

台東区住宅マスタープランの概要

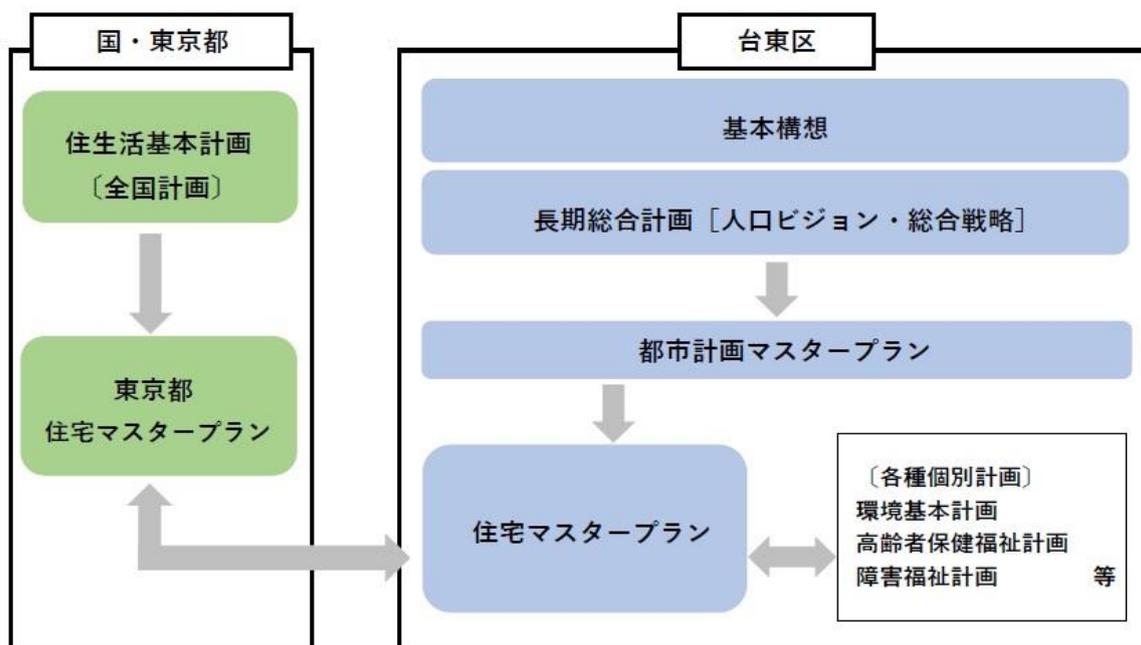
1 計画の背景と目的

- 平成 27 年 3 月に策定した台東区住宅マスタープランでは、「下町の文化と賑わいのもと、だれもが安心して、いきいきと誇りを持って住み続けられるまち」という基本理念のもと、「だれもが安心して住み続けられる住まいづくり」、「良質な住宅ストックの継承と快適に暮らせる住まいづくり」、「下町の住みよさを実感できる住環境づくり」の 3 つの基本目標を定め、多様な居住ニーズへの対応、それぞれのライフステージにおける快適な暮らしの実現、次代に引き継ぐ誇りを感じられる住まい・住環境の形成に資する住宅施策を展開してきました。
- この間、区民人口の増加、少子高齢化の進行、マンションの増加、物価上昇、働き方の多様化、気候変動など、社会状況は大きく急速に変化しています。また、区民の住まいに対する価値観やライフスタイルは多様化しており、本区の住環境を取り巻く状況は大きく変化しています。区民福祉の更なる向上、区の持続的な発展、住み続けられるまちづくりの実現には、今後の住宅施策において、多様化している住まいや住環境に関するニーズに対し、時期を逸することなく的確に対応していく必要があります。
- こうした中、国では、令和 3 年度～令和 12 年度を計画期間とする新たな住生活基本計画（全国計画）のもと、頻発・激甚化する災害に備えた安全な住環境の形成、子供を産み育てやすい住まいの実現など、良好な住環境の形成と住生活の向上に向けた取組みが進められています。
- また、東京都は、令和 3 年度～令和 12 年度を計画期間とする新たな東京都住宅マスタープランを策定し、成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向け、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成や都民が適切に住宅を選択できる市場の整備などを図るための総合的な住宅施策を展開しています。
- 区では、平成 30 年度に策定した台東区基本構想において、概ね 20 年後の区の目指す姿として、「ひと」が輝き「まち」が輝き、そして「世界に輝く」という思いを込めて「世界に輝く ひと まち たいとう」を掲げています。また、その将来像の実現に向け、住生活関連の基本目標として、「いつまでも健やかに自分らしく暮らせるまちの実現」、「誰もが誇りや憧れを抱く安全安心で快適なまちの実現」を定めています。
- 台東区基本構想に掲げる将来像の実現に向け、平成 31 年 3 月に策定した長期総合計画は、社会経済状況の大きな変化を的確に捉え、ポストコロナにおける施策及び取り組みを明らかにし、効果的・効率的に施策を展開して行く必要があることから、令和 5 年 3 月に一部について修正を実施しました。令和 5 年度から令和 10 年度を計画期間とする本計画では、基本構想における基本目標に沿った 11 分野の施策ごとに、目指す姿を示しています。

