータウン再生シナリオ」(H25・多摩ニュータウン再生検討会議)	多摩ニュータウン再生検討会議において、NT 再生方針、団地建替指針の作成に向けて進めている。

【基本的方向】Ⅳ. 街づくりとの連携

【施策の方向】 2. 街づくりと連携した住宅・住環境づくり

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
福祉のまちづくり整備要綱に沿った整備誘導	福祉のまちづくり整備要綱に沿って、ユニバーサルデザインを取り入れた整備を進め、民間事業者等に対しても協力を要請する。	実施中	多摩市街づくり条例 多摩市街づくり指導基準 多摩市福祉のまちづくり整備要綱 多摩市福祉のまちづくり整備指針	
★3 地区まちづくり計画の策定と支援システムの充実:実施中				

【基本的方向】Ⅳ. 街づくりとの連携

【施策の方向】 3. 緑地の保全と民間開発の適切な誘導

個別施策	目的及び取組内容	達成状況	実績	コメント
宅地開発指導要綱や地区計画等の適正運用	民間開発に対し、緑地やオープンスペースの確保、駐車場の適切な整備等が行われるよう、「宅地開発指導要綱」の適切な運用を図ると共に、地区計画区域の拡大に努める。	実施中	多摩市街づくり条例 多摩市街づくり指導基準	宅地開発等指導要綱は平成19年5月に廃止されている。

○前計画における住環境保全地域

「ニュータウン地区の住環境保全地域」

ニュータウン地区の住環境保全地域	
背景	多摩市域におけるニュータウン事業は、関連他市と異なり、市域の過半を占める広さで展開され、かつ、その内の9割以上が既に事業が完了しています。 そこで行われる住宅建設は、長期に渡り居住している住民の生活環境に影響を与えながら行われるため、事業計画の立案に当たっては周辺への十分な配慮が求められます。 現状での多摩ニュータウン開発における住宅地の容積率は、最大で165%、最低で40%、平均で79%となっています。 また、良好な居住環境を維持保全するために地区計画や建築協定などの手法が活用されており、引き続きこれらの計画区域を拡大して地域環境を適正に保全することが望まれています。
概要	多摩ニュータウン事業により培われた良好な住環境を守るべき地域として、ニュータウン地域内の第一種中高層住居専用地域に標記を指定します。 この地域内では、都市計画の用途地域指定に関わらず、容積率の最高限度は、再建築（建替え）の場合「おおむね150%」、新築の場合「概ね120%（※）」とする建設誘導を行います。 ただし、隣接地に対し、日影などの影響が少ない等、環境悪化の恐れが少ない場合は、「住環境保全地域」制定の趣旨を踏まえ、柔軟な対応を図ることとします。 また、本地域指定による誘導は、地区計画や建築協定等、住民の総意によるまちづくり計画の策定活動を行う際には、その計画内容を制限するものではありません。 （※）間取りの変更が容易で、住宅として長期の使用が期待できるS I 構造（スケルトン・インフィル構造）の場合「おおむね150%」を上限とします。
趣旨	多摩ニュータウンにおける多摩市域の平均的な容積率は約79%となっており、比較的敷地に余裕のある住宅地として計画的に整備され、日照や通風・緑地の確保などに配慮した、良好な住環境が形成されてきました。 今後もこの良好な住環境を維持するため、集合住宅の建替えが進んだ将来を想定し、建替えにあたっての容積率の誘導目標を「おおむね150%」に設定します。 また、新規の建築については、将来の建替え字に増床余地を残す観点と、各地域の周辺環境との調整を図る観点から、容積率の誘導目標を「おおむね120%」に設定します。
準用	住環境法全地域の規制値については、S I 構造以外の新築住宅に係る容積率並びに、住宅戸数の規定を除いて、平成10年4月に東京都から公表された、「多摩ニュータウンにおける集合住宅の建替え指針」を準用します。 なお、既存の住宅地に隣接する新住宅市街地開発事業地域内の第二種中高層住居専用地域であって、土地利用転換等により住宅建設がおこなわれる場合、標記の指導内容を準用します。

多摩市第二次住宅マスタープラン（平成14年3月）P46

○用語解説

【 あ 行 】

■アダプト制度

市が管理する道路・水路・公園・緑地などの公共施設を、市民が義務的活動ではなく自らの活動と責任で、市と協働で緑化・美化・清掃活動など管理する制度。

■（マンション）アドバイザー制度

マンション管理組合等の自主的な取組みを支援するため、分譲マンションの維持・管理について広範な知識と経験を有する管理アドバイザーが、申し込みを受けた分譲マンションを訪問し、情報提供、アドバイス等を行う仕組み。

