

第3章 住宅政策の基本的な考え方と施策の展開方針

- (1) 基本理念
- (2) 基本的な姿勢
- (3) 施策の体系
- (4) 重点的な取り組み

●基本理念

町田市の特徴である“都市的利便性の高さ”と“みどり・うるおい”を
最大限に活かし、ライフステージに応じた住まいの選択を可能にする
～愛着を持って住み続けられる
住まいと住環境の実現～

●基本的な姿勢

ストック活用

市民協働^{※1}

※1 市民協働=市民、事業者、行政との協働

持続可能な住宅市街地のマネジメント

●施策の体系

目標1. 住まいの選択を可能にする
良質な住宅の確保

目標2. 少子・高齢社会への対応

目標3. 安全・安心な暮らしを支える
住まいづくり

目標4. 緑豊かで暮らしやすい
住環境の形成

●重点的な取り組み

重点1.
団地再生に向けた取り組み

重点2.
公的住宅における取り組み



(1) 基本理念

市民からみた町田市の都市のイメージとしては、緑豊かな居住環境と利便性（特に日常生活の利便性）に対する評価が高く※¹ になっています。また、市内に住み続けたいという市民の割合は約7割※² に上っています。

町田市が住宅都市として発展してきた経緯を踏まえ、市民の豊かな住生活を実現していくためには、市民からみた町田市の特色である「都市的利便性の高さ」と「ゆとり・うるおい」を最大限活かし、ライフステージに応じた住まいの選択が可能となるようにしていくことが重要です。

このようなことから、住宅政策における基本理念を以下のように定めます。

愛着を持って住み続けられる 住まいと住環境の実現

※¹ 町田市住まいに関するアンケート調査による

※² 2009年度町田市市民意識調査報告書による

(2) 基本的な姿勢

町田市はこれまで住宅都市として発展してきました。特に、高度経済成長期に大量の団地開発が進んだことは、都市として大きな成長につながりました。

一方、同時期に同質な住宅の供給が進んだため、居住者の年齢層の偏りや高齢化、建物の老朽化などの問題が一斉に顕在化し、住宅地としての持続的発展に課題を抱えている例もみられます。

今後とも住宅都市としての更なる充実・発展を目指し、住宅市街地として多様な居住を可能にする住宅地の再生・再構築を図り、持続可能な住宅市街地のマネジメントに取り組むことを、住宅政策の基本姿勢とします。

持続可能な住宅市街地は、市民、事業者、行政がそれぞれの立場から良好な住宅・住環境づくりに係り、これを創造し、維持・継承していくことによって実現されるものです。そこで、以下のとおりマネジメントの方針を示します。

- ・住宅市街地として発展してきた経緯を踏まえて、今後も豊かな市民生活を送ることができるような施策展開を図る。
- ・住み続けられる住宅地づくりや地域の価値向上のため、市民、事業者、行政が協働で仕組みづくりや施策展開に取り組む。
- ・仕組みづくりや施策はハード面と同様に、ソフト面も重視する。

また、次図に示す3つの柱によって、マネジメントを進めます。

～持続可能な住宅市街地のマネジメント～

○地域コミュニティによる住宅市街地のマネジメント

～高齢者の暮らしへのサポート、地域コミュニティの弱体化、良好な住環境の保全・育成など、住まいやまちづくりの課題が多様化しています。市民・事業者・行政がともに、これらの課題解決に向けた活動に取り組みます。

○良質な住宅を選択できるストックマネジメント

～様々な事業者が発信している住宅の情報を整理・更新し、必要としている市民が適切な情報を収集・選択できるようにします。市民が良質な住宅を選択できるためには、供給されている住宅も良質なものでなくてはなりません。中古住宅の履歴など、安心できる住宅情報の提供について、情報ネットワークの構築などを検討します。

○町田に愛着を持って住み続けるための住宅ストックマネジメント

～住宅都市の維持と住み続けの実現に向けて住宅ストックの活用を図るため、住まい・まちづくりへの学習の場の提供などを通じて、市民や事業者の住まい・まちづくりに対する関心を高めます。

市民

事業者

行政

市民・事業者・行政の協働で推進

(3) 施策の体系

《施策の体系》

《施策の方針》

《施 策》

愛着を持って住み続けられる
住まいと住環境の実現

目標1：住まいの選択を可能にする良質な住宅の確保

1. 住宅や住まい方に関する情報の提供・発信

- ①ライフスタイルの多様化等に対応した住まい方の情報発信
- ②住まいに関する情報発信
- ③住宅や住まい方に関する学習機会の検討

2. 良質な住宅の供給促進

- ①良質な住宅の供給誘導
- ②住宅の長寿命化の促進
- ③既存住宅の流通促進

3. 既存住宅の適切な維持・管理と水準向上

- ①多様なリフォームの促進
- ②分譲マンションの適切な管理と再生への支援

目標2：少子・高齢社会への対応

1. 高齢者・障がい者に対応した住まいの確保

- ①高齢者・障がい者に対応した住宅の整備・改善
- ②高齢者・障がい者の住宅相談と居住支援
- ③高齢者・障がい者に対応した賃貸住宅の確保
- ④福祉施策との連携