- また、平成31年3月に策定した都市計画マスタープランでは、生活・住宅まちづくり分野の目標として、「誰もがいきいきと暮らし続けられるまち」を掲げ、地域特性を活かした魅力的な生活・住環境の創出、質の高い住宅供給の誘導や適正なマンションの維持・管理・建て替え促進などを推進しています。
- こうしたことを踏まえ、令和5年度に実施した「台東区住宅マスタープラン基礎調査」の結果をもとに、社会経済情勢、区の住宅・住環境に関わる上位関連計画及び国・東京都における住宅施策の動向等との整合を図りつつ、区の特성에応じた体系的かつ総合的な住宅施策を展開する上での新たな基本計画を策定します。

2 計画の位置づけ

- 本プランは、「台東区基本構想」及び「台東区長期総合計画」を踏まえた区の住宅政策に関する総合的かつ基本的な計画であり、都市計画に関する基本指針を定めた「台東区都市計画マスタープラン」に即すとともに、国及び都の関連計画や区の各種計画との整合を図っています。
- 本プランは、住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)で示されている市町村計画としての性格を持つものであるとともに、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「マンション管理適正化法」という)第3条の2の規定に基づく「マンション管理適正化推進計画」を兼ねるものとしします。
- 区の住まいを取り巻く多様な課題に的確に対応し、活力ある地域社会を維持・発展させていくために、本プランのもと、様々な取組みを多角的かつ重層的に展開していきます。



3 計画の期間

- 本プランの計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。
- なお、社会経済状況の著しい変化や国等の大幅な制度改正等があった場合は、必要に応じて見直しを行うものとしします。

