

### 資料3

## 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等で挙げられているキーワードを踏まえ、住宅都市「多摩」として、子どもからお年寄りまで誰もが、どんな時にでも「多摩で暮らしたい」「多摩に住み続けたい」と願い、「選ばれる住まいづくり」となるよう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**

#### 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シナリオにおける目指すべき都市像

「都心部のベットタウン」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」の実現

#### 多摩市第三次住宅マスタープランにおける課題

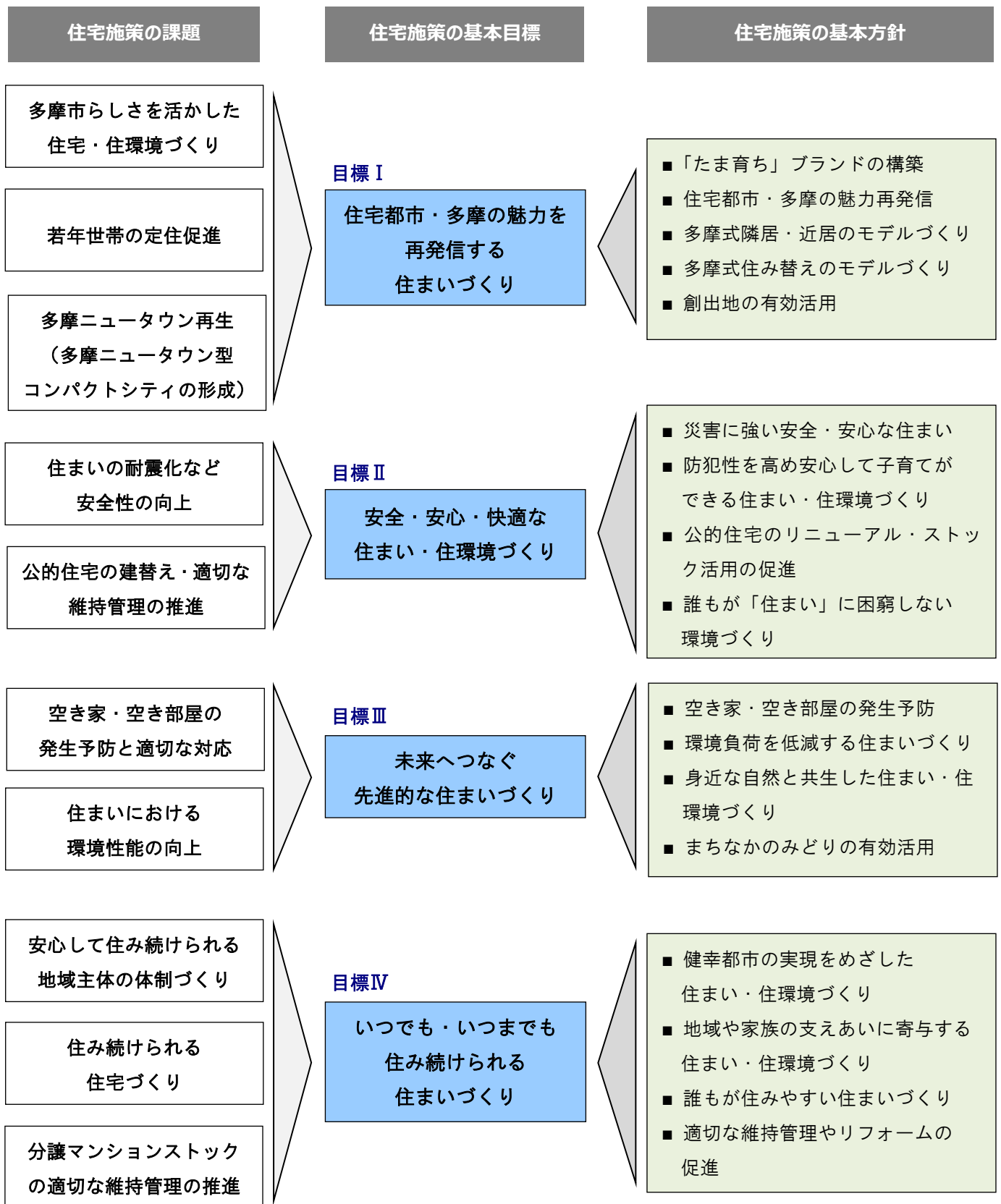
- 多摩市らしさを活かした住宅・住環境づくり
- 若年世帯の定住促進
- 安心して住み続けられる地域主体の体制づくり
- 住まいの耐震化など安全性の向上
- 公的住宅の建替え・適切な維持管理の推進
- 住まいにおける環境性能の向上
- 多摩市ニュータウン再生
- 空き家・空き部屋の発生予防と適切な対応
- 住み続けられる住宅づくり
- 分譲マンションストックの適切な維持管理の推進