2. 子育てファミリー世帯に対応した住まいの確保

- ①子育てしやすい住宅の確保
- ②既存ストックを活用した住み替えの研究

目標3：安全・安心な暮らしを支える住まいづくり

1. 防災性の高いまちづくり

- ①耐震診断・耐震改修の促進
- ②宅地の防災性の向上
- ③自然災害への備えの検討

2. 防犯性の高い住まい・住環境づくり

- ①防犯性に配慮した住環境の整備
- ②防犯性に配慮した住宅の誘導
- ③空き家・空き店舗の一時的公的施設利用の検討

目標4：緑豊かで暮らしやすい住環境の形成

1. 緑を活かした住まいと住環境の誘導

- ①緑の住環境の保全
- ②自然とのふれあいを可能にする住宅市街地の育成

2. 地域特性を活かした住まい・まちづくりの展開

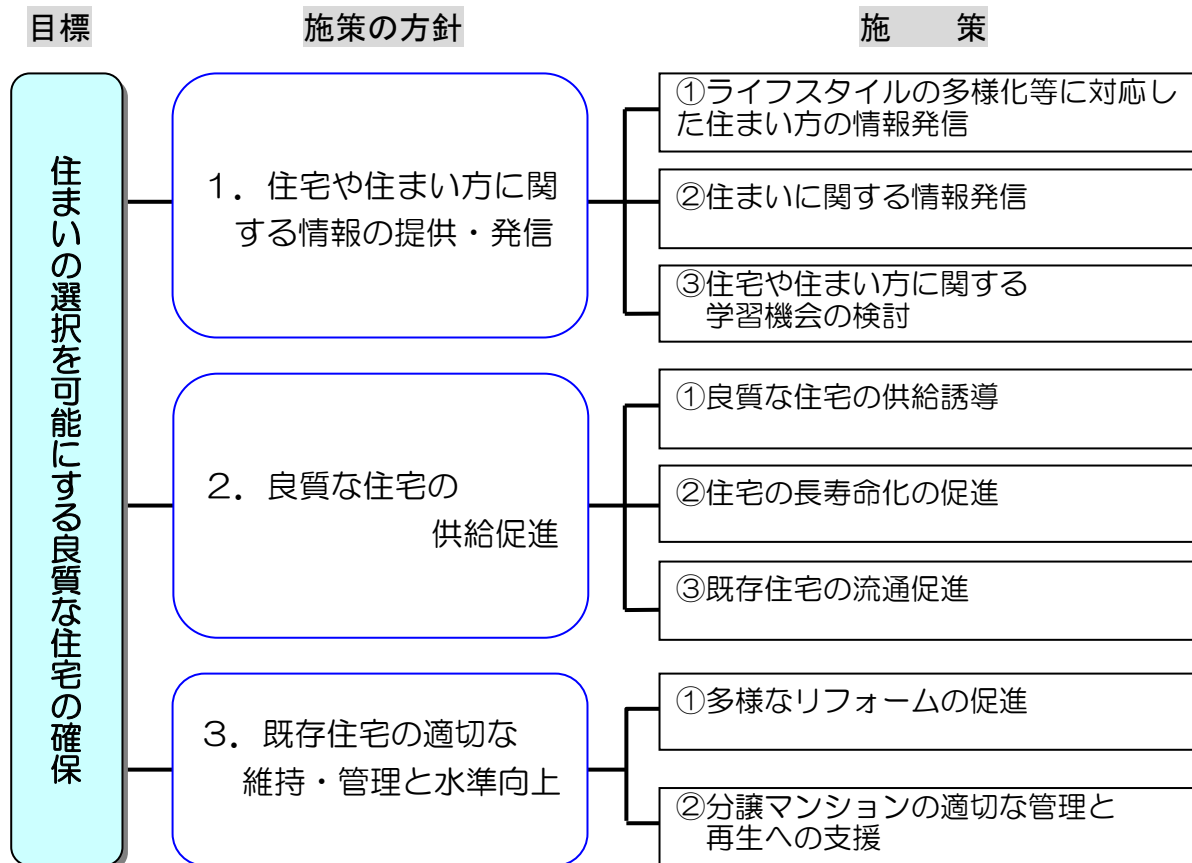
- ①住民によるまちのルールづくりの推進
- ②市民グループと連携した住まい・まちづくりの展開
- ③良好な都市景観の形成

目標1：住まいの選択を可能にする良質な住宅の確保

《施策の考え方》

- ライフスタイルや居住ニーズに対応した住宅を市民が選択できるよう、住宅に係る情報提供や相談等を行います。
- 市民が安心して住宅を選択できるようにするために、良質な住宅ストックを確保します。
- 住宅が適切に管理され、良好な状態で長く使われるよう、支援の充実を図ります。

《施策の体系》



《施策の方針》

1. 住宅や住まい方に関する情報の提供・発信

《施 策》

① ライフスタイルの多様化等に対応した住まい方の情報発信

- ・ライフスタイルの多様化や地域の住宅事情等を反映し、住まい方（コーポラティブハウス、コレクティブハウス、シェアハウス、スケルトンインフィル住宅など）に関する情報発信を検討します。
- ・住宅の省エネルギー化を促進するため、断熱性や通風・採光などに配慮した住まいの建て方や、省エネルギー機器に関する情報発信を検討します。

② 住まいに関する情報発信

- ・住まいに関する情報の提供やアドバイスを行うため、専門家による窓口相談を行います。
- ・新築住宅の品質を確保するとともに、既存住宅の流通を促進するため、住宅性能表示制度や住宅履歴情報等の普及・啓発を図ります。