将来像「世界に輝く ひと まち たいとう」

住む人、働く人、訪れる人、すべての人々は、安全安心で多様性が尊重された社会の中で、希望と活力にあふれ、いきいきと活躍しています。

長い間、積み重ねられてきた歴史や、まちに息づく多彩で粋な文化は、台東区を輝かせる光として、人々の誇りや憧れであり続けています。

台東区は、「ひと」も「まち」も輝くことで、世界中の人々を惹きつけ、ともに更なる活力と魅力を生み出す「世界に輝く ひと まち たいとう」の実現を目指します。

基本目標 1 「あらゆる世代が生涯にわたって成長し輝くまちの実現」

基本目標 2 「いつまでも健やかに自分らしく暮らせるまちの実現」

基本目標 3 「活力にあふれ多彩な魅力が輝くまちの実現」

基本目標 4 「誰もが誇りや憧れを抱く安全安心で快適なまちの実現」



◇台東区長期総合計画 ※令和元年度～令和10年度

基本目標2 「いつまでも健やかに自分らしく暮らせるまちの実現」

(福祉分野) 施策20 「生活衛生環境の確保」

- ・住居衛生の向上

施策23 「高齢者が安心して地域で暮らし続けられる環境づくり」

- ・高齢者の居住の安定の確保

基本目標3 「活力にあふれ多彩な魅力が輝くまちの実現」

(観光分野) 施策40 「区民生活と調和する観光の推進」

- ・区民の生活環境に配慮した観光の推進

基本目標4 「誰もが誇りや憧れを抱く安全安心で快適なまちの実現」

(まちづくり分野) 施策41 「地域の特性を活かしたまちづくりの推進」

- ・良好な市街地の形成

施策42 「ユニバーサルデザインのまちづくりの推進」

- ・ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた環境整備

施策43 「多様なニーズに対応した良好な住環境の整備促進」

- ・マンションの管理適正化、耐震化及び長寿命化の促進
- ・マンションと地域との良好なコミュニティの創出
- ・働き方の変化等を踏まえた良質な民間賃貸住宅供給の誘導
- ・空き家ストックの総合対策 ・子育てしやすい住環境の確保
- ・住宅セーフティネットの推進
- ・高齢者などの居住の安定の確保

施策44 「地域の特性を活かした景観の形成」

- ・景観まちづくりの推進

施策45 「利用しやすい交通ネットワークの整備・充実」

- ・安全な自転車利用環境の整備

(防災防犯分野) 施策46 「防災まちづくりの推進」

- ・建築物の耐震化の促進

施策47 「家庭や地域における防災対策の推進」

- ・集合住宅に対する防災対策の推進

施策49 「地域防犯力の向上と安全安心な消費生活の確保」

- ・地域防犯力の向上

(環境分野) 施策50 「脱炭素社会の実現」

- ・家庭や事業所などにおける省エネルギー化の推進

施策53 「花とみどりを活かした潤いのある環境づくり」

- ・花とみどりの創出と保全

将来像：世界に輝くひとまちたいとう

基本目標1
あらゆる世代が生涯にわたって
成長し輝くまちの実現

子育て分野

- 施策1 妊娠期から子育て期の切れ目のない支援
- 施策2 多様なニーズに対応した質の高い保育サービスの展開
- 施策3 配慮を要する子供・若者や家庭への支援
- 施策4 子供の育ちを地域で支える環境づくり

教育分野

- 施策5 就学前教育の推進
- 施策6 未来を担う子供を育む教育の推進
- 施策7 児童・生徒の状況に応じた支援の充実
- 施策8 教育環境の整備と児童・生徒の居場所づくり

生涯学習分野

- 施策9 生涯学習環境の整備
- 施策10 学習成果の活用促進
- 施策11 スポーツができる場の充実
- 施策12 誰もがスポーツに親しむ機会の提供

基本目標2
いつまでも健やかに
自分らしく暮らせるまちの実現

健康分野

- 施策13 地域での健康づくりの推進
- 施策14 食育の推進
- 施策15 生活習慣病の予防
- 施策16 がん対策の推進
- 施策17 こころの健康づくりと自殺予防対策
- 施策18 安心できる地域医療体制の充実
- 施策19 健康危機管理の推進
- 施策20 生活衛生環境の確保

福祉分野

- 施策21 包摂的に支え合う体制づくり
- 施策22 高齢者の生きがいがづくりと介護予防の推進
- 施策23 高齢者が安心して地域で暮らし続けられる環境づくり
- 施策24 障害者の地域生活を支える環境づくり
- 施策25 障害者の自立と社会参加の促進
- 施策26 権利擁護の推進
- 施策27 生活の安定・自立に向けた支援の充実

基本目標3
活力にあふれ
多彩な魅力が輝くまちの実現

文化分野

- 施策28 文化資源の保存・継承・活用
- 施策29 文化を創造する人材の支援・育成
- 施策30 文化情報の発信
- 施策31 誰もが文化に親しむ環境づくり
- 施策32 文化の力による産業と観光の振興

産業分野

- 施策33 産業を支える人材の確保・育成
- 施策34 企業の競争力強化と海外展開支援
- 施策35 ものづくりを支える産業集積の維持・発展
- 施策36 商店街振興による魅力ある地域づくりの推進

