



## 政策方針 17 POLICY

# 多様なライフスタイルに応じた 暮らしの場を提供する

住宅の量的拡大から質の向上への転換を図るとともに、包容力のある都市として、ライフスタイルやライフステージに応じた質の高い、住み、働き、憩う場を充実します。

## 取組 1 INITIATIVE

## 区部中心部の 居住環境の質を高める

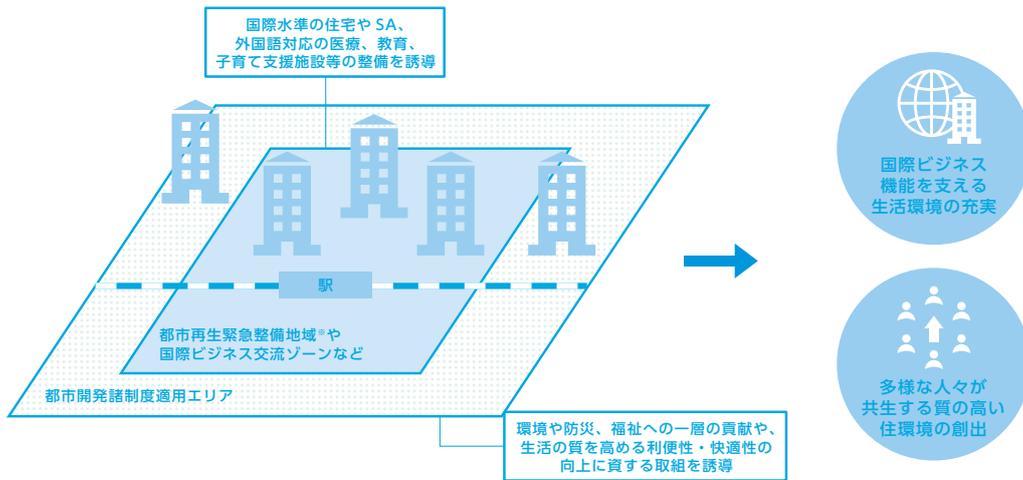
まちのにぎわいを楽しみながら  
質の高い暮らしを送っている

- 住宅を供給する開発は、住宅ストックの質の向上に加え、生活の利便性・快適性の向上や国際競争力の一層の強化など、地域特性に応じた居住環境の質の向上にも資する機能を誘導します。
- 大量の住宅を生み出す超高層マンション等の新規開発は、望ましい都市像を形成する観点から、都市の景観や地域生活へ与える影響も考慮しながら、適切な立地・誘導を図ります。
- 都市開発諸制度を活用した開発に併せ、環境性能や防災性の向上、緑や水辺空間の創出、文化、交流、商業、医療・福祉、教育施設の整備など、多様な都市機能の導入を図ります。

外国人ビジネスパーソン  
の生活環境が充実している

- 国際ビジネス交流ゾーン内では、開発に併せて、国際水準の住宅やサービスアパートメント(SA)、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導し、外国人の居住環境の向上を図ります。

## 区部中心部の居住環境の質の向上イメージ



### 取組 2 INITIATIVE

## 区部周辺部や多摩地域の 住宅市街地の魅力を向上する

ゆとりのある住宅市街地で  
快適な生活を送っている

- 木造住宅密集地域等において、街区再編まちづくり制度などにより敷地の統合や住宅の共同建替え<sup>\*</sup>を進めます。
- マンション再生まちづくり制度<sup>\*</sup>や街区再編まちづくり制度などにより、地域の防災性や魅力の向上に寄与する老朽マンションの建替えを支援します。
- 都営住宅等の公的住宅を良質なストックへ計画的に更新するとともに、建替えによって用地を創出し、立地特性を考慮したまちづくりにより、良好な住環境の創出を図ります。
- 都営住宅をはじめとする大規模団地における良好な地域コミュニティの形成に向け、エリアマネジメント団体の設立・運営など、団地活性化に向けた地域の主体的な取組を支援します。
- 住宅市街地で安心して暮らしていくには災害時の地域の自立性の確保が重要になるため、大規模な土地利用転換や共同住宅の建設に併せて、防災備蓄倉庫や自家発電設備などの整備を誘導します。

### 取組 3 INITIATIVE

## 山間部や島しょ部に 多様な暮らしの場を生み出す

豊かな自然を楽しみながら  
暮らしている

- 二地域居住やサテライトオフィス、SOHOなど、空き家の新たな利活用を市町村や雇用・産業等の関連施策と連携しながら誘導するとともに、廃校を職住複合型施設へリノベーションするなど、柔軟な働き方に対応した住み働ける場の充実を図ります。
- 空き地や耕作放棄地を農園付き住宅や滞在型農園<sup>\*</sup>として活用するなど、ゆとりある暮らしのニーズへの対応を図ります。