③ 住宅や住まい方に関する学習機会の検討

- ・地域の歴史や文化等を学び、愛着をもって住まい・まちづくりに取り組むため、住宅関連事業者・関係団体等と連携した学習機会のあり方について、検討します。

《施策の方針》

2. 良質な住宅の供給促進

《施 策》

① 良質な住宅の供給誘導

- ・住宅性能表示制度や住宅性能保証制度の普及促進に関する情報提供により、質の高い住宅を誘導します。

② 住宅の長寿命化の促進

- ・長寿命化に配慮した住宅の普及を進めるため、長期優良住宅制度等の情報を発信します。

③ 既存住宅の流通促進

- ・良質な既存住宅（中古住宅）の流通を促進するため、既存住宅の流通活性化の研究や、住宅履歴情報管理の普及・促進に向けた情報を発信します。

《施策の方針》

3. 既存住宅の適切な維持・管理と水準向上

《施 策》

① 多様なリフォームの促進

- ・環境に配慮した住まいづくりの優良事例や、家庭でできるエコ対策等に関する情報を発信します。
- ・リフォームの相談ができる環境を整え、安心してリフォームを実施できるようにするために、窓口相談の実施やアドバイザーの派遣、リフォーム事業者登録制度の実施を検討します。
- ・太陽光発電設備や二重サッシの設置、断熱性向上や通風・採光等の省エネルギー化のための改修に対する支援を検討します。

② 分譲マンションの適切な管理と再生への支援

- ・分譲マンションの維持管理に関する実態を把握して的確な施策展開を図るため、既存の分譲マンションに関する情報をデータベース化して活用します。
- ・町田市分譲マンション管理組合ネットワークと連携し、セミナー開催や相談など、適切な管理のための支援策を検討します。
- ・分譲マンションの専門的な相談に対して適切な支援ができるよう、東京都、マンション管理士会等の関連団体との連携を図ります。
- ・分譲マンションの大規模修繕や再生を進める上で必要な法制度の整備を国に要望します。
- ・分譲マンションの円滑な建替え等を促進するため、マンション管理組合に対して総合的な支援策を検討します。

《成果指標》

目標1で掲げた「住まいの選択を可能にする良質な住宅の確保」を実現していくために、具体的な指標として以下の2つを掲げました。

成果指標名	現 状	目 標	
		2015年	2020年
(仮称)リフォーム事業者登録制度の登録事業者数	0件	20件	20件
分譲マンション管理組合に占めるマンション管理セミナーに参加した管理組合の割合※1	25%	35%	50%

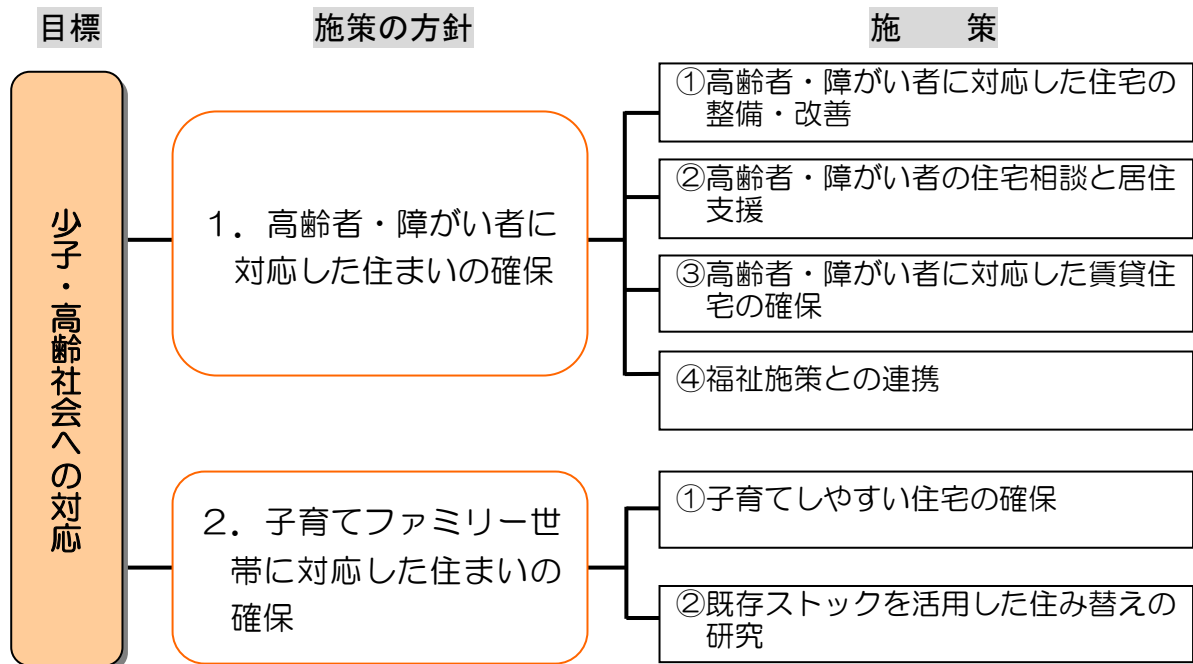
※1 住宅課資料による

目標2：少子・高齢社会への対応

《施策の考え方》

- 高齢者や障がい者が住み慣れた地域で快適に住み続けられるように、住宅のバリアフリー化や生活サポート機能等を備えた住宅を確保します。
- 子育て世帯や高齢者、障がい者が安心して住み続けられるよう、福祉施策と連携し、必要な仕組みづくりを展開します。
- 子育てに対応した住宅の供給を促進するため、公的賃貸住宅等を活用するとともに、住宅市場における供給促進の仕組みづくりを進めます。

