



第 2 章

住宅・住環境の現状と新たな計画の視点

- ① 住宅・住環境の現状
- ② 国・都・区の住宅施策の動向
- ③ 新たな計画の視点



1 住宅・住環境の現状

①人口・世帯の状況

区の人口は、年々増加しており、将来人口推計では、令和 37 年をピークに減少に転ずると予測しています。また、単身世帯が増加する一方、夫婦と子供から成る世帯の割合が減少しています。

②住宅ストックの状況

区の住宅総数は、平成 20 年から令和 5 年までの 15 年間で約 1.46 倍になっています。また、3 階建て以上の共同住宅数は、住宅のうちの 81.9%を占めています。

③住宅市場の動向

新設住宅戸数は概ね増加傾向にあり、延床面積別にみると、41～50 ㎡が最も多くなっています。

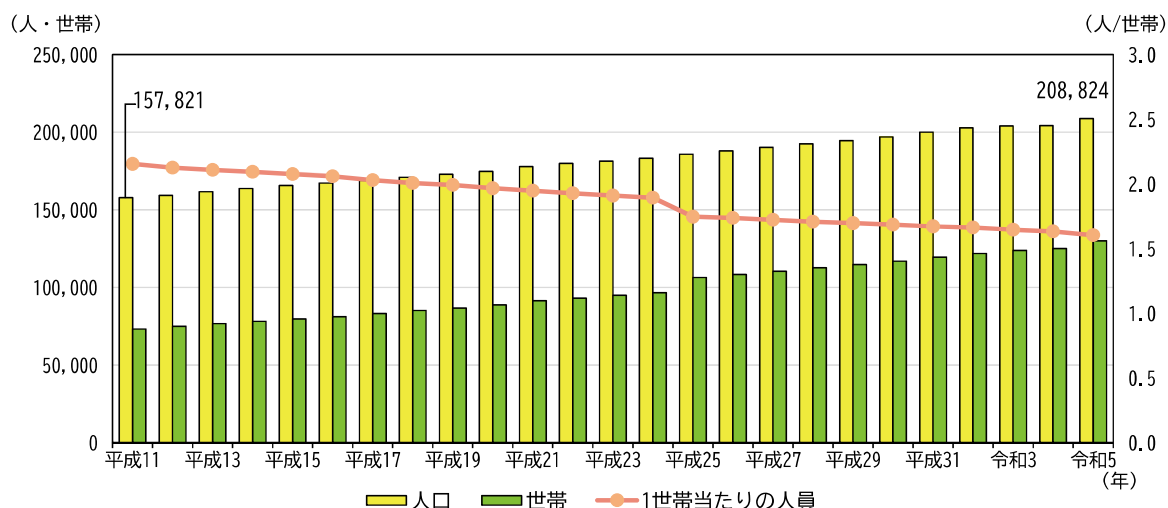
④住まいに関する区民の動向

子育て世帯では、60 ㎡以上の住宅に居住している割合が約 6 割を占めていますが、住まいの改善したい点を世帯別にみると、子育て世帯、若年夫婦世帯ともに「広さ（収納スペース）や間取り」が過半数を占めています。

①人口・世帯の状況

ア．人口及び世帯の推移

・台東区の人口は、平成 11 年に 157,821 人になって以降、年々増加しており、令和 5 年の人口は 208,824 人となっています。また、1 世帯あたりの人員は年々減少しています。



資料：台東区行政資料集（各年 4 月 1 日）

※人口は日本人と外国人の合計。

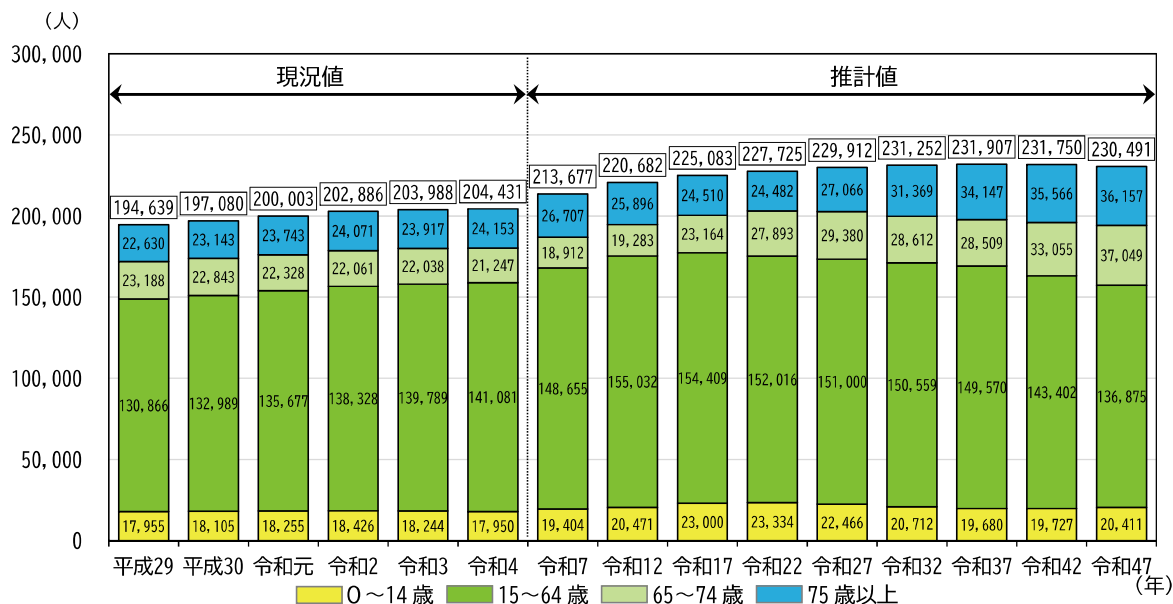
※日本人人口は住民基本台帳、外国人人口は外国人登録者による。ただし、法改正により平成 24 年 7 月から外国人が住民基本台帳法の適用対象となったため、平成 25 年以降は住民基本台帳による。