■あんしん居住制度

高齢者が安心して生活できるよう「見守りサービス（安否の確認や緊急時の対応サービス）」「葬儀の実施」「残存家財の片付け」を有料で受けることができる制度。

■NPO

Non Profit Organizationの略称。市民を主体として、まちづくり、環境保護、福祉等の担い手として活動する、民間の非営利組織。

【 か 行 】

■介護保険制度

40歳以上の人を被保険者（保険加入者）とした市町村が運営する社会保険制度。

被保険者になると保険料を納め、介護が必要と認定されたときに、費用の一部を支払って介護サービスを利用することができる。

■既存地域

ニュータウン事業区域外の地域。

■居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）において定められた居住面積に関する目標値で、世帯人員に応じて健康的で文化的な住生活を営む基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準である「最低居住面積水準」と、世帯数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに必要と考えられている住宅の面積に関する水準である「誘導居住面積水準」がある。

■緊急輸送道路

中央防災会議が策定した「防災基本計画」において、地方公共団体は、緊急輸送ネットワークの形成を図ることとしており、東京都では、「東京都地域防災計画」において緊急輸送ネットワークを構成する路線を、緊急輸送道路として定めている。

■グループホーム

高齢者、障がい者等が、食事や金銭管理など日常生活上の援助やサービスを受けながら、地域社会において共同して居住し生活を行う場。

■建築協定

建築基準法に基づく制度で、良好な住宅地の環境や商店街としての利便性を維持増進するため、その区域内の住民が、全員の合意より、建築物の敷地、構造、用途、形態等に関する基準を定め、協定として締結するもの。

■コーポラティブ住宅

自ら居住するための住宅を建設しようとする人々が、組合を結成し、共同で事業計画を作り、土地の取得、建物の設計、工事発注等の業務を行って住宅を取得し、管理していく方式により供給される住宅。

■公共公益施設

一般的には、道路、公園、上下水道等の住民の生活に不可欠な施設や小中学校、保育所、図書館等の公共サービスを提供する施設のこと。

■公的賃貸住宅

公的な機関が公的資金を使って建設、購入、または受託管理して運営している賃貸住宅のこと。低額所得者向けに安い家賃で賃貸する公営住宅、主に中堅所得層向けに独立行政法人都市再生機構や地方住宅供給公社が賃貸する賃貸住宅などがある。また、民間の土地所有者が公的資金の援助を受けて一定の条件に合った賃貸住宅を建て、入居者に家賃補助を行う特定優良賃貸住宅（特優賃）も公的賃貸住宅に含む。

【 さ 行 】

■最低居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）において定められた居住面積に関する目標値で、世帯人員に応じて健康で文化的な生活を営む基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

■シェアハウス

複数人で一戸建住居を借り、台所や風呂・トイレなどを共同で利用する居住の形態、又はそのための住宅。住居内の各部屋が住居者のプライベートな空間となり、そのほかは共同利用の空間となる。

■住宅市街地整備総合支援事業

大都市地域の既成市街地において、快適な居住空間の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成等を図りつつ職住近接型の良質な市街地住宅の供給を推進することを目的として、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う事業について、地方公共団体、公社及び公団に対し国が必要な助成を行うもの。

■住宅ストック

これまで蓄積された住宅の総体。

■住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、外見や簡単な間取り図等からでは分かりにくい住宅の性能を10の分野にわたって等級や数値で表示するもの。

■住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な人々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みのこと。

■住宅・土地統計調査

住宅に関する実態並びに土地の保有状況、その他住宅等に居住している世帯に関する実態を５年ごとに調査し、住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とした調査。

■シルバーピア

高齢者世帯を対象に、東京都が創設した制度。高齢者向けの設備を備え、緊急時の対応などを行うワーデン（管理人）を配置し、必要に応じて、入居高齢者に生活指導・相談、一時介護などのサービスを提供するケアセンターを配置した高齢者が自立して生活するための集合住宅。

■新住地域

ニュータウン事業区域の内、新住宅市街地開発事業区域。

■新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発法に基づき、人口集中の著しい市街地周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発及び居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図る事業。

■新耐震基準

建築基準法の改正により、昭和５６（１９８１）年に施行された建築物の耐震基準。従来の建築物の各部分に生じる応力度が許容値以内となるようにする一次設計に加え、新たに建築物全体として地震力に対する耐力をチェックする二次設計が導入され、建築物の耐震性の向上が図られた。

■スケルトン・インフィル住宅

建物を躯体（スケルトン）と内装造作（インフィル）とに分離して計画・供給し、長期の物理的耐用期間の中で生じる、居住者の生活様式の変化や、機能の更新などに容易に対応できるようにする住宅で、建物としての長期耐用性を確保しようとするもの。