《施策の体系》



《施策の方針》

1. 高齢者・障がい者に対応した住まいの確保

《施 策》

① 高齢者・障がい者に対応した住宅の整備・改善

- ・高齢者や障がい者が適切なリフォームによって、快適に暮らし続けることができるよう、介護保険制度や住宅改修助成制度等を活用したリフォーム支援を行います。

② 高齢者・障がい者の住宅相談と居住支援

- ・高齢者・障がい者の住宅全般の相談については、アドバイザーが相談者を訪問して実施するなど、身体状況にあわせた住まい方の支援を検討します。

③ 高齢者・障がい者に対応した賃貸住宅の確保

- ・高齢者・障がい者が安心して賃貸住宅に居住できるようにするため、家賃債務保証制度や、終身建物賃貸借制度等の普及に努めます。
- ・都営住宅のシルバーピアについては、地元割り当て募集分を確保するように要請します。また、東京都住宅供給公社及び都市再生機構と連携を図り、高齢者、障がい者向け住宅の確保を進めます。
- ・地域優良賃貸住宅制度等を活用して、良質な高齢者向けの賃貸住宅の供給を誘導し、高齢者が適切な家賃負担で入居可能な民間賃貸住宅の整備促進を図ります。

④ 福祉施策との連携

- ・高齢者・障がい者が円滑に住み替えを行うための、住宅情報の発信に努めます。
- ・高齢者・障がい者が安心して地域に住み続けるために、町田市高齢者見守り支援ネットワークなどの福祉施策との連携を進めます。

《施策の方針》

2. 子育てファミリー世帯に対応した住まいの確保

《施 策》

① 子育てしやすい住宅の確保

- ・地域の子育て環境の充実を図るため、東京都住宅供給公社や都市再生機構と連携を図り、住宅の改善に併せた、子育てに適した住宅の確保や子育て支援施設の設置を進めます。
- ・安全で安心して子育てができる優良なマンションの居住環境整備を促進するため、子育て支援マンションの認定制度の創設について検討します。
- ・共働き世帯が安全・安心に居住できるように、子育てしやすい環境づくりや施設整備を支援します。

② 既存ストックを活用した住み替えの研究

- ・子育てファミリー世帯向けの需要を満たすための、住み替え支援のしくみづくりを研究します。

《成果指標》

目標2で掲げた「少子・高齢社会への対応」を実現していくために、具体的な指標として以下の3つを掲げました。

成果指標名	現 状	目 標	
		2015年	2020年
高齢者のいる世帯における住宅のバリアフリー化率 ^{※1} (一定のバリアフリー化 ^{※2})	42.9% (2008年)	50%	60%
高齢者のいる世帯における住宅のバリアフリー化率 ^{※1} (高度のバリアフリー化 ^{※3})	12.1% (2008年)	20%	25%
子育て世帯 ^{※4} における誘導居住面積水準達成率 ^{※1}	35.1% (2008年)	50%	60%

※1 住宅・土地統計調査による

※2 2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

※3 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅

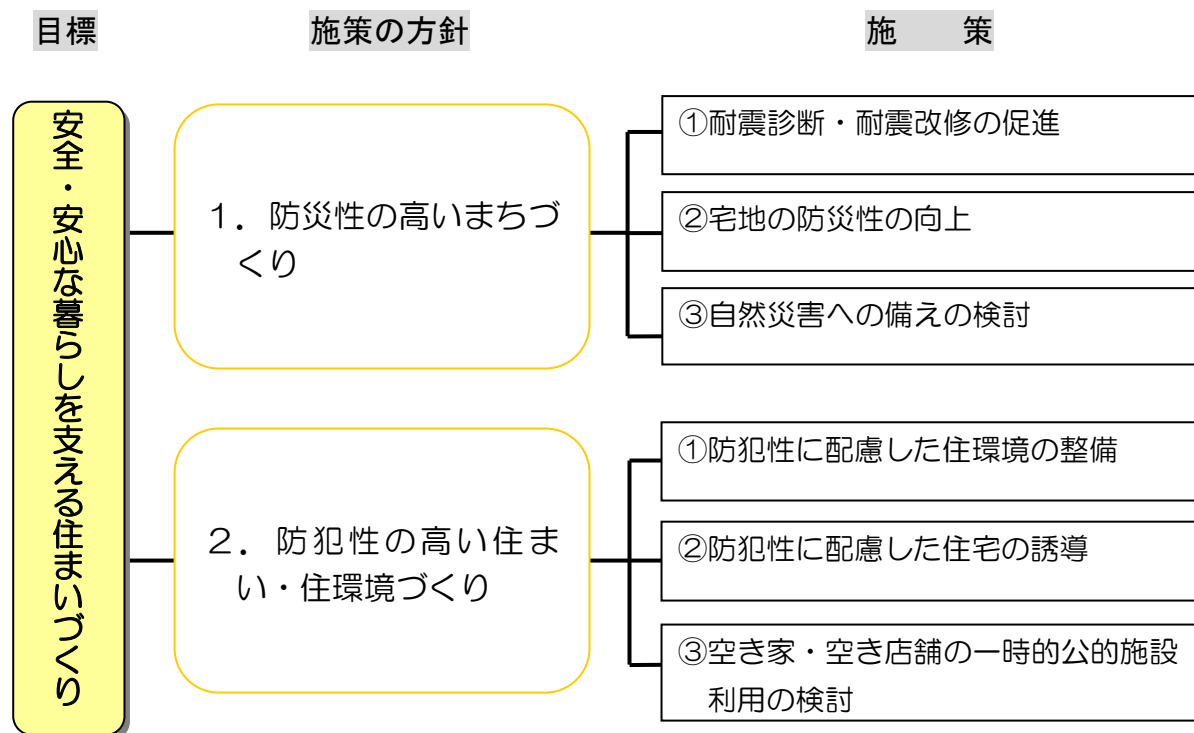
※4 夫婦と18歳未満の者を含む世帯

目標3：安全・安心な暮らしを支える住まいづくり

《施策の考え方》

- 地震の発生に備えた住宅の耐震化等を積極的に促進し、災害に強い住まいづくりを進めます。
- 防犯に対する市民意識の高まりを受け、防犯性の高い住まいや住環境づくりを進めます。