## プロジェクト型の都市づくりのイメージ

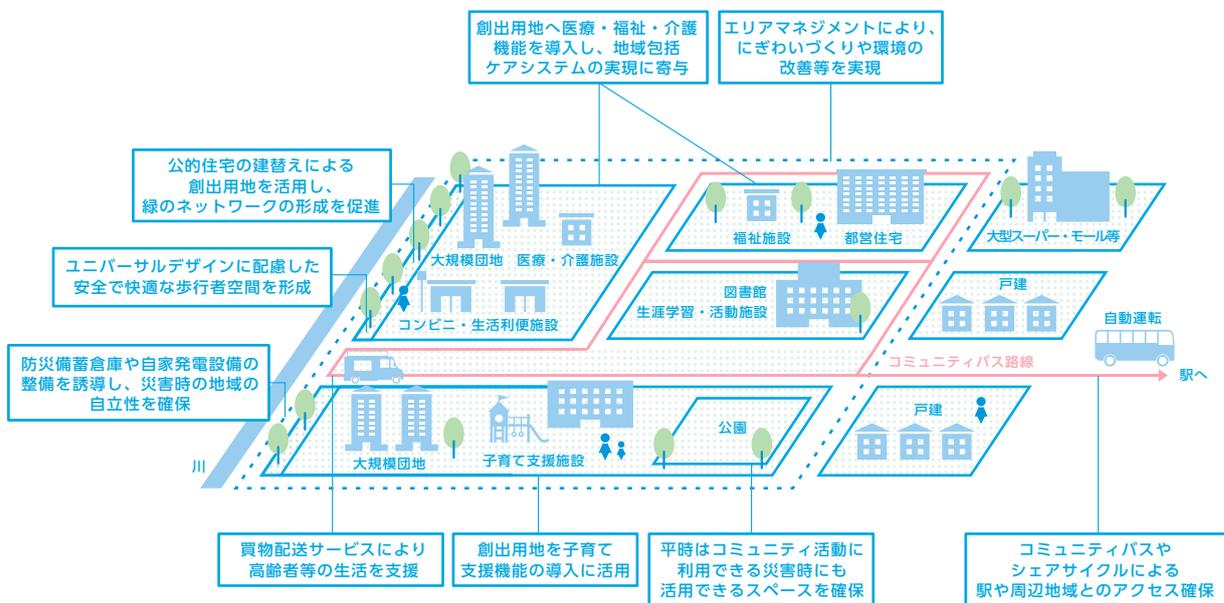
複数の戦略や政策方針にまたがる分野横断的な課題を同時に解決できるようなテーマについて、様々なプロジェクトとして取り組みます。

### 住宅ストックの活用(都市づくりと一体となった団地の再生)

主に区部周辺部や多摩地域で開発された大規模団地について、地域特性や老朽化の度合いなどを考慮しながら計画的に更新を進めていく必要があります。

今後、都市機能の集約や多様なコミュニティの創出に向け、都市づくりと一体となった高経年マンションや団地の再生、公的住宅の建替えによる創出用地の活用などにより、住宅市街地の魅力を向上していきます。

#### 大規模団地の更新に併せた都市機能の導入イメージ



### 先進事例

- 社宅をリノベーションし、子育て支援施設や貸し農園を備えた住宅団地として整備(座間市 ホシノタニ団地)(左)
- 集合住宅・戸建住宅・高齢者住宅・学生寮・子育て支援施設など、多世代が入居する住宅団地(スウェーデン マルメ)(右)



(画像提供) 小田急電鉄株式会社



(出典)「第3回都市づくり調査特別委員会」資料(平成27年12月)

プロジェクト型の都市づくりの詳細については第7章をご参照ください

# 高齢者や障害者が生きがいを持ち、子供たちが健やかに成長できる環境を整える

ライフステージや個人の属性に合った暮らしの場を選択でき、誰もが生きがいを持ち、いきいきと暮らせる社会を実現します。

## 取組 1 INITIATIVE

### 安心して子供を育てられるまちをつくる

子育てしやすい環境が整っている

- 地域の人が子供たちを見守り、育て、支え合える環境をつくるため、三世代近居を推進するとともに、空き家・空き店舗等の活用を促進します。
- 駅周辺やオフィスなど人が集まる場所において、開発等のまちづくりの動きに併せて、授乳室や利用しやすいトイレ等子育て支援機能を誘導します。
- 子育て支援サービスの提供等を行う子育て世帯向け認定住宅の供給を促進するとともに、公的住宅の建替えに併せて子育て世帯向け住宅を整備します。
- 都営住宅をはじめとする公的住宅の創出用地を、保育所等子育て支援施設の整備に活用します。

