

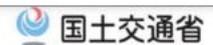
## 国・都の住宅施策の動向及び区の課題との関係

### (1) 国の動向

国は、令和3年3月、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とする住生活基本計画(全国計画)を策定した。この中で、新たな日常等に対応した新しい住まい方の実現に向けた、新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進、頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成、子どもを産み育てやすい住まいの実現などが示されている。

また、令和4年4月、更なる増加が見込まれている高経年マンションの状況を踏まえた改正「マンション管理適正化法」が施行され、各地方公共団体によるマンション管理計画認定制度の創設や管理組合に対する助言・指導などを可能となるなど、区分所有マンションの管理水準の維持向上や管理適正化の推進が図られている。

### 新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）



#### 住生活をめぐる現状と課題

- **世帯の状況**
  - ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
  - ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。
- **気候変動問題**
  - ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO<sub>2</sub>排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
  - ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。
- **住宅ストック**
  - ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
  - ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。
- **多様な住まい方、新しい住まい方**
  - ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
  - ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。
- **新技術の活用、DXの進展等**
  - ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
  - ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。
- **災害と住まい**
  - ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
  - ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点	② 「居住者・コミュニティ」の視点	③ 「住宅ストック・産業」の視点
目標1 新たな日常、DXの推進等	目標3 子どもを産み育てやすい住まい	目標6 住宅循環システムの構築等
目標2 安全な住宅・住宅地の形成等	目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等	目標7 空き家の管理・除却・利活用
	目標5 セーフティネット機能の整備	目標8 住生活産業の発展

◇住生活基本計画(全国計画) ※令和3年度～令和12年度

目標1：「新たな日常」やDXの推進等に対応した新しい住まい方の実現

- (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- (1) 安全な住宅・住宅地の形成
- (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現

- (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- (1) 住宅確保要配慮者の住まいの確保
- (2) 福祉施策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化
- (3) 世代をこえて既存住宅として取引されるストックの形成

目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

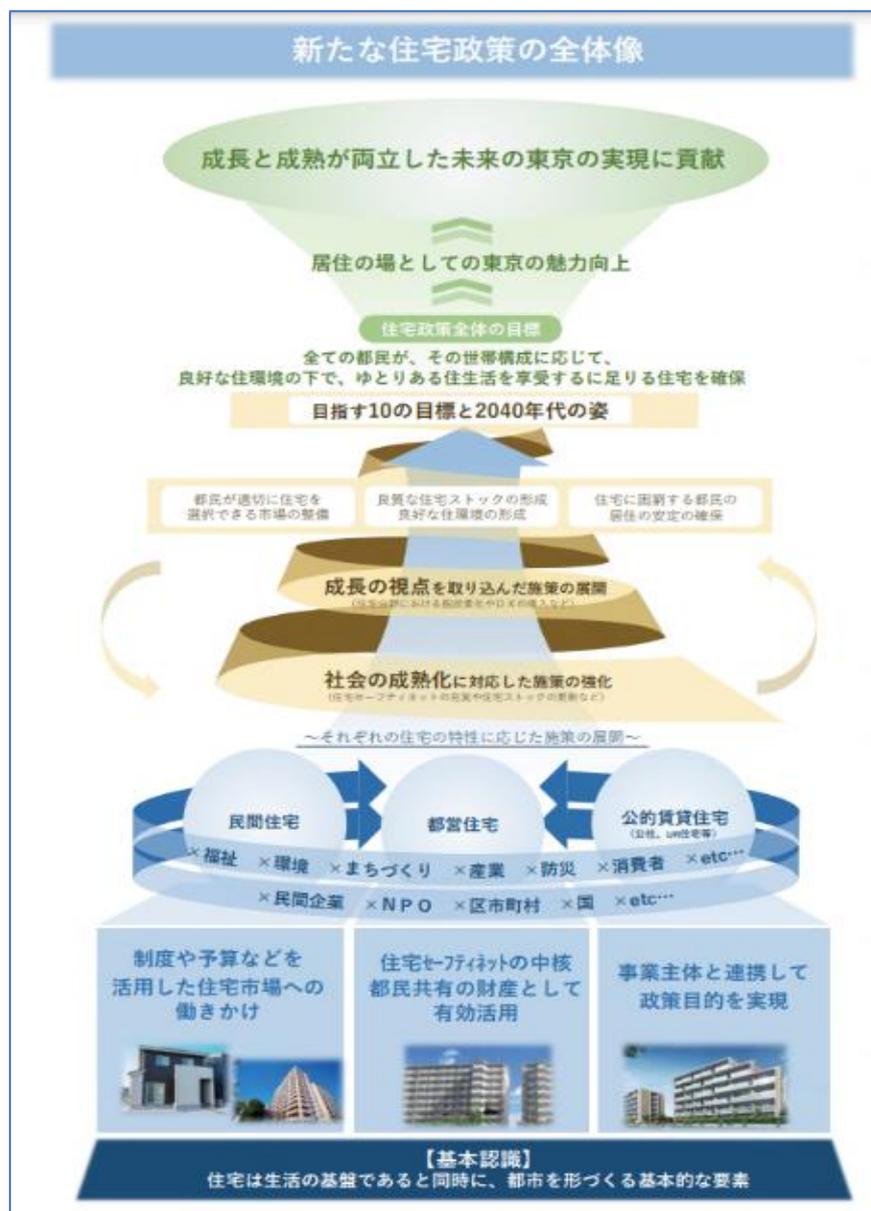
- (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