《施策の体系》



《施策の方針》

1. 防災性の高いまちづくり

《施 策》

① 耐震診断・耐震改修の促進

- ・「町田市耐震改修促進計画」に基づき、新耐震基準に基づく耐震性能を備えていない住宅の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震補強にかかる費用の助成をします。
- ・特に、分譲マンションや緊急輸送道路沿道に建つ住宅等について、積極的に耐震化の促進を図ります。
- ・耐震改修に対する市民の理解を深めることにより、地震災害に強いまちづくりを推進するため、耐震診断や耐震改修の講習会や研修会等を企画する市民グループや、防災関連部署との連携を進めます。

② 宅地の防災性の向上

- ・浸水想定区域や崖地等、自然災害の起こる恐れのある地域に住宅を建築する場合、適切な対策を指導します。
- ・住宅地を支えている擁壁が、周辺の土壌や水分の影響などで耐力が弱くなる可能性があるため、宅地の安全性を確認するための診断等の制度について検討します。

③ 自然災害への備えの検討

- ・洪水ハザードマップ等、地域の持つリスク情報を積極的に活用し、災害に対する防災意識の啓発を図ります。
- ・自然災害により、住宅を失い自力で住宅を確保することが困難な市民が発生することを想定し、応急仮設住宅の建設など、災害後の迅速かつ円滑な住まい再建の事前検討を進めます。

《施策の方針》

2. 防犯性の高い住まい・住環境づくり

《施 策》

① 防犯性に配慮した住環境の整備

- ・視覚的な防犯の観点に配慮した生け垣や柵を配置するよう検討を促すなど、コミュニティの力による防犯性の高いまちづくりを支援します。
- ・夜間の防犯運動の一環として、門灯や玄関灯を点灯する一戸一灯運動や、安全パトロールなど、地域における種々の防犯活動の取り組みを支援します。

② 防犯性に配慮した住宅の誘導

- ・防犯性の高い住宅ストックの形成を目的とした「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や、マンションにおける防犯住環境を整備し、住民の防犯意識の向上及び犯罪の予防等を目的とした「東京防犯優良マンション登録制度」の普及・啓発を図り、防犯性に配慮した住宅を誘導します。
- ・大規模なマンション建設においては、事業者に対し、地域の防犯性向上の観点から、計画上の配慮を求めます。

③ 空き家・空き店舗の一時的公的施設利用の検討

- ・空き家を、地域住民やNPOなどにコミュニティ施設として賃貸し、活用している先進地の事例研究を進めます。
- ・地区センターの機能活性化の一案として、一時的に公的な利用の可能性を検討します。