※平成 25 年以降の世帯及び 1 世帯あたりの人員は、外国人世帯を含む。



イ．年齢区分別人口の将来推計

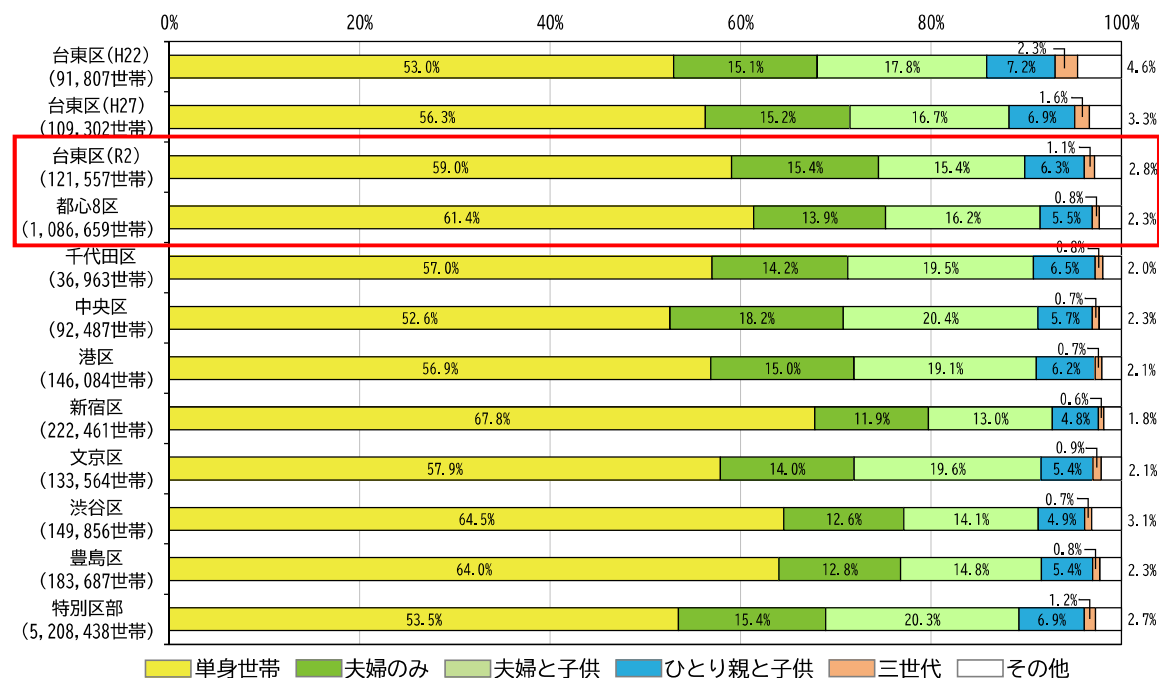
- ・将来人口推計では、令和37年の231,907人をピークに減少に転ずると予測しています。
- 生産年齢人口は令和12年の155,032人をピークに減少に転じ、その後は老年人口が増加していくことを見込んでいます。



※台東区の将来人口推計を基に作成
資料：住民基本台帳ほか

ウ．世帯の型別世帯数の状況（都心8区比較）

- ・世帯の型別では、単身世帯が増加する一方、夫婦と子供世帯の割合が減少しています。
- ・総世帯数に対する単身世帯の割合は59.0%と都心8区を下回っており、夫婦と子供、ひとり親と子供の割合は21.7%と都心8区と同程度となっています。

