

基本理念と基本目標（案）

1 基本理念

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、基本理念を「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」と定め、本区の住宅・住環境を取り巻く諸問題に対応し、住宅施策を総合的に推進してきました。

そのような中、区では、平成30年10月に概ね20年後の区の目指す姿を示した台東区基本構想を策定し、「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」の実現に向けた取組みを推進しています。

また、平成31年3月には、令和元年度から令和20年度までを計画期間とする台東区都市計画マスタープランを策定し、「誰もがいきいきと暮らし続けられるまち」を目標とする生活・住宅まちづくり方針をもとに、質の高い住宅供給の誘導や適正なマンションの維持・管理などに取り組んでいるところです。

長期総合計画における台東区の将来人口推計では、区の人口は令和37年まで増加を続け、その後緩やかに減少していくことが想定されています。長期総合計画に定める住宅をはじめとする各分野における施策を着実に推進し、将来にわたり活力ある地域社会を持続するため、年齢層や世帯構成などバランスの取れた人口水準の維持・確保を図っていく必要があります。

一方、新型コロナウイルス感染症の感染拡大や少子高齢化の更なる進行、デジタル技術の急速な進展、ライフスタイルの多様化、高経年マンションの増加など社会経済状況や住まいを取り巻く環境が大きく変化している中で、だれもが安心して住み続けられるまちを実現するためには、多様化している住まいや住環境に関するニーズに的確に対応していく必要があります。

これらを踏まえ、本計画の策定にあたっては、前計画の基本理念を継承しながらも、基本構想に掲げる基本目標や都市計画マスタープランに掲げるまちづくり方針をもとに、台東区が有する歴史や文化を尊重し、多様な住まい方を実現するという視点から、以下に示す基本理念のもとに、新たな住宅施策を展開します。

[基本理念]

調整中

2 基本目標

多様化している住まいや住環境に関するニーズに的確に対応し、基本理念を実現するため、「良質な住宅」「良質な住環境」「住生活の質の向上・居住の安定」の3つの観点から、基本目標を設定します。

基本目標1 良質な住宅ストックの形成

区民が安全に安心して快適に住み続けられるよう、マンションの管理適正化の更なる促進、高経年マンションの長寿命化、ライフステージに応じて選択できる良質な民間住宅供給の誘導、既存住宅の環境性能向上やみどり創出の促進などの取組みにより、住宅の質の向上を図ります。

また、マンションの防災機能向上の推進や住宅の耐震化の促進などの取組みにより、安全安心で良質な住宅ストックの形成を目指します。

基本目標2 安全安心で住み心地のよい住環境の創出

区民が地域に愛着と誇りを持ちながら、豊かで快適に暮らせるよう、防災性・防犯性の向上、空き家状態の改善と空き家化の防止など、地域特性や住民ニーズに応じたまちづくりを推進し、住み心地のよい魅力的な住環境の形成を図ります。

また、誰もが支え合い助け合いながら、安心していきいきと暮らせるよう、地域コミュニティへの住民参加や多様な地域活動を促進し、豊かな地域コミュニティの形成を図ります。