《成果指標》

目標3で掲げた「安全・安心な暮らしを支える住まいづくり」を実現していくために、具体的な指標として以下のものを掲げました。

成果指標名	現 状	目 標	
		2015年	2020年
住宅の耐震化率※1	81.3% (2007年)	90.0%	95.0%

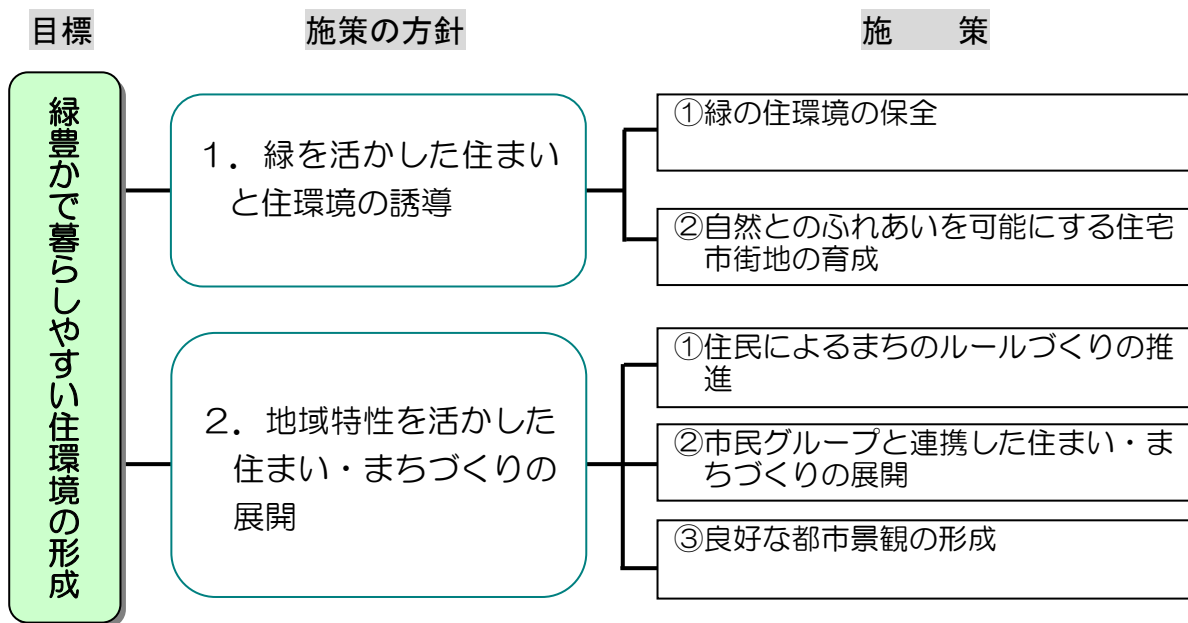
※1 町田市耐震改修促進計画による

目標4：緑豊かで暮らしやすい住環境の形成

《施策の考え方》

- 市の中心部、郊外住宅地、北部の丘陵地など、地域の特性に応じた緑の保全を進め、緑豊かな住環境の形成を図ります。
- 市民や住宅関連事業者及び関係団体と連携し、地域の特性を活かした暮らしやすい住環境を目指します。

《施策の体系》



《施策の方針》

1. 緑を活かした住まいと住環境の誘導

《施 策》

① 緑の住環境の保全

- ・良好な住環境を形成、保全するための制度（地区計画、建築協定など）を普及・啓発し、住民が緑地を保全するための、ルールづくりの活動を支援します。

② 自然とのふれあいを可能にする住宅市街地の育成

- ・良好な住環境を形成するために、庁内関連部署とも連携を図りながら、住宅団地におけるまとまりのある緑を保全するとともに、住宅地での敷地内の植栽や生垣等の緑化の推進を検討します。

《施策の方針》

2. 地域特性を活かした住まい・まちづくりの展開

《施 策》

① 住民によるまちのルールづくりの推進

- ・良好な住環境を形成、保全するための制度（地区計画、建築協定など）を普及・啓発するとともに、町田市住みよい街づくり条例等を活用した住民によるまちづくりの推進を支援します。

② 市民グループと連携した住まい・まちづくりの展開

- ・住まい・まちづくり活動を行う市民グループの集会や研究会などに専門家を派遣し、きめ細かい住まい・まちづくりの展開を支援します。

③ 良好な都市景観の形成

- ・魅力的な住宅地づくりのため、町田市景観条例等を活用して良好な街並み景観の形成を図ります。

(4) 重点的な取り組み

住宅政策の基本理念を実現していくためには、計画的に施策を実施していく必要があります。

一方で、町田市特性や社会的な要請、対応の重要性等を勘案し、計画期間内に重点的に取り組むべき施策として、次の2つを抽出しました。

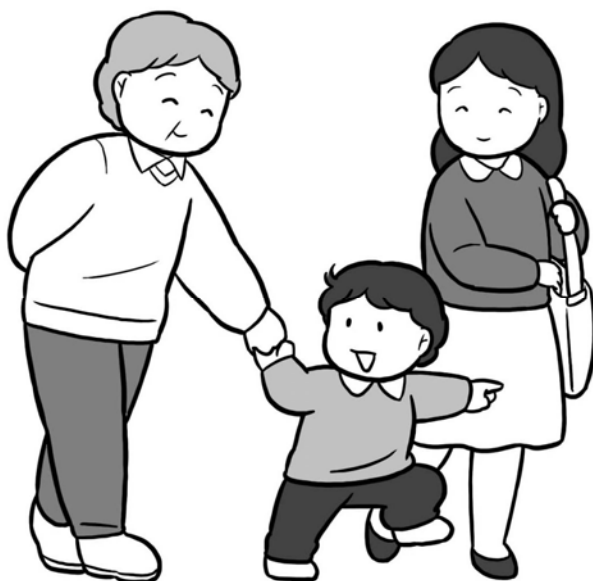
重点1：団地再生に向けた取り組み

団地のまちともいわれる町田市では、持続可能な住宅市街地の実現のため、団地の再生に向けた計画的かつ息の長い取り組みが重要になっています。これらの再生のモデルとして、公的事業主体により開発された団地における再生に向けた取り組みを進めていきます。

■大規模団地の計画的な「再編・再生」は、市民・事業者と共に進めます

町田市は大規模団地の多いまちです。特に、東京都住宅供給公社や都市再生機構の住宅団地は1960～1970年頃に建てられたものが多く、建物の老朽化や設備等の劣化が進んでいたり、間取りが居住者ニーズとあわなくなっていたりするものもみられます。居住者の高齢化も進んでいることから、高齢者にとって住みやすく、また多様な世帯・世代がともに暮らせるような団地への再生が求められています。

まちの資源であるこれらの団地を、計画的に再編・再生して活用していくため、中・長期的な視点を持ちつつ、市民や事業者とともに、再編・再生への取り組みを進めていきます。



■団地の特徴

□ゆとりある団地空間と充実したオープンスペース

建ぺい率や容積率が低く、芝生や公園等、豊かな緑が確保されています。また、住棟までの歩行者空間やオープンスペースが重視された計画が多く、団地全体としてゆとりの感じられる空間となっています。



ゆとりのある団地空間

□住棟・住戸

中層階段室型でエレベーターが設置されていない住棟が多くみられます。住戸は40㎡未満の小規模なものもあるほか、給湯設備がない住戸や浴槽が持ち込みの住戸などもあります。