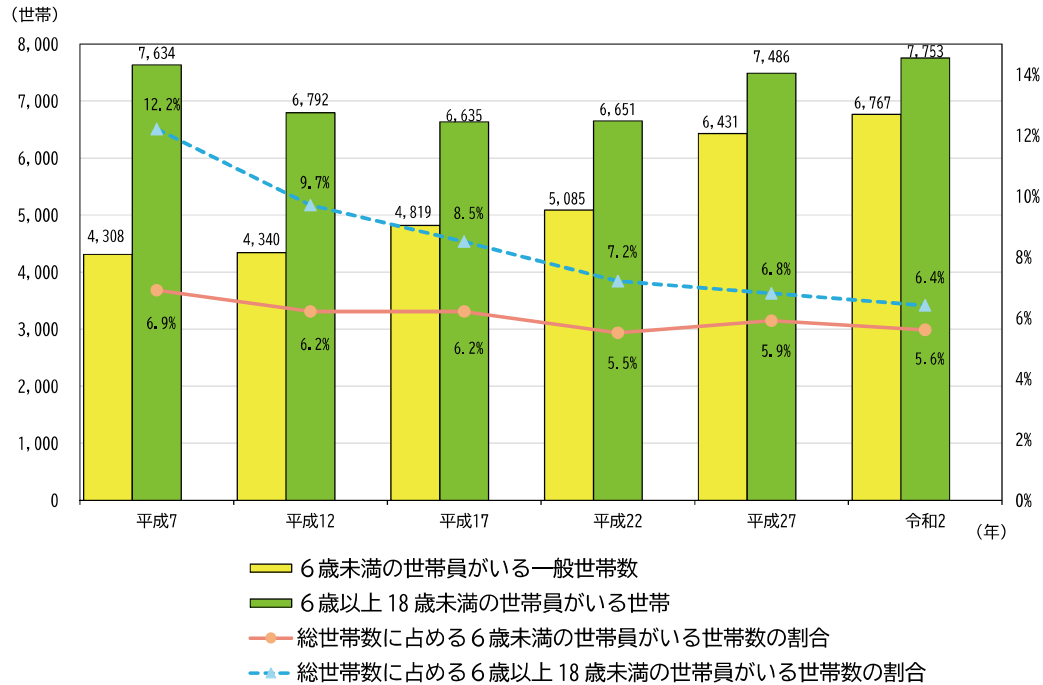


資料：国勢調査



エ．子育て世帯の世帯数の推移

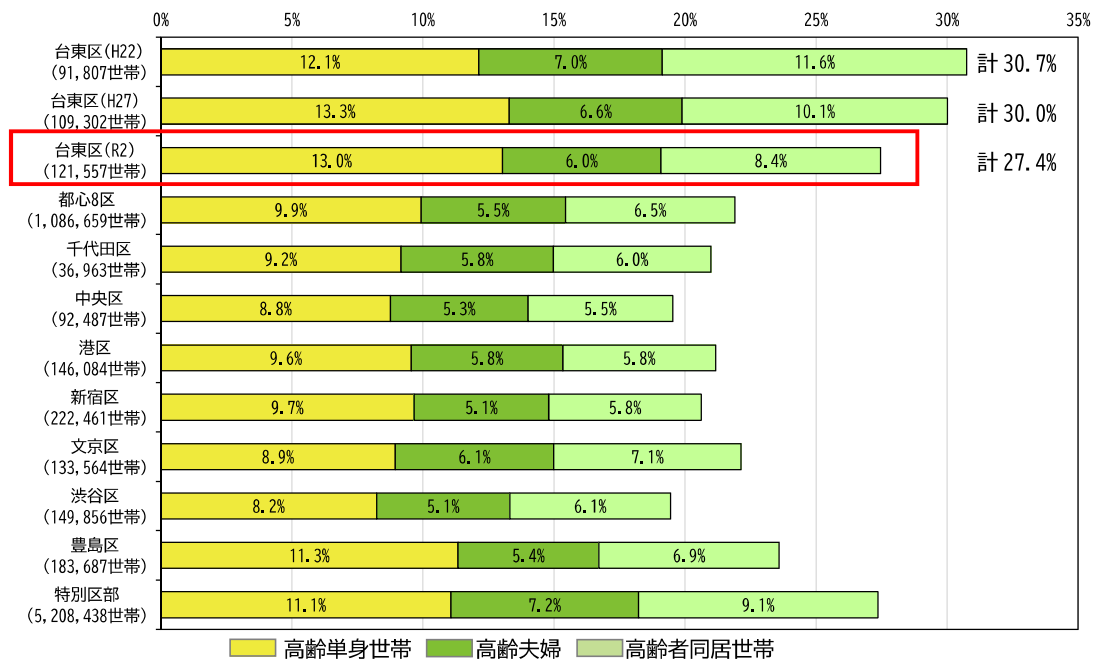
- ・子育て世帯の世帯数の推移では、近年は6歳未満の世帯員がいる世帯及び6歳以上18歳未満の世帯員がいる世帯の世帯数はともに増加している一方で、総世帯数に占める6歳以上18歳未満の割合は減少傾向にあります。



資料：国勢調査

オ．高齢者のいる世帯の割合（都心8区比較）

- ・総世帯数に対する65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、令和2年には27.4%と平成27年から5年間で2.6ポイント減少しています。
- ・都心8区と比較すると、高齢者のいる世帯の割合は最も高くなっています。