基本目標3 住生活の質の向上と居住の安定

子育て世帯が安心していきいきと生活できるよう、子供を産み育てやすい居住環境の整備促進を図ります。

また、高齢者や障害者がライフステージ等に応じて、自分らしく安心して暮らせるよう、住まいにおける安全・安心の確保を図ります。

さらに、住宅に困窮する高齢者、障害者、ひとり親世帯等の居住支援に取り組み、住生活の質の向上と居住の安定確保を図ります。

3 施策体系の考え方（案）

| | 今後の方向（取組） ← | 課題 → | 施策展開の方向 |
|----|---|---|----------------------------------|
| 1 | 将来にわたるマンション内の居住環境の保全と地域の住環境の向上に向け、管理適正化の促進と長寿命化・再生を促進し、管理水準が良好なマンションの管理不全防止及び管理不全マンションの管理状態の改善を図っていく。 | 経年とともに老朽化が進むマンションの管理適正化が重要となっている。 | 区分所有マンションの管理適正化の促進 |
| 2 | 住み替えを希望している方が、区内においてライフステージに応じて住まいを選べるよう区民の居住ニーズや地域に配慮した良質なマンション等の供給を誘導し、多様なニーズに対応した住宅の確保を図っていく。 | 比較的コンパクトな住戸が供給されている傾向にあり、広さにゆとりのある住まいや暮らしやすい機能が求められている。 | 多様なニーズに対応した住宅の供給誘導 |
| 3 | 発災時に居住者が安心して在宅避難を継続できるよう、ハードとソフトの両面から自立可能なマンションの整備を推進し、災害への万全な備えを確保していく。 | マンションの防災対策において、環境が整っていないマンションが少なくない。 | マンションの防災対策の促進 |
| 4 | 発災時に居住者の生命や財産を守り、地域の安全安心を確保できるよう、円滑な耐震改修、建替え、除却を促進し、耐震性を備えていない住宅の解消を図っていく。 | 耐震性が不十分な住宅の地震による倒壊や損壊などの被害が懸念される。 | 住宅の耐震化の促進 |
| 5 | 地球温暖化の防止に向けた脱炭素社会の実現を目指し、既存住宅の環境性能向上やみどり創出の促進に取り組み、住まいにおける環境負荷の低減を図っていく。 | 脱炭素社会の実現に向け、住宅における二酸化炭素排出量の更なる削減が求められる。 | 住宅の環境性能向上への対応 |
| 6 | 区民が地域に愛着と誇りを持ちながら豊かで快適に暮らせるよう、地域特性や住民ニーズに応じたまちづくりを推進し、住み心地のよい魅力的な地域環境の形成を図っていく。 | 本区は、地域ごとに土地利用、文化、景観などの面で異なる特性があり、地域のニーズに応じた住環境の整備が求められる。 | 良好な地域環境の形成 |
| 7 | 大規模地震や河川氾濫等が発生した際、人的被害・物的被害を最小限に抑えられるよう、地域全体の防災・減災に向けた対策を推進し、地域の防災性の向上を図っていく。 | 区内には、建物倒壊危険度や火災危険度の高い地域があるほか、浸水被害も想定されており、自然災害への備えが重要となっている。 | 地域の防災性向上への対応 |
| 8 | 区民が犯罪に巻き込まれることなく、穏やかに安心して日常生活を送れるよう、地域全体の防犯環境の整備や環境美化を推進し、地域の治安・風紀の向上を図っていく。 | 区内の刑法犯認知件数が増加に転じるなど、日常生活上の治安に不安を感じる区民の割合も上昇している。 | 地域の治安・風紀向上への対応 |
| 9 | 誰もが支え合い助け合いながら、安心していきいきと暮らせるよう、地域コミュニティへの住民参加と多様な地域活動を促進し、多様化する地域課題の円滑な解決に向けた豊かな地域コミュニティの形成を図っていく。 | 住人同士のつながりが希薄になりつつあり、地域コミュニティや地域活動への関心も低くなっている。 | 豊かな地域コミュニティの形成 |
| 10 | 空き家は地域の防災、治安、衛生、景観など、様々な影響を及ぼす可能性があることから、地域において良好な住環境が保持されるよう、空き家の利活用、除却、発生抑制の促進に取り組み、空き家状態の改善と空き家化の防止を図っていく。 | 空き家の発生は抑えられているが、空き家による環境の悪化を心配する方は少なくなく、持ち家に居住している高齢者の退去等に伴う空き家の増加が懸念される。 | 空き家状態の改善・空き家化の防止 |
| 11 | 子育て世帯や若年夫婦世帯がいきいきと生活しながら、希望に応じて安心して子どもを産み育てられるよう、ニーズに応じた居住を実現しやすい環境整備を推進し、子育て世帯の居住環境の向上を図っていく。 | 0～4歳人口が転出超過となっており、就学前の子供がいる世帯の転出が少なくない状況となっている。 | 子育て世帯の居住環境向上への対応 |
| 12 | 在宅生活を希望する高齢者や障害者が住み慣れた住宅で自分らしく暮らせるよう、生活状況や健康面に配慮した住まいづくりと地域全体で支え合う環境づくりを推進し、住まいにおける安全・安心の確保を図っていく。 | 現在の住まいに住み続けたいと考えている高齢者は多いが、老朽化等への対応をはじめ、居住性や安全性の向上が求められている。 | 高齢者・障害者の住まいにおける安全・安心の確保 |
| 13 | 住宅を所有していない高齢者、障害者、ひとり親世帯等が、希望に応じて選択した住宅で安心して住み続けられるよう、住宅探しから居住中における切れ目のない支援を推進し、民間賃貸住宅への円滑な入居と安定居住を図っていく。 | 民間賃貸住宅においては、貸主が高齢者や障害者等の入居を制限することが少なくなく、高齢者等の入居を受け入れやすくするための環境整備が求められる。 | 高齢者・障害者・ひとり親世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進 |
| 14 | 住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、高齢者向け住宅の確保、福祉施設の整備、サービスの充実に取り組み、安全で安心して暮らせる住まいの確保を図っていく。 | 要介護度が高い方は増加傾向にあり、身体機能や生活状況に応じた住まいの確保が重要となっている。また、住まいに困窮する高齢者世帯の居住の安定が求められる。 | 住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等への住まいの確保 |

基本目標 1
良質な住宅
ストックの
形成

基本目標 2
安全安心で
住み心地の
よい住環境
の創出

基本目標 3
住生活の質
の向上と居
住の安定

基本理念