階段室型の住棟例

□センター機能の変化

団地の中心部に商店や公益施設等が立地するセンターが配置されている団地もあります。かつては日常生活の中心であったセンター地区も、居住者層の変化や周辺店舗との競合等により、空き店舗が増えています。



地区センター

□居住者やコミュニティの変容

居住者の高齢化が顕著になり、世帯の小規模化も進んでいます。建設当初は活発だった団地内コミュニティも、居住者の高齢化や世帯構成の変化により希薄になる傾向にあります。

■団地再生にあたっての基本的な考え方を、以下の3点とします

- ①中高層の市街地を実現し、団地の再生を図ります
- ②様々な世代や世帯が集住・共生する空間として再構成します
- ③“まちの一部”として機能的・空間的に再生します

①中高層の市街地を実現し、団地の再生を図ります

豊かな緑やゆとりある空間、長年にわたって培われてきた地域のコミュニティなど、物的・人的な団地の資源や財産を継承しつつ、地球環境にも配慮した中高層の住宅市街地を実現し、将来に渡って住み続けられる団地への再生を図ります。

②様々な世代や世帯が集住・共生する空間として再構成します

増加する高齢者世帯のほか、ファミリー世帯や若年単身世帯など、様々な世代や世帯がともに暮らせる空間として、団地を再構成します。

このために、多様な住戸構成として世帯員の増減や高齢化等に伴って団地内での住み替えを可能にしたり、高齢者や子育てをはじめとする生活支援機能や医療・福祉施

設の充実を図ったりすることが考えられます。また、増加する共働きファミリー世帯や女性就労者の居住を想定した、夜間の防犯性や交通利便性の確保など、社会経済環境の変化に対応した団地再生の視点も必要です。

③ “まちの一部”として機能的・空間的に再生します

団地は単独であるのではなく、周囲の住宅市街地と連続したまちを形成しています。このため、団地の再生にあたっては、まちの一部としての機能を担い、周辺との空間や景観的な連続性に配慮することなどが求められます。

また、地域の生活中心地として身近で便利な生活環境を実現するため、団地のセンター機能を再生したり、公共交通の利便性を高めたりすることも考えられます。

上記の基本的な考え方を踏まえ、団地再生のイメージを整理します。

具体的な団地の再生は、各団地や居住者の状況等を考慮しながら、市民・事業者・行政の3者の協働のもと進めていくものとします。

■団地再生のイメージ

□多様な世帯が住める住戸計画

- ・多様な住棟・住戸
- ・フレキシビリティ（可変性のある間取りなど）を持たせた住戸計画
- ・バリアフリーに配慮した住戸・住棟と住環境

□地域の活動拠点としてのしつらえ

- ・ライフサポート機能（子育て支援施設や高齢者福祉施設等）
- ・コミュニティ活性化機能（空き店舗や余剰スペースを活用したNPO等の活動拠点）
- ・コミュニティビジネス機能（託児所、買い物代行、リフォーム支援などのコミュニティビジネスの活動拠点）
- ・多世代交流を促す地域コミュニティの場づくり

□防災性・防犯性の向上

- ・防犯に配慮した住宅設備
- ・災害時に共助として機能する地域コミュニティの育成
- ・地域の見守りサポート体制強化
- ・地域防災性の向上に資する機能の導入

□緑地や公園等の保全・活用

- ・既存樹木や緑地の保全
- ・建替え等にあわせた新たな緑地の創出

□住宅の長寿命化によるストックの有効活用

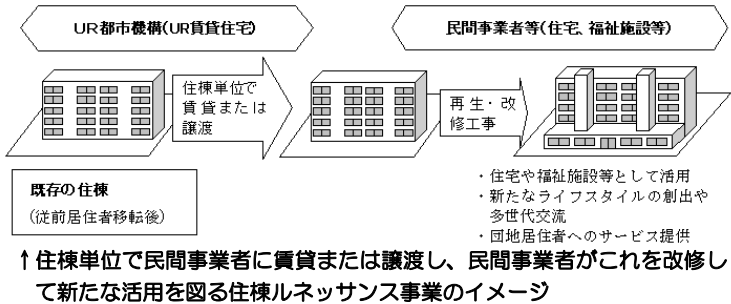
- ・適切な修繕工事等の計画的実施による建物の長寿命化

■都市再生機構賃貸住宅における団地再生の取り組み～ルネッサンス計画～

従来は既存住棟の建替えや住戸内のリニューアルという形で行われていましたが、持続可能なまちづくりという観点から既存の住宅をできるだけ長期間活用することが求められるようになってきました。

都市再生機構では、これらの既存住棟を有効に活用するための実験的な試みをルネッサンス計画として位置づけハード、ソフト両面での再生手法を検討することとしています。

(資料：都市再生機構HP)

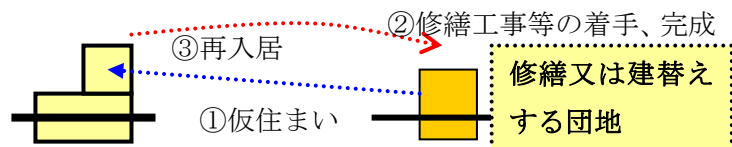


■創出用地等の活用の事例

団地再生事業の実施にあたっての課題の1つとして、高齢者の仮住居確保の問題があげられます。その解決の一つの事例が、千葉県船橋市の高根台団地の団地建替えモデル事業にみられます。