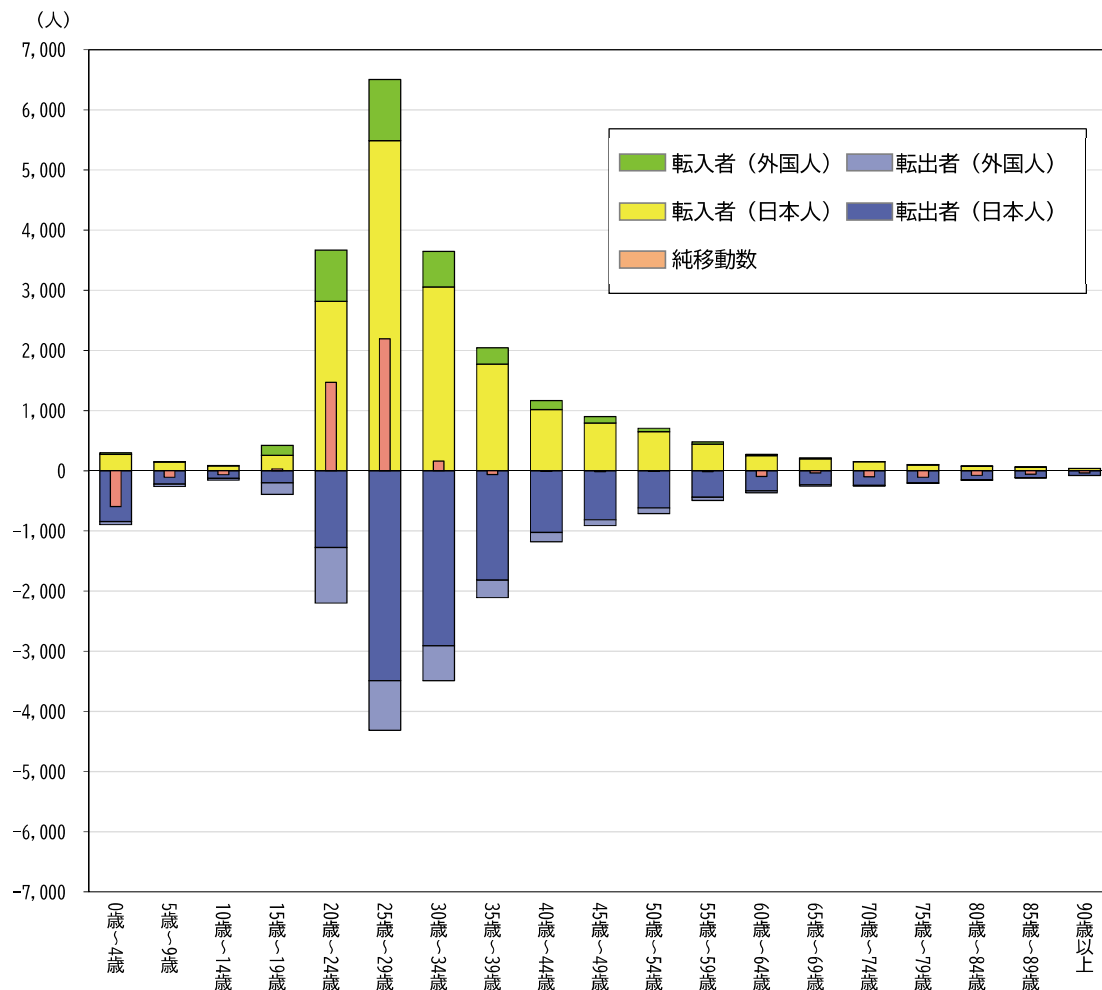


資料：国勢調査



カ．年齢（5歳階級）別転出入の状況

- ・年齢（5歳階級）別転出入の状況は、0～4歳の転出超過、20～29歳の転入超過が顕著です。それ以外の年齢では、転出超過になっている年齢と、転入超過になっている年齢がありますが、転出入の人数は概ね同数となっています。

