



第 1 章 計画の目的と位置付け

- ① 計画の背景と目的
- ② 計画の位置付け
- ③ 計画期間
- ④ 関連する各分野との連携
- ⑤ 本計画とSDGsの関係



1 計画の背景と目的

本区では、昭和 30 年代以降の長期的な人口減少を背景に地域活力の低下や地域コミュニティの維持が懸念されたことから、平成 3 年に定住まちづくりに関する基本条例を制定するとともに、平成 5 年に「台東区住宅整備指針（台東区住宅マスタープラン）」を策定し、定住人口確保を中心に、本区の地域特性を踏まえた住宅施策を体系的・総合的に推進することとしました。

また、平成 10 年には、バブル経済の崩壊、阪神・淡路大震災の発生、少子高齢化の進展などによる社会経済環境の変化を踏まえ、「台東区住宅整備指針（台東区住宅マスタープラン）」を改定し、新たな施策展開を進めました。

その後、マンション等への土地利用転換が進み、人口が長期にわたる減少傾向から増加に転じました。また、少子高齢化の進展とともに、個人の価値観やライフスタイルの多様化、マンション等の建設に伴う近隣紛争や老朽化マンションの増加、住宅の耐震化やバリアフリー化などの課題が顕在化したことなどを踏まえ、平成 18 年に新たな「台東区住宅マスタープラン」を策定しました。

同じく平成 18 年、国では、国民の住生活の質の向上のための施策、住宅の供給、良好な居住環境の形成、住宅市場の整備、居住の安定の確保などについて規定する「住生活基本法」を制定・施行し、それまでの住宅供給量の確保に主眼をおいた施策から、国民の住生活の質の向上への政策転換が進められました。

こうしたなか、台東区では人口が 19 万人を超えて増加傾向が続く状況にあり、平成 27 年 3 月、東日本大震災を教訓とした建物の耐震化や都市の不燃化、子育てがしやすく、高齢者がいきいきと暮らせる住宅・住環境の整備、マンションの老朽化や空き家の増加などの課題に対応するため、新たな「台東区住宅マスタープラン」を策定し、住宅施策を推進してきたところです。

また、国では、人口減少社会の到来や頻発する自然災害、コロナ禍を契機とする新しい住まい方や気候変動問題等の住生活をめぐる様々な課題に対応するため、令和 3 年 3 月に令和の新たな時代における住宅政策の指針として「住生活基本計画（全国計画）」を改定しました。

一方、東京都においては、「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえ、令和 4 年 3 月に「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明るい未来の東京の実現に向けて、「10 の目標」を掲げ、目指す姿を示しています。

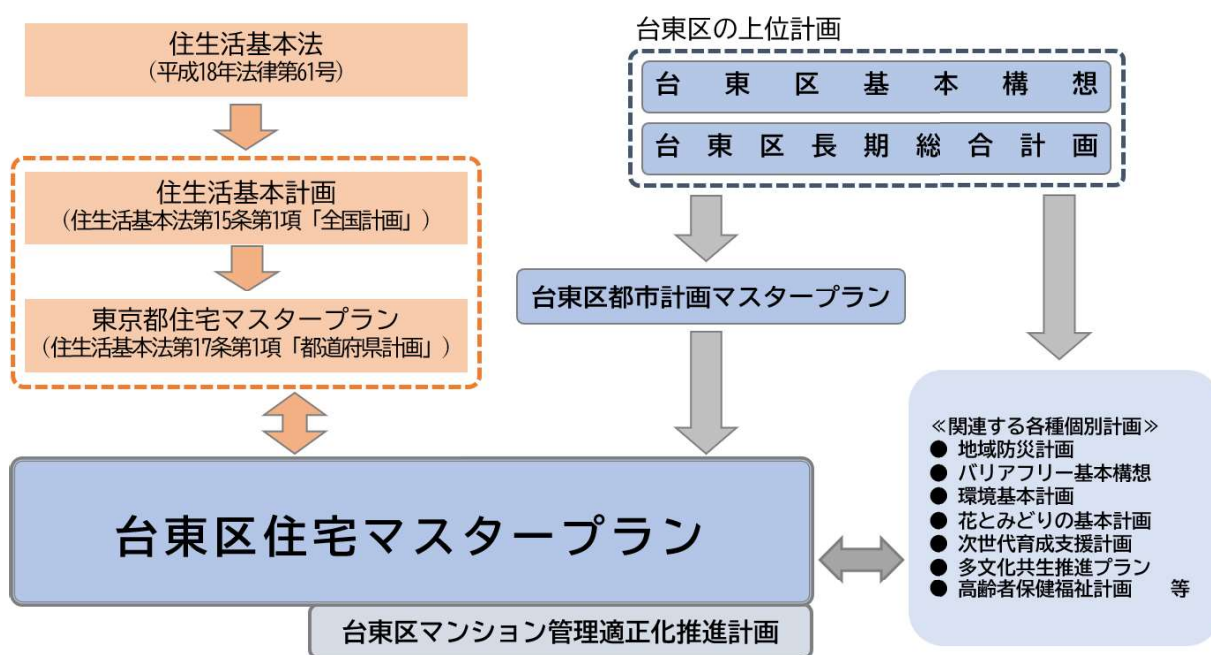
そのため、本区においても、引き続く人口や住宅の増加、新型コロナウイルス感染症の経験、デジタル化の急速な進展、高経年マンションの課題などの社会経済情勢の変化や、令和 5 年度に実施した「台東区住宅マスタープラン基礎調査」の結果を踏まえ、区の住宅・住環境に関わる上位関連計画及び国・東京都における住宅施策の動向等との整合を図りつつ、区の特성에応じた体系的かつ総合的な住宅施策を展開する上での新たな基本計画を策定します。