民間企業が、小規模多機能型居宅介護機能を含む住宅施設を建設し、この住宅を団地の建替えまたは修繕事業のために仮住まいを必要とする高齢者が利用することで、高齢者にとって不安の大きい仮住居の負担を軽減しています。

福祉機能を有する住宅施設を民間企業が建設、運営する。



■持続可能な住宅団地の実現に向けた試案

・計画的な再生サイクルの導入

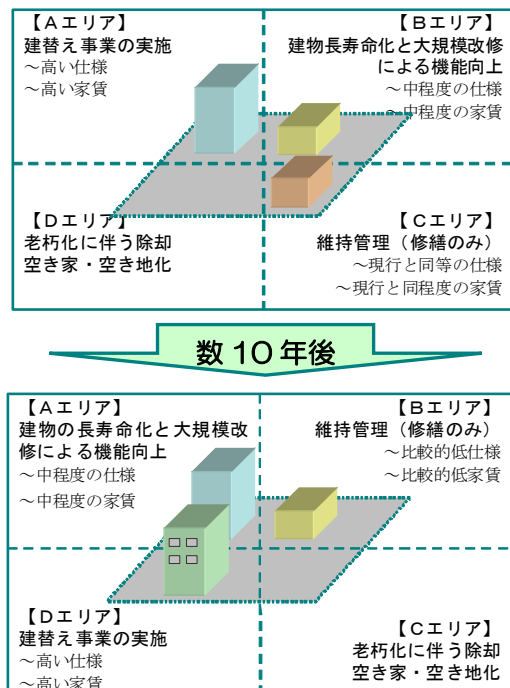
1つの団地を複数エリアに分割し、エリアごとに住棟の再生時期（建替えや改善）を設定します。この再生時期をずらすことで、段階的・計画的に建物更新を行い、多様な住戸タイプを供給するとともに、入居世帯の多様化を進めることが可能となります。

・入居者の居住の安定性の確保

再生サイクルを導入すると、同一団地内に建替え、長寿命化、維持管理などの住棟が混在することになり、家賃水準にも幅が出ます。エリアを超えた団地内の住み替えを可能にすることにより、建替え住棟の居住者であっても、現状同程度の家賃で団地内の他の住棟住み替えが可能となり、団地内での住み続けも実現できます。

・創出用地の活用

空家・空地化するエリアについては、将来（数十年後）の建替え用地としての利用を想定しつつ、一定期間の有効活用を図るようにします。（建替え住棟の仮住居、災害時の仮設住宅用地、防災備蓄倉庫、定期の事業用地等）



重点2：公的住宅における取り組み

公的住宅は住宅セーフティネットを形成する上での基本となるものであり、住宅政策の中で主要な役割を果たしてきました。限られた公的住宅ストックを有効に活用していくために、市営住宅の適切な維持・管理などを進めていきます。

■市営住宅の長寿命化・バリアフリー化を進めます

（長寿命化の推進）

老朽化した木造市営住宅の建替えは順次行われ、5 団地の建替えが終了し、2004 年度には鶴川地区に真光寺市営住宅を新規供給しました。また、シルバーハウジングプロジェクトによる高齢者住宅の供給や福祉型借上げ住宅など、居住者に合わせた多様な住宅供給を行い、現在 8 団地 548 戸の市営住宅を運営しています。

今後は、安全で快適な住宅を長期にわたり維持することを目的とした「町田市営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的かつ適正な管理、改善を推進することにより、既存ストックの有効活用を図ります。

（バリアフリー化の推進）

バリアフリー化については、それぞれの団地の実情に合わせ、計画的に改造工事を行います。

森野市営住宅と木曽市営住宅は、エレベーターが設置されていないことから、住み替えの仕組みづくりも視野に入れ、バリアフリー化の検討を行います。

（市営住宅の適正な管理の推進）

市営住宅の入居者選考に関しては、抽選方式により入居者を決定する方法を採用していますが、真に住宅に困窮する市民に対して供給していくため、困窮の度合いにより決めていく方法をとることを検討します。

世帯規模の変化により、適正規模の住戸へ住み替えを促進するための仕組みを検討し、良好なコミュニティバランスの形成を図ります。

（管理代行制度の活用）

市営住宅の管理は 2008 年度から、公営住宅法の管理代行制度の規定に基づき東京都住宅供給公社が行っています。

市営住宅・都営住宅・公社住宅を一体管理することにより、応募者や入居者へのサービス向上や募集の事務改善などにおいて管理業務の合理化が図れるほか、多くの入居者の居住生活に便利であることから、引き続き管理代行制度を継続していきます。

（都営住宅施策との連携）

高齢者向けの住宅であるシルバーピアの供給に関して、都営住宅と市営住宅ともに実施していますが、とくに都営住宅におけるシルバーピアは、町田市民対象の「地元割り当て」入居者募集を行っています。今後も一層の充実を要請するとともに、福祉部門と

連携して、都営住宅・市営住宅のシルバーピアを総合的に運営していきます。

■公的住宅のセーフティネット機能の向上を図ります

町田市には、市営住宅をはじめ都営住宅、東京都住宅供給公社住宅、都市再生機構住宅など多くの公的賃貸住宅があります。

これらの住宅ストックが市民の住宅の安定確保・住生活の向上により有効に活用されるように検討します。

特に低所得者、高齢者や障がい者、ひとり親家庭、DV被害者など真に居住の確保に困難な特別の事情を有する市民に、住宅の安定確保を図るために、東京都住宅供給公社、都市再生機構ならびに民間賃貸住宅業者と連携して、セーフティネット機能を向上させます。