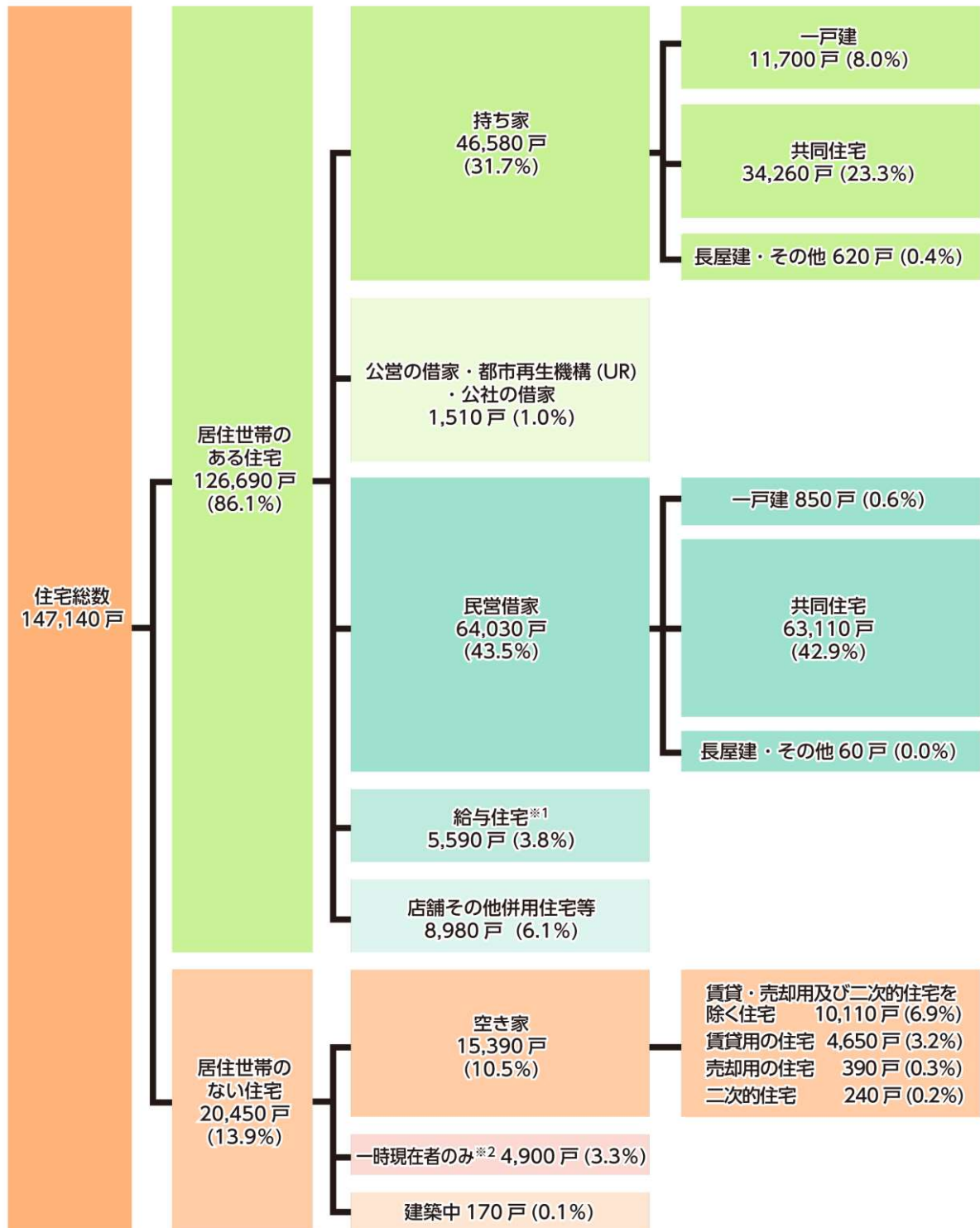


資料：令和4年住民基本台帳移動報告



②住宅ストックの状況

ア．住宅ストックの状況



資料：令和5年住宅・土地統計調査

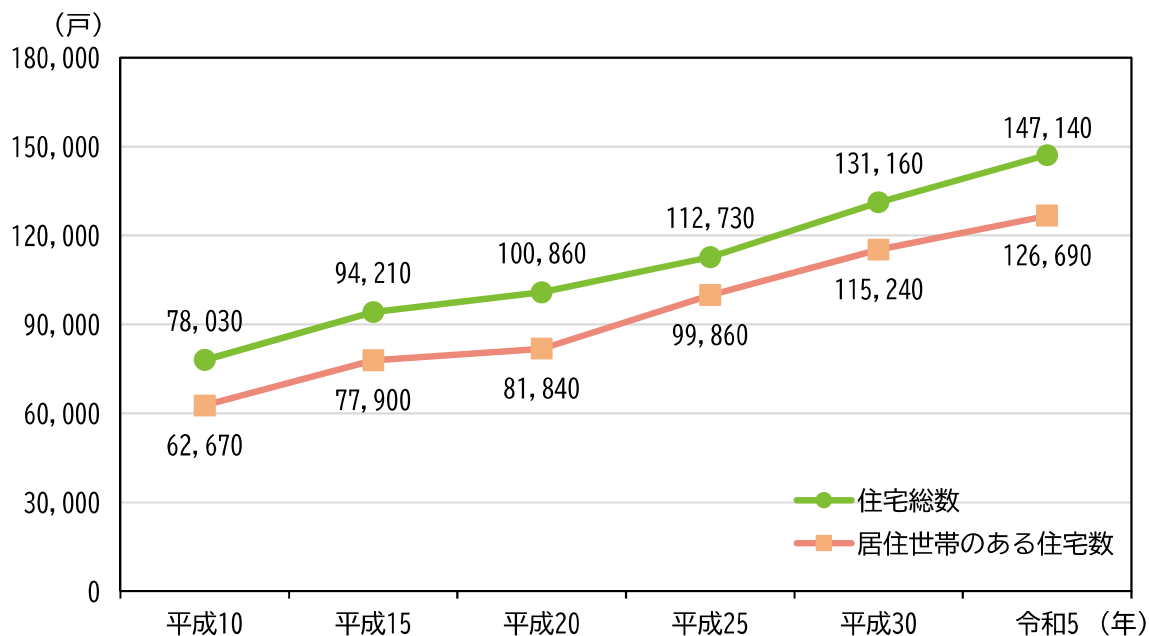
※1 給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有または管理していて、職務の都合上または給与の一部として居住している住宅。

※2 一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅。



イ．住宅総数

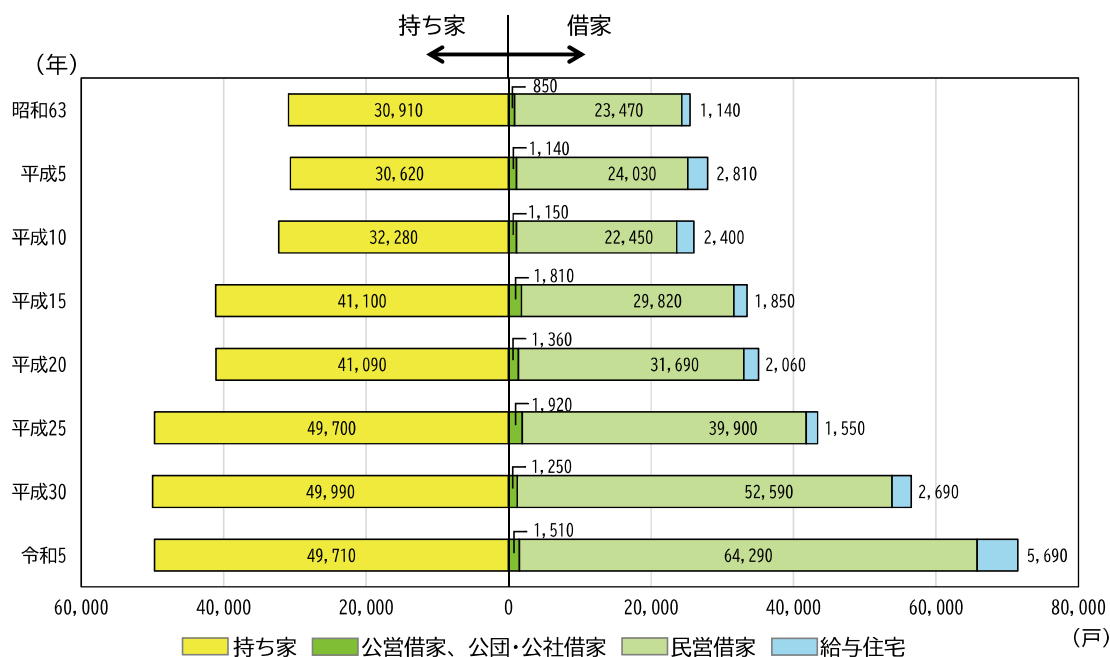
- ・台東区の住宅総数は、令和5年に147,140戸となり、平成20年の100,860戸と比較すると15年間で46,280戸増加し、約1.46倍となっています。
- ・居住世帯のある住宅数は、令和5年に126,690戸となり、平成20年の81,840戸と比較すると15年間で44,850戸増加し、約1.55倍となっています。