## 取組 2 INITIATIVE

### 高齢者や障害者が安心していきいき暮らせる環境をつくる

高齢者や障害者が地域で元気に暮らしている

- 高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けるという考え方にに基づき、高齢者の社会参画や介護を予防する取組と併せてユニバーサルデザインのまちづくりを進めるなど、区市町村や事業者等と連携しながら、地域包括ケアシステム\*の構築に向けた都市づくりを推進します。

- 地域包括ケアシステムの考え方を踏まえ、生活支援、介護・医療などのサービスが確保された住宅や多世代交流が可能な高齢者向け住宅の供給を促進します。
- 住宅のバリアフリー化や、断熱改修によってヒートショック\*を防ぐ取組を進めるなど、高齢者や障害者を含め誰もが安心して生活できる住宅への更新を促進します。

## 取組 3 INITIATIVE

### 豊かな暮らしを実現する仕組みを整える

地域の中で誰もが安心して暮らしている

- 都営住宅等の公的住宅における親子同居世帯の優先入居や親子近居のための住み替え支援を進めます。
- 空き家等の活用による入居を拒まない住宅情報の登録等を検討し、住宅確保要配慮者\*の民間賃貸住宅への入居支援策を充実します。

#### 子供から高齢者まで多世代が交流する団地の例



板橋区 コーシャハイム向原

# 良質な住宅ストックを 長く大事に使う

良質な住宅を安心して選択できる市場環境を形成し、良質な住宅をつくり、きちんと手入れして、大事に長く使う社会への移行を実現します。



戦略  
04  
STRATEGY

暮らしの場の提供  
あらゆる人々の

## 取組1 INITIATIVE

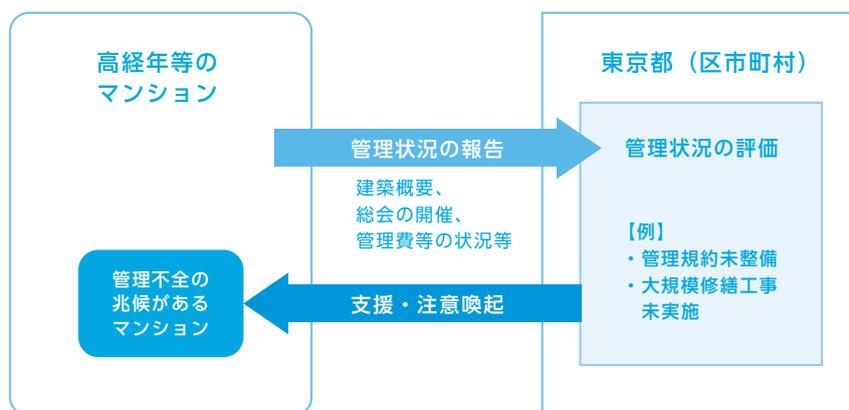
### 長期間使用できる 住宅ストックを形成する

質の高い住宅がつくられ、  
ストックとして大事に使われている

- 新規住宅の供給に際し、長期にわたって使用可能な質の高い住宅や、世帯構成やライフスタイルの変化に応じた間取り変更等、改修が容易な住宅の普及を図ります。
- 断熱性能が高く、省エネ・再エネ機器などを備え、IoT等の最先端技術を活用するなどした環境性能の高いエコハウスの普及を図ります。
- 戸建住宅における建物状況調査(インスペクション)\*や共同住宅の共用部分の改修に対する支援などにより、世代を超えた継承や流通など、長期にわたって使い続けられる質の高い住宅の供給を促進します。
- 建築物の用途を柔軟に変更できる仕組みの検討も進め、時代のニーズに対応できる都市空間の創出を図ります。

マンションや団地が適切に  
管理・更新されている

- マンションの管理不全の予防・改善に向け、区市町村等と連携し、マンションの管理状況等の実態把握や管理不全の兆候のあるマンション等に対する注意喚起や助言、アドバイザー派遣などによる支援を進めます。
- 改修や建替え、建物敷地の一括売却など様々な再生手法の中から、管理組合がマンションの状況に応じた最適な手法を選択できるよう支援します。
- 都営住宅等の公的住宅については、計画的に修繕や耐震化、建替えを行うとともに、バリアフリー化や省エネ化を進め、良質な住宅環境を整備します。