## (2)東京都の動向

東京都は、令和4年3月、「東京都住宅マスタープラン」を改定した。この中で、「全ての都民が、その世帯構成に応じて、良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を享受するに足る住宅を確保」を基本理念として掲げ、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」に向け、新たな日常に対応した住まい方の実現、脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化、住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定、住まいにおける子育て環境の向上、安全で良質なマンションストックの形成など、「住宅政策が目指す10の目標」と「2040年代の姿」を示している。

令和5年4月からは、都営住宅において若年夫婦・子育て世帯向け募集や結婚予定者向け募集の拡充が行われ、都営住宅によるセーフティネット機能の強化が進められている。

また、マンション施策においては、令和2年4月、旧耐震基準の6戸以上の区分所有マンションを対象とした「マンション管理状況届出制度」を開始し、管理不全の兆候が見られる高経年マンションの管理状況の改善を図っている。



## ◇東京都住宅マスタープラン ※令和3年度～令和12年度

### 全体目標(基本理念)

「全ての都民が、その世帯構成に応じて、良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を享受するに足りる住宅を確保」

#### 目標1：新たな日常に対応した住まい方の実現

- (1) 新たな日常に対応した住宅の普及
- (2) 新たな日常に対応した住環境の整備
- (3) デジタルを活用した利便性の向上

#### 目標2：脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

- (1) 住宅のゼロエミッション化
- (2) 環境に配慮した住宅市街地の形成
- (3) 緑豊かな住宅市街地の形成

#### 目標3：住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- (1) より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給
- (2) 公共住宅の有効活用
- (3) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
- (4) 住宅確保要配慮者の居住支援
- (5) 居住環境のバリアフリー化

#### 目標4：住まいにおける子育て環境の向上

- (1) 子育て世帯向け住宅の供給促進
- (2) 子育てに適した住環境の整備
- (3) 近居や多世代同居等の支援

#### 目標5：高齢者の居住の安定

- (1) 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進
- (2) 民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進
- (3) 高齢者の円滑な住み替え等の支援

#### 目標6：災害時における安全な居住の持続

- (1) 地震に対する住宅の安全性の向上
- (2) 木造住宅密集地域等の改善
- (3) 風水害への対策
- (4) 災害に強いまちづくり
- (5) 災害時に住み続けられる住宅の普及
- (6) 被災後の住宅の確保

#### 目標7：空き家対策の推進による地域の活性化

- (1) 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進
- (2) 空き家の状況に応じた適時適切な対応
- (3) 地域特性に応じた空き家施策の展開
- (4) 都の空き家施策の計画的な展開

#### 目標8：良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- (1) 良質な家づくりの推進
- (2) 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備
- (3) 総合的な住情報の発信

#### 目標9：安全で良質なマンションストックの形成

- (1) マンションの適正な管理の促進
- (2) 老朽マンション等の再生の促進

#### 目標10：都市づくりと一体となった団地の再生

- (1) 良好な地域コミュニティの実現
- (2) 公共住宅団地等の団地再生
- (3) 地域特性に応じた都営住宅の建替え
- (4) 地域の課題を踏まえたまちづくり

台東区の課題と国・東京都の目標との関係