資料：住宅・土地統計調査

ウ．所有関係別住宅数の推移

- ・民営借家は、令和5年に64,290戸となり、平成20年の31,690戸と比較すると、15年間で32,600戸増加し、約2.03倍となっています。



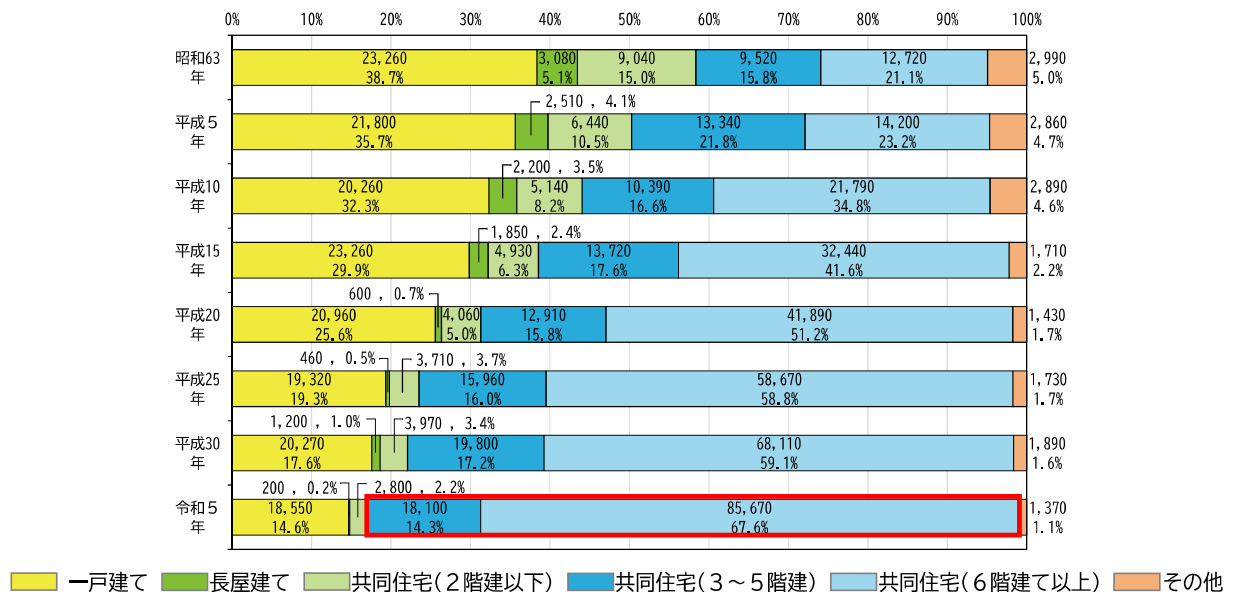
資料：住宅・土地統計調査



エ．建て方別住宅数の推移

・令和5年の共同住宅（3階建て以上）数は、住宅のうちの81.9%を占めています。

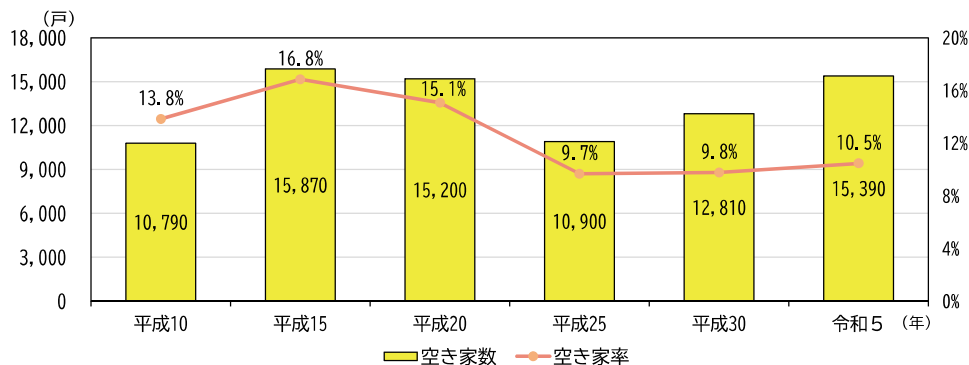
単位（上段：戸数、下段：％）



資料：住宅・土地統計調査

オ．空き家の推移

・空き家率は、平成20年から平成25年にかけて大きく減少に転じましたが、平成25年以降10%前後を推移しています。



資料：住宅・土地統計調査

【参考】空き家の種類について

■賃貸・売却用及び二次的住宅を除く住宅

賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含みます。）

■賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

■売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

■二次的住宅

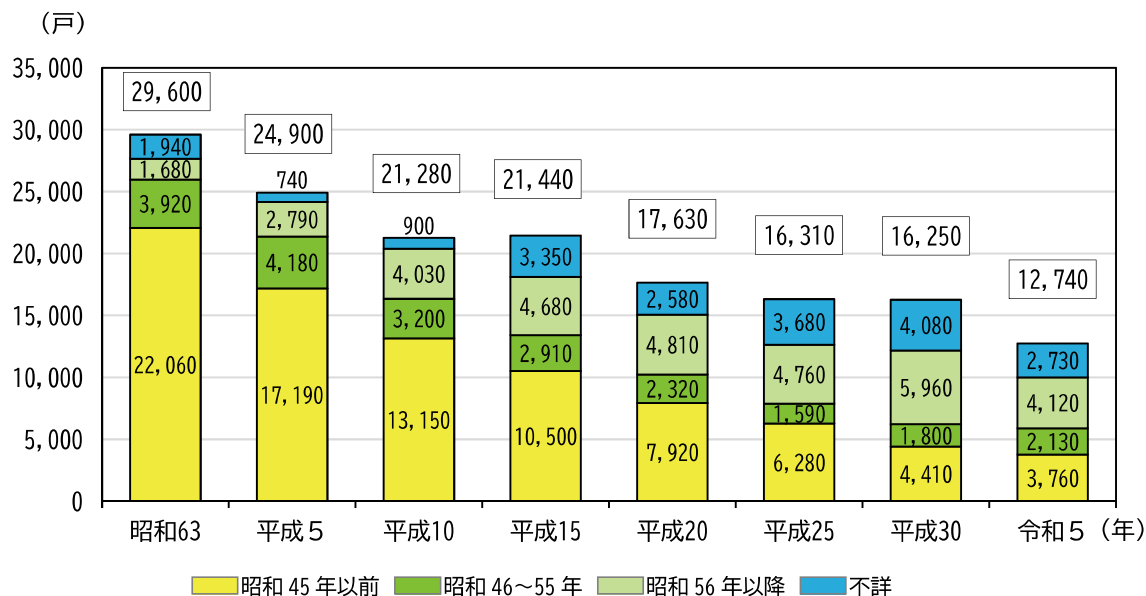
週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅、あるいは普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅



カ．建築時期別住宅数の推移（木造・防火木造／非木造）

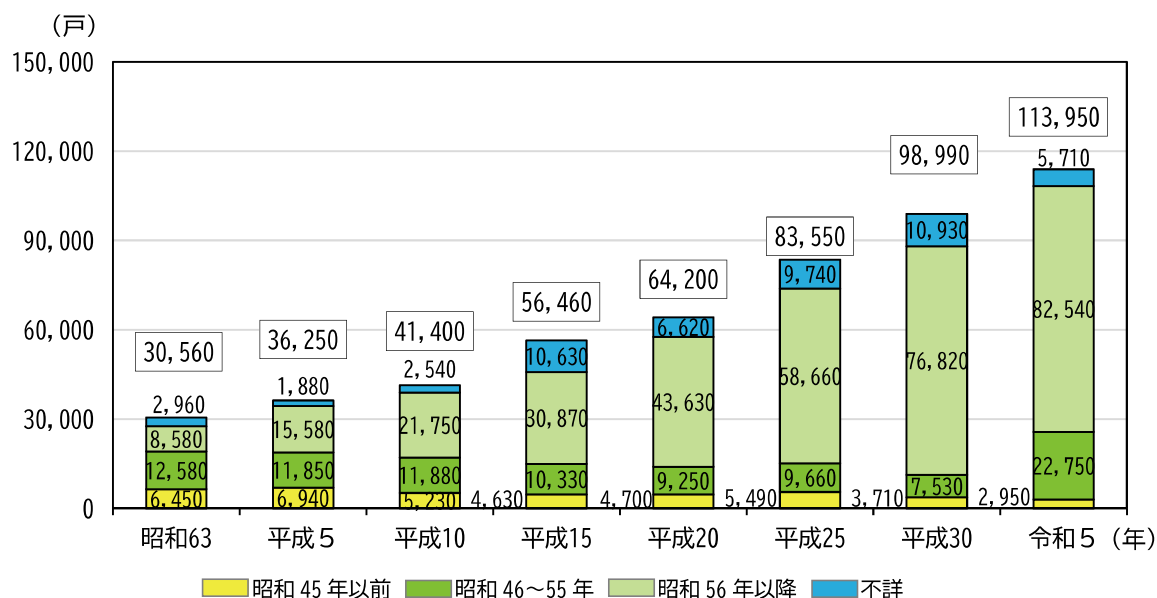
・木造・防火木造住宅が年々減少している一方、非木造住宅は年々増加しています。

i) 木造・防火木造



※令和5年調査より建物の構造の区分が変更となり、「防火木造」という区分は削除され、「木造」として集計されている。

ii) 非木造

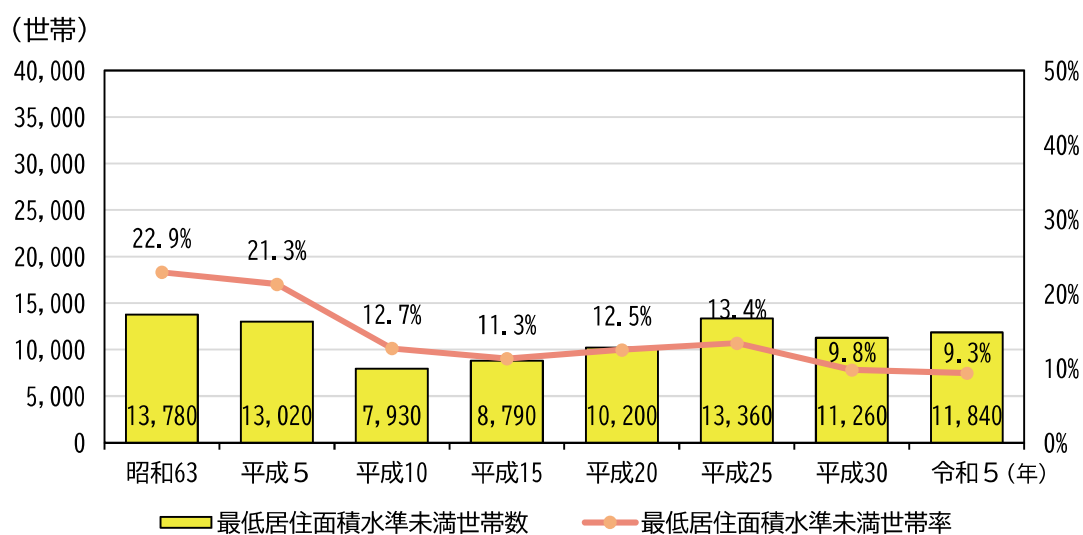




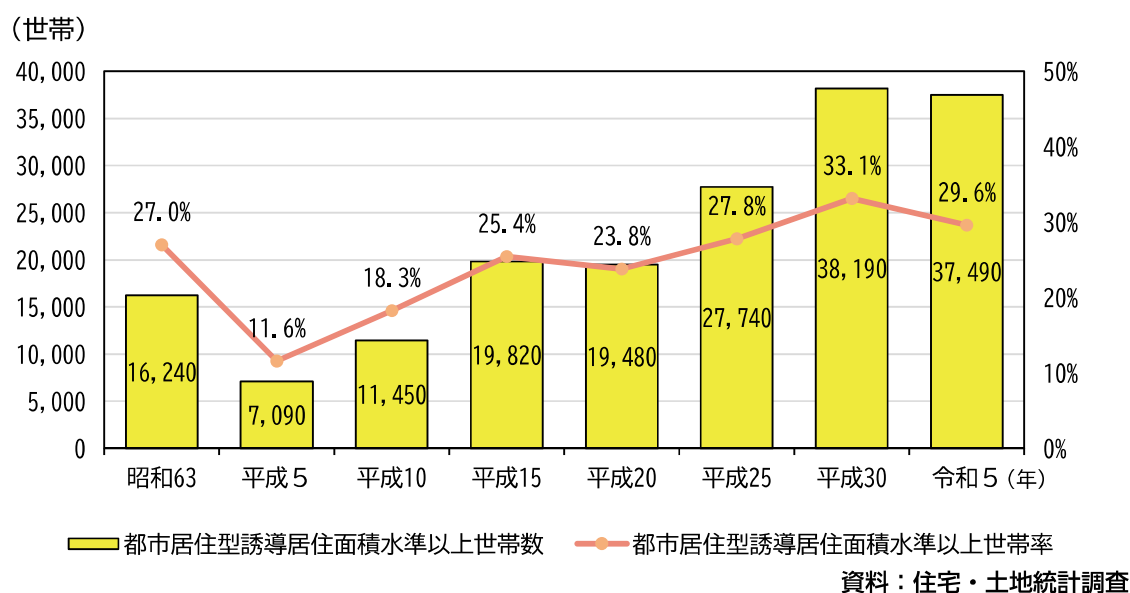
キ．居住面積水準の推移

- ・台東区の最低居住面積水準未満世帯の割合は、平成 15 年以降、緩やかな増加傾向となっていました。平成 30 年以降減少し、令和 5 年は 9.3%となっています。また、都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯数及び世帯の割合は、平成 30 年以降大きく増加しています。