■スマートタウン

スマートハウスが一定の数にまとまった地区・地域（街区単位）で、街区全体で太陽光発電や蓄電池の供給や各家庭の家電一元管理システムの導入など、「まち」で省エネルギー化や効率的なエネルギー使用などの仕組みが導入された地区・地域。

スマートハウスとは、ＨＥＭＳ（ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）を備えた住宅。これは住宅用太陽光発電や電気自動車の大量普及をにらみ、家庭内のエネルギー機器、自動車、家電危機、住宅設備機器を相互に連携させることで、より効率的なエネルギー利用と機器連携を通した新たな価値を提供することのできる住宅を指す。

【 た 行 】

■耐震改修促進計画

耐震改修促進法に基づき、災害に強いまちづくりを実現するために策定した計画。

■耐震化率

新耐震基準（昭和５６（１９８１）年施行）を満たす住宅が、全住宅に占める割合。

■地域包括ケア（システム）

団塊の世代が75歳以上となる平成37（2025）年を目処に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される体制のこと。

■地区計画

都市計画法に基づく制度で、良好な市街地環境を形成、保全するため、一定のまとまりのある地区を単位として、地区の整備等の方針、道路、公園等の配置や規模、建築物等の用途や形態などについて、区市町村が住民の意向を踏まえながら都市計画に定めるもの。

■長期優良住宅

住宅を長期にわたって使用することで、環境負荷の低減や廃棄物の排出を抑制することなどを目的として、構造及び設備について一定の基準を満たすものとして、市町村長や都道府県知事の認定を受けた住宅。認定を受けた住宅は様々な税制優遇の適用がある。

■超高層マンション

住宅の用途を含む高さ60m以上の建築物（分譲・賃貸含む）。

■低炭素社会

地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出を、低く抑えた社会。

■都市計画マスタープラン

都市計画法に基づき、都市全体及び地域レベルで、将来のまちのあるべき姿やまちづくりの方針等を検討し、都市づくりや地域づくりで目指すべき将来像を推進するために策定したもの。

■土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の整備に関する事業。

【 は 行 】

■（住宅の）バリアフリー化

住宅において、加齢に伴う身体機能の低下や身体障がいの有無などにかかわらず、日常生活を支障なく送ることができるよう、玄関入口や敷居の段差を解消したり、階段、トイレ、浴室等に手すりを設置したり、設備等の操作性を改善するなどにより、高齢者等の日常行動の障壁を取り除くこと。

【 ま 行 】

■マンション管理士

マンション管理士として登録を受けた上で、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。

■ミクスド・コミュニティ

年齢や職業、所得水準などの異なる人々が同じ地域で、ともに交流して暮らせるようなまちづくり、地域社会。

■緑の基本計画

都市緑地法に基づき、緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定めるもの。

【 や 行 】

■家賃債務保証制度

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯および解雇等による住居退去者世帯が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度。

■優良建築物等整備事業

既成市街地において、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物の整備の促進を図ることにより、市街地環境の整備改善、市街地住宅の供給等を推進する事業。区市町村が民間事業者等の施行者に補助を行う場合、国及び東京都が区市町村に補助を行う。

■ユニバーサルデザイン

年齢や障がいの有無などにかかわらず、すべての人にとって使いやすいデザイン。

【 ら 行 】

■リーディング・プロジェクト

一定の目的のために、新たな制度の活用等により、波及効果を期待して行う先導的事业。

■リノベーション

既存の建物に大規模な改修工事を行い、機能を変更して性能を向上させたり、付加価値を与えること（用途の変更を行う場合はコンバージョンという）。

■リバースモーゲージ

高齢者等が、自宅資産を担保として金融機関から融資金を定期的に受け取り、貸付期間終了後又は死亡・転居等で融資が不要となった後、担保不動産を処分し売却金によって融資金を返済するか、相続人が金銭で返済する仕組み。一般の抵当融資に対して、リバースモーゲージ（逆抵当融資）と称されている。

■リフォーム

傷んでいるところを直して長持ちさせたり、住む人の生活の変化に合わせて便利にしたりと、大切な住宅により長く、より快適に住み続けるために行う改装、修繕などをいう。

多摩市第三次住宅マスタープラン

印刷物番号

27-58

発 行：平成28（2016）年3月

多摩市都市整備部都市計画課

住 所：〒206-8666 東京都多摩市関戸六丁目12番地1

電 話：042-338-6817 FAX：042-339-7754

頒布価格：4,050円

多摩市第三次住宅マスタープラン