観光分野

- 施策37 多彩な観光魅力の創出
- 施策38 戦略的なプロモーションの展開
- 施策39 誰もが安心して快適に観光できる環境の整備
- 施策40 区民生活と調和する観光の推進

基本目標4
誰もが誇りや憧れを抱く
安全安心で快適なまちの実現

まちづくり分野

- 施策41 地域の特性を活かしたまちづくりの推進
- 施策42 ユニバーサルデザインのまちづくりの推進
- 施策43 多様なニーズに対応した良好な住環境の整備促進
- 施策44 地域の特性を活かした景観の形成
- 施策45 利用しやすい交通ネットワークの整備・充実

防災防犯分野

- 施策46 防災まちづくりの推進
- 施策47 家庭や地域における防災対策の推進
- 施策48 避難者・帰宅困難者対策と生活復興対策
- 施策49 地域防犯力の向上と安全安心な消費生活の確保

環境分野

- 施策50 脱炭素社会の実現
- 施策51 ごみの発生抑制の促進
- 施策52 資源循環の促進
- 施策53 花とみどりを活かした潤いのある環境づくり
- 施策54 環境配慮行動の促進

多様な主体と連携した区政運営の推進

平和と多様性の尊重

- 施策55 平和都市の推進
- 施策56 人権の尊重
- 施策57 多文化共生の推進

パートナーシップの促進

- 施策58 協働の促進
- 施策59 区政の透明性の向上と区民参画の促進

国内外の都市・地域との連携

- 施策60 国内外の都市・地域との連携

持続可能な行財政運営

- 施策61 効果的・効率的な行財政運営の推進
- 施策62 DX（デジタル・トランスフォーメーション）の推進
- 施策63 いきいきと働ける環境づくり
- 施策64 区有施設等の総合的・計画的な管理と活用

■具体的なまちづくりの将来イメージ

台東区のまちづくりの将来イメージ

世界に輝く
魅力が
あるまち

- 台東区の特徴である歴史や文化、多彩なまちの個性が活かされ、多くの人々が魅力を感じるまちとなっている。
- こころの豊かさへの志向に対応し、生涯学習、スポーツなど台東区のまちの資源を活用した様々な活動の場や舞台が用意されている。
- コンパクトな都市構造と交通利便性を強みに、複合的な土地利用を活かした、「歩いて暮らせるまち※」が形成されている。

伝統と
チャレンジが
生み出す
活力が
あふれる
まち

- 上野、浅草をはじめとする区内の拠点において、特徴と活力のある諸機能の集積により、居住者、通勤・通学者、来街者等の交流が活発化し、賑わいが絶えないまちとなっている。
- 新たな試みにチャレンジできる環境が、既存の産業資源や人材を活かしたまちづくりによって実現され、都市の活力が維持、創出されている。
- 地域のニーズに応じた機能が適切に配置されるとともに、誰もが移動可能な環境が整備され、行きたい場所があるまち、行きたい場所に行けるまちが形成されている。

江戸から続く
多様性が
あるまち

- 江戸から続く多様な地域の個性と融合して、職住近接など様々な生活様式やワークスタイル、価値観が展開され、ユニバーサルデザインのまちが形成されている。
- 歴史・文化を活かしつつ、時代に対応した新たなコミュニティも生まれ、子ども、若者から高齢者まで多様な世代が交流し生活している。
- 国際観光都市として誰にもやさしいまちづくりが進められるとともに、居住環境と観光の調和が図られている。

みどりが
まちに
溶け込む
快適なまち

- 上野恩賜公園、不忍池、隅田川などの多様な生物を育む貴重な自然環境や身近な水・みどりが生活に溶け込んだ、潤いのあるまちづくりが進んでいる。
- 台東区ならではのまちの成り立ちを継承し、歴史・文化資源や祭りなどの賑わいや、水・みどりなどの自然と調和した景観が形成されている。
- 地球環境、資源循環に配慮し、低炭素まちづくりを推進し、ヒートアイランド現象の抑制、環境との共生が進められている。