2 計画の位置付け

本計画は、「台東区基本構想」及び「台東区長期総合計画」を踏まえ、区の住宅政策に関する総合的かつ基本的な計画となるものであり、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」に即しつつ、各種個別計画との整合を図り、相互に補完し合いながら住宅政策の目標を実現するための計画として位置付けます。

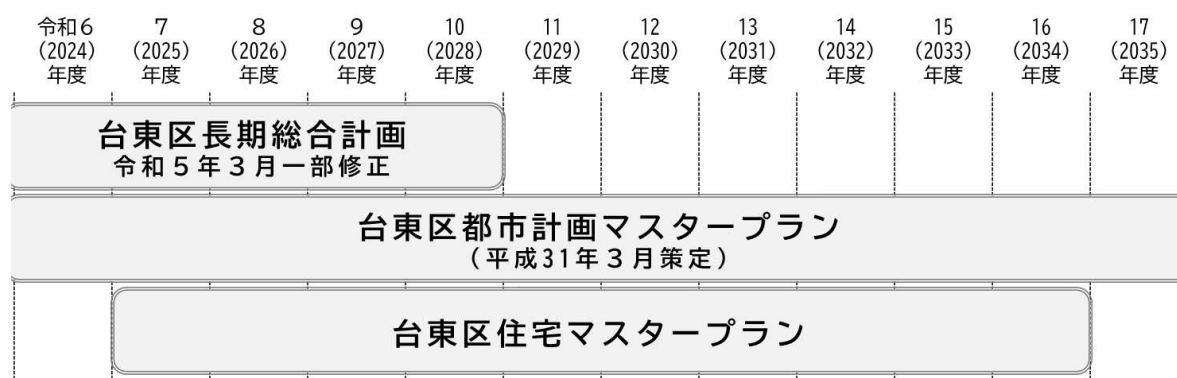
なお、区内マンションの管理適正化を促進するため、マンション管理の適正化の推進に関する法律第3条の2に基づく「台東区マンション管理適正化推進計画」を本計画に包含するものとします。



3 計画期間

本計画の期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。

ただし、国・都の施策や社会経済状況の変化等を踏まえ、必要に応じて実態調査や計画の見直しを行うこととします。





■台東区都市計画マスタープランとは

台東区都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定するものです。平成 30 年に策定した台東区基本構想のもと、東京都の都市計画に関連する計画にも即し、その他区の関連計画と連携して策定しました。

台東区都市計画マスタープランの役割は、社会経済状況の変化や時代のニーズ、課題等に対応し、長期的な視点で区のまちづくりの将来像とその実現に向けた大きな道筋を明確にすることです。計画においては、分野別まちづくり方針のひとつとして、生活・住宅まちづくり方針が定められており、台東区住宅マスタープランでは、台東区都市計画マスタープランに基づき、より詳細な目標・施策の方向について提示します。

■台東区都市計画マスタープランにおける分野別まちづくり方針

1 生活・住宅まちづくり方針
2 文化・産業・観光まちづくり方針
3 花とみどり・環境まちづくり方針
4 景観まちづくり方針
5 防災まちづくり方針
6 道路・交通まちづくり方針

■台東区都市計画マスタープランにおける生活・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
	② 住みやすい・住みたくなる魅力的な生活・住環境の整備
	③ 利便性・魅力を高める生活機能の誘導
(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
	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
(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
	② いつまでも健康に暮らせる環境づくり
(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
	② マンションの耐震化・長寿命化の促進



4 関連する各分野との連携

住宅施策を総合的・計画的に展開していくためには、建築、まちづくりの分野のみならず、子育てや福祉、環境、防災などの関連する各分野との連携を一層強化し、総合的な取り組みを進めていくことが必要になります。そのため、関連する各個別計画との整合を図るとともに、関係部局等との緊密な連携を図り、相互に補完し合いながら、本計画に掲げる施策を展開することとします。

■関連分野の各個別計画（主なもの）

防 災	地域防災計画
まちづくり	バリアフリー基本構想
	まちづくり誘導方針
	景観計画
防災・まちづくり	耐震改修促進計画
環 境	環境基本計画
	花とみどりの基本計画
子育て・教育	次世代育成支援計画
コミュニティ	多文化共生推進プラン
福 祉	高齢者保健福祉計画
	障害福祉計画





5 本計画とSDGsの関係

平成 27 年（2015 年）9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」において、国連加盟国が平成 28 年（2016 年）から令和 12 年（2030 年）までの 15 年間で達成を目指す国際目標として「持続可能な開発目標（SDGs）」が位置づけられました。SDGs では 17 の目標と 169 のターゲットを設定し、地球上の誰一人として取り残されないことを誓っています。

本計画は、良質な住宅ストックの形成、暮らしやすい住環境の創出、安定した住生活の確保等により、誰もが安全安心で快適に暮らせる住まいや住環境の実現を目指すものであり、SDGs の目標 11・目標 13 と深く関連します。

SDGs の目標 11「住み続けられるまちづくりを」では、「包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する」としています。また、目標 13「気候変動に具体的な対策を」では、「気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる」としています。

本区においても、これらの目標の達成に向けて、本計画の着実な推進を図っていきます。