#### 多摩市第三次住宅マスタープランの基本理念

**誰もが「住みたい」「住み続けたい」と願う 選ばれる住まいづくり**

## 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に対応した基本目標を以下のとおり設定します。



## (1) 基本目標 I

### 住宅都市・多摩の魅力を再発信する住まいづくり

多摩市で育ったこと（＝「たま育ち」）に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「住宅都市・多摩」としての魅力を再定義し、市内外に再発信を行うことにより、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) 「たま育ち」ブランドの構築

多摩市では、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「たま育ち」であることに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) 住宅都市・多摩の魅力再発信

多摩市では、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、これらからの時代の「新・住宅都市」として、市民・行政・事業者等の協働の住まい・まちづくりを推進し、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組、多摩らしい魅力的な住まい方等の事例を「たま暮らし」として発信していきます。

##### 3) 多摩式隣居・近居のモデルづくり

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ます。また、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、「多摩式隣居・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。

##### 4) 多摩式住み替えのモデルづくり

多摩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。

##### 5) 創出地の有効活用

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、「新住宅都市・多摩」の魅力を体現する地区として、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。

## (2) 基本目標Ⅱ

### 安全・安心・快適な住まい・住環境づくり

多摩市においても、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し、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、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

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) 公的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。

##### 4) 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、多摩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。

### (3) 基本目標Ⅲ

#### 未来へつなぐ先進的な住まいづくり

近年では、持続可能な社会の構築がクローズアップされ、住まいづくりにおいても環境負荷を低減する取り組みが求められています。そのため、住宅の省エネルギー化はもとより、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・多様化した市民の居住ニーズに応え、循環利用されるような住宅の流動化をめざした取り組みを進めます。

また、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、より良いものを保全し、未来へ受け継ぐための先進的な住まいづくりをめざした取り組みを進めます。

#### □基本方針

##### 1) 空き家・空き部屋の発生予防

今後、「空き家」「空き部屋」が増加し、環境や防犯、地域コミュニティなど多方面に影響が出ることを防ぐため、実際の「空き家」「空き部屋」の状況を把握、分析し発生予防の対策を検討する取り組みを展開していきます。

##### 2) 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。

##### 3) 身近な自然と共生した住まい・住環境づくり

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。

##### 4) まちなかのみどりの有効活用

多摩市では、「多摩市らしさ」として市民に認識されている街路樹等が「まちなかの緑」として多数存在しています。これらの「まちなかの緑」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、「多摩市緑の基本計画」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。

#### (4) 基本目標Ⅳ

### いつでも・いつまでも住み続けられる住まいづくり

住宅都市・多摩の資産として、次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成とともに、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) 健幸都市の実現をめざした住まい・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、老いも若きも「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、福祉部局と連携し「多摩市版地域包括ケアモデル」の構築に寄与する住まい・住環境づくりをめざした取り組みを展開していきます。

##### 2) 地域や家族の支えあいに寄与する住まい・住環境づくり

多摩市では、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。また、高齢化・少子化・防災・防犯などの観点からも、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) 誰もが住みやすい住まいづくり

高齢社会の進展を踏まえ、高齢者や障がい者をはじめ、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。

##### 4) 適切な維持管理やリフォームの促進

質の高い住まいづくりとして、マンションの適切な維持管理や修繕、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。