いとなみを
支える
安全安心な
まち

- 大地震や集中豪雨等の様々な自然災害に備えた、まちづくりと一体となった災害対策が進み、ハード、ソフトが連携し、まちの安全性が高まっている。
- 地域性を反映した防災まちづくりが進み、「自助」「共助」「公助」が一体となって安全に暮らし、滞在できるまちが形成されている。
- 利用実態にあわせた効率的な道路空間の活用により歩行者空間の整備・確保が進み、歩きやすいまちとなっている。

※歩いて暮らせるまち

生活に必要な施設・機能の身近な場所への配置や公共空間のバリアフリー化、公共交通の充実等により、自動車等に過度に依存せずに誰もが移動しやすいまち。

1 生活・住宅まちづくり方針

■生活・住宅まちづくり方針の目標

誰もがいきいきと暮らし続けられるまち

地域特性を活かした魅力的で生活利便性の高い生活・住環境の創出や、質の高い住宅供給の誘導、マンションの適正な管理や必要な建て替えの促進により、誰もが健康で楽しく暮らし続けられる生活・住環境づくりを推進します。

■基本的な考え方

●魅力的な生活・住環境の創出

- ・地域特性と景観に配慮した魅力的な住環境を形成する。
- ・歴史・伝統等を活かし、居住機能と産業機能の共存等、各種機能が調和した個性ある生活・住環境の形成を進める。
- ・空き家の適正管理や防犯対策等により、安全で快適な生活・住環境を形成する。

●生活利便性の高い生活・住環境の形成

- ・生活利便性の向上に資する機能を誘導する。 →まちづくり方針（1）

●多様な人々の定住を促進する質の高い住宅供給の誘導

- ・質の高い住宅供給を誘導するとともに、多様な人々が生活し、住み続けられるように、多様なニーズに応じた生活・住環境の形成を図る。
- ・高齢者や障害者などが安心して住み続けられる環境の創出や、子育て世帯の定住を促進する。 →まちづくり方針（2）

●地域の生活の拠点となるコミュニティの場づくり

- ・多様な人々が共生できる生活・住環境を形成し、安心感の向上に資するコミュニティの場づくりを推進する。

●健康まちづくりに資する環境の形成

- ・医療・福祉、スポーツ等、健康づくりのための快適な空間づくりや安心な道づくりを通じ、歩いて暮らせる環境を形成し、人々が健康に生活できるまちづくりを推進する。 →まちづくり方針（3）

●適正なマンションの維持・管理

- ・マンションの適正な管理の促進や耐震化・長寿命化を推進し、安全で快適な生活・住環境の形成を図る。 →まちづくり方針（4）

■生活・住宅まちづくり方針

(1) 地域特性を活かした魅力的な生活・住環境の創出

① 地域特性を活かした生活・住環境の形成

- 谷中地域や根岸地域では、防災性を高めるとともに、みどりや路地空間、歴史・文化資源を活かし、落ち着きのある良好な生活・住環境を形成する。
- 入谷地域や北部地域の一部では、建物の不燃化・耐震化による市街地の安全性向上や中高層部への住宅の配置、地域のコミュニティ活性化、利便性向上、緑化推進等による質の高い生活・住環境を形成する。
- 今戸周辺や「カチクラ」エリアでは、住宅の低層部に作業所等を併用するなど、職と住が調和した生活・住環境を形成する。
- 中部地域や南部地域、主要な幹線道路沿道では、店舗や事務所と住宅の共存など、多様な機能集積と利便性を重視した生活・住環境を形成する。
- 広域総合拠点や広域拠点周辺では、商業・業務機能と調和した住宅の供給を推進し、商業・業務機能の集積を活かした利便性の高い生活・住環境を形成する。
- 上野恩賜公園や隅田川に近接する地域では、みどりや水辺の環境を維持・保全しながら、それらを感じる生活・住環境を形成する。