取組2 INITIATIVE

## 質の高い既存住宅市場を形成する

既存住宅が適正に評価されている

- 既存住宅の流通が進むよう、関連事業者と連携し、建物状況調査や瑕疵<sup>かし</sup>保険の活用を促進しながら、空き家を含め良質な既存ストックが適正に評価される市場の整備を図ります。
- マンションの品質性能や管理に関する情報開示を促進するなど、管理が良好なマンションが適正に評価されるような市場環境の整備を図ります。
- 地理情報システム（GIS）と連動して、改修履歴等の建築物情報を紐づけた「建築物マイナンバー制度（仮称）」について検討します。

# 多摩ニュータウンを豊かな暮らしと 活力に満ちたまちに再生する

古くなった生活基盤や住宅を時代のニーズに対応した施設に再生するとともに、充実する道路・交通ネットワークの効果を最大限に生かし、多様な世代が豊かに暮らせる活力のあるまちを実現し、今後のニュータウン再生のモデルとしていきます。



戦略

04

STRATEGY

あらゆる人々の  
暮らしの場の提供

## 取組 1 INITIATIVE

### 住宅や生活基盤などのストックを 時代に合わせてリニューアルする

住宅ストックを磨き上げ、  
成熟したコミュニティが育まれている

- 豊かな緑やゆとりのある道路、公園、宅地など、多摩ニュータウンの強みを生かしながら、老朽化した住宅の建替えや改修を進め、子育て世代や高齢者、外国人など多様な人々の暮らしの場へと再生します。
- 世代を超えたまちの持続可能性を生み出すため、高齢者施設や子育て支援施設など、多世代が共生できる機能の導入を進めます。
- 地元市と一体となって多摩ニュータウンの再生を進めるため、「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン(仮称)」を策定し、魅力のあるまちづくりを促進します。
- 多摩ニュータウンの新たな取組を国内外へ情報発信し、今後のニュータウン再生のモデルとしていきます。

生活基盤が地域のニーズに合わせて  
更新され、誰もが快適に暮らしている

- 居住者のライフスタイルの変化に合わせて、従来の近隣センター\*を中心としたまちのつくりを見直し、駅周辺や道路沿道に生活機能を集積する都市機能の適正配置を進めます。
- 高齢者や障害者が安心して外出できるよう、地形の高低差に対応しユニバーサルデザインにも配慮した移動しやすいまちに改善します。
- 歩車分離の考えに基づき整備された跨道橋等の都市基盤や街路樹について、バリアフリーや防犯など安全性に配慮し、適切な維持管理・更新を進めます。

### 多摩ニュータウンの再生事例



多摩市諏訪2丁目住宅のマンション建替え事業

取組2 INITIATIVE

## 大規模な未利用地などを有効に活用し、多摩イノベーション交流ゾーンの一翼を担う

未利用地や近隣センターを活用して多様なイノベーションが創出されている

- 駅周辺の大規模な未利用地等を活用し、イノベーションの創出につながる業務機能を誘導します。
- 近隣センターをシェアオフィス等として活用することで、新規ビジネスを支援するまちづくりを進め、新たな価値を生み出していきます。

まちの様々なストックの活用により新たな価値が生み出されている

- 南多摩尾根幹線の整備に併せ、土地交換による遊休公有地の活用を進め、幹線道路沿道に業務機能等の立地を誘導し、充実した道路・交通ネットワークや教育・研究環境を生かした多様なイノベーションの創出を促進します。
- 緑豊かで良好な住環境を備えた既存の団地を活用し、留学生や海外からの研究者向けの住宅の確保を促進します。

取組3 INITIATIVE

## 充実する道路・交通ネットワークの効果を生かす

多摩ニュータウンと周辺の地域の交流が活発になっている

- 広域的な道路ネットワークの軸となる南多摩尾根幹線の整備を推進します。
- 南多摩尾根幹線と神奈川県側の都市計画道路の接続について相模原市と連携して取り組むなど、圏央道相模原インターチェンジやリニア中央新幹線神奈川県駅(仮称)へのアクセスを強化します。
- 多摩都市モノレールや圏央道、リニア中央新幹線など、広域的な道路・交通ネットワークの充実を契機に、多摩地域の拠点や隣接する相模原市などの拠点との交流を強化し、新たなビジネスチャンスの創出につなげます。

多摩ニュータウン内の大小の個性のある拠点が連携している

- 道路・交通ネットワークの充実を最大限活用し、誰もが使いやすい交通体系を構築することにより、業務・商業などの立地を促進するとともに、居住者の生活利便性の向上を図ります。
- 多摩センター駅に業務・商業、文化、アミューズメントなど主要機能を集約した都市センターを配置するとともに、主要な駅の周辺に都市センターを補完する地区センターを配置し、それぞれを道路・交通ネットワークで連携することで、地域全体のポテンシャルの向上を図ります。

### 創出用地や遊休公有地を活用した都市機能の再配置イメージ