② 住みやすい・住みたくなる魅力的な生活・住環境の整備

- 中高層建築物の建築に際しては、公開空地や歩道状空地の創出による空間の確保、みどりの創出、隣接地や周辺地域における生活・住環境への配慮により、周辺環境との調和を図る。
- 集合住宅には、敷地内に一時停車スペースや駐輪スペースを確保し、生活道路における駐停車の抑制や歩行者の安全性の向上を図る。
- 安全で快適な生活・住環境形成のため、空き家に対する適切な指導・勧告や老朽建物の除却支援などの適正管理、街路灯や防犯カメラの設置、オープンスペース等における見通しの確保等により、犯罪が起りにくいまちづくりを進める。

③ 利便性・魅力を高める生活機能の誘導

- 生活利便性を向上させるために、生活・住環境にも配慮しつつ小規模な生活利便施設の立地の誘導や近隣型商店街の活性化を図る。
- 子育て世帯が安心して生活できるよう、子育て支援機能等の誘致を促進する。



近隣型商店街の活性化

(2) 質の高い住宅供給の誘導

① 地域特性を活かした質の高い住宅供給の誘導

- 建物の共同化等により、防災性を備えた、都市居住型誘導居住面積水準、住宅性能水準等を満たす質の高い住宅供給を誘導する。
- 区民の多様な居住ニーズに対応した集合住宅の供給や更新の誘導を図る。

1 生活・住宅まちづくり方針

② 多様なライフスタイル・ライフステージに対応した住宅供給の誘導

- 高齢者や障害者等が安心して生活できるように、生活・住環境整備の推進や、サービス付き高齢者住宅、グループホーム等の供給を誘導する。
- 多世代型住宅の供給の誘導により、高齢者や子育て世代が安心して同居できる環境を創出し、バランスのとれた多様な年齢層の定住を促進する。
- 多様な形態の住戸を併せ持つ集合住宅等の供給や交流の場づくりなど、様々な年齢層の世帯に対応した生活・住環境の整備を推進する。
- 商店、事務所、作業場等との併用住宅を更新する際には、併用機能を維持しながら、ものづくりに携わる人々や起業家等が活動しやすい、職住の調和を誘導する住宅への更新を図る。
- 「ものづくり」に携わる人々がその魅力を発信し、製品の販売促進に繋がるよう店舗、作業所等を改修し、アトリエ等として活用できるよう誘導する。



高齢者住宅

(3) 誰もが健康で楽しく暮らせる環境づくり

① 地域の生活の拠点となるコミュニティの場づくり

- 多世代居住や職住近接等により多様な人々が共生する生活・住環境を創出する。
- 区有施設や商店街の活用、開発における空間の創出等による、地域コミュニティの場づくりを通じた地域の活性化を図る。

② いつまでも健康に暮らせる環境づくり

- 健康・医療施設、福祉施設、文化・スポーツ施設等へのアクセシビリティを高め、いつまでもいきいきと健康に暮らせる環境づくりを進める。
- 誰もが歩けるまち、歩きたくなるまちづくりを進め、人々が健康に暮らせる環境を形成する。



職住が調和した住宅

(4) 適正なマンションの維持・管理・建替え促進

① マンションの適正な維持・管理の促進

- マンションの適正な維持・管理のため、管理組合活動への支援を通じて、適正化を促進する。

② マンションの耐震化・長寿命化の促進

- マンションの耐震化・長寿命化を促進することで、マンションの質を維持し、良好な市街地環境の維持・向上を図る。

■生活・住宅まちづくり方針図



凡 例	
	歴史・文化資源を活かした落ち着いた生活・住環境の形成を図るエリア
	安全性・利便性等の向上による質の高い生活・住環境の形成を図るエリア
	多様な機能集積と利便性を重視した生活・住環境の形成を図るエリア
	職と住が調和した生活・住環境の形成を図るエリア
	商業・業務機能の集積を活かした利便性の高い生活・住環境の形成を図るエリア
	主要な公園等
	みどりや水辺を身近に感じる生活・住環境の形成を図るエリア
	主要な公共施設(区役所、区民館等)・医療施設等