i) 最低居住面積水準未満世帯の推移



ii) 都市居住型誘導居住面積水準以上世帯の推移





【参考】居住面積水準について

■居住面積水準

住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。

■最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

- ① 単身者 25 m² ② 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

■誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m² ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m² ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

注1) 台東区は都市居住型に該当する。

■世帯人数別の面積例【 】内は3～5歳児が1名いる場合

		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：m ² ）			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
	都市居住型	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
最低居住面積水準		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】

注2) 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

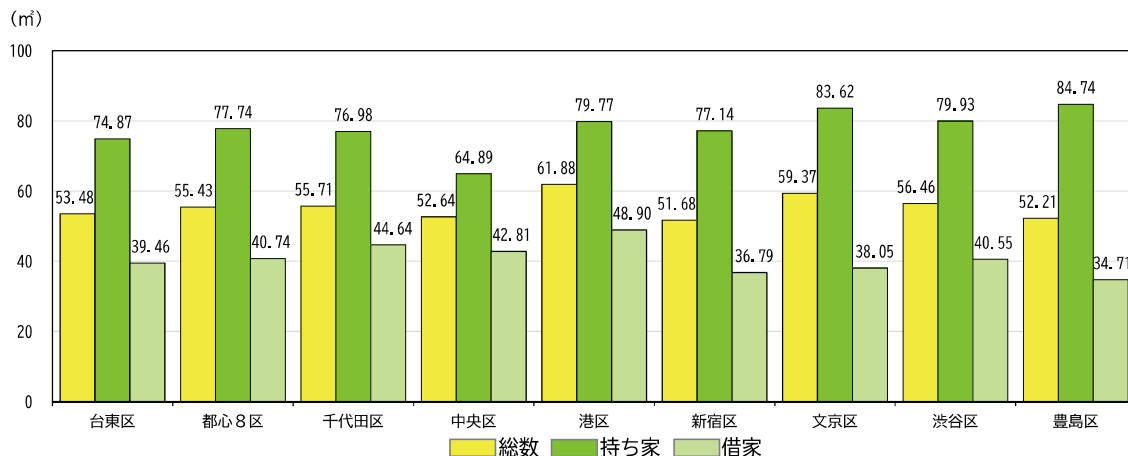
注3) 世帯人数（注2の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注4) 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者であって、比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適正な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

ク．所有関係別専用住宅面積（都心8区比較）

- ・令和5年の所有関係別1住宅当たり延べ面積は、「持ち家」74.87 m²、「借家」が39.46 m²となっており、持ち家、借家ともに都心8区の平均を下回っています。

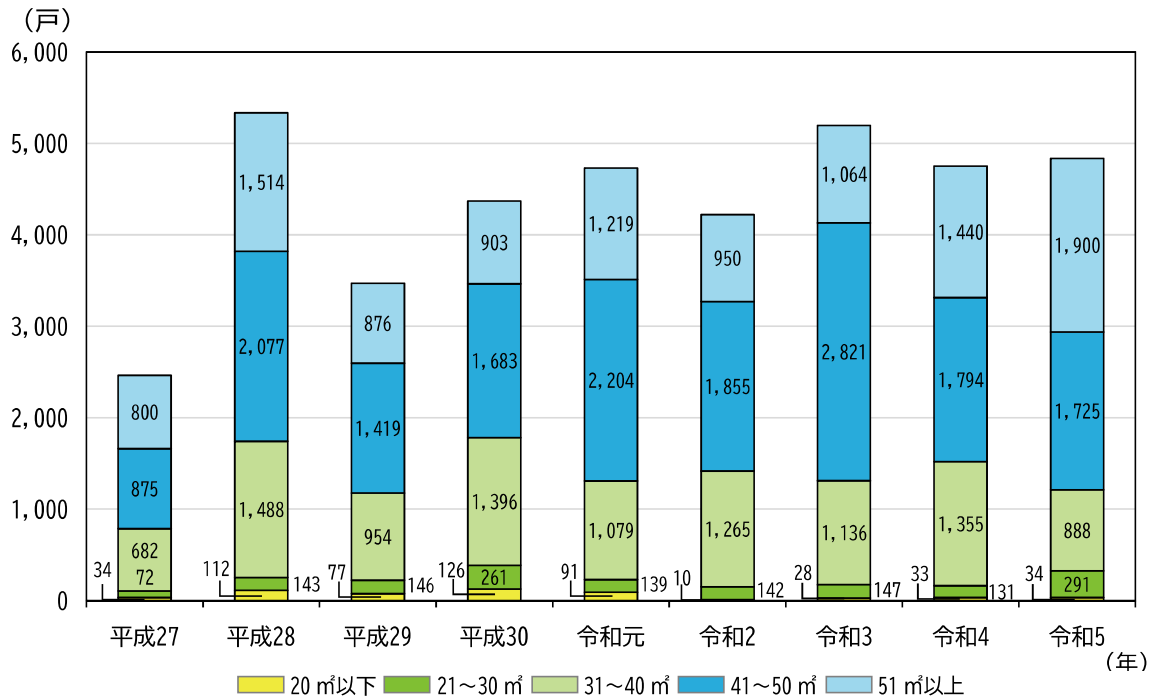




③ 住宅市場の動向

ア．延床面積別新設住宅戸数の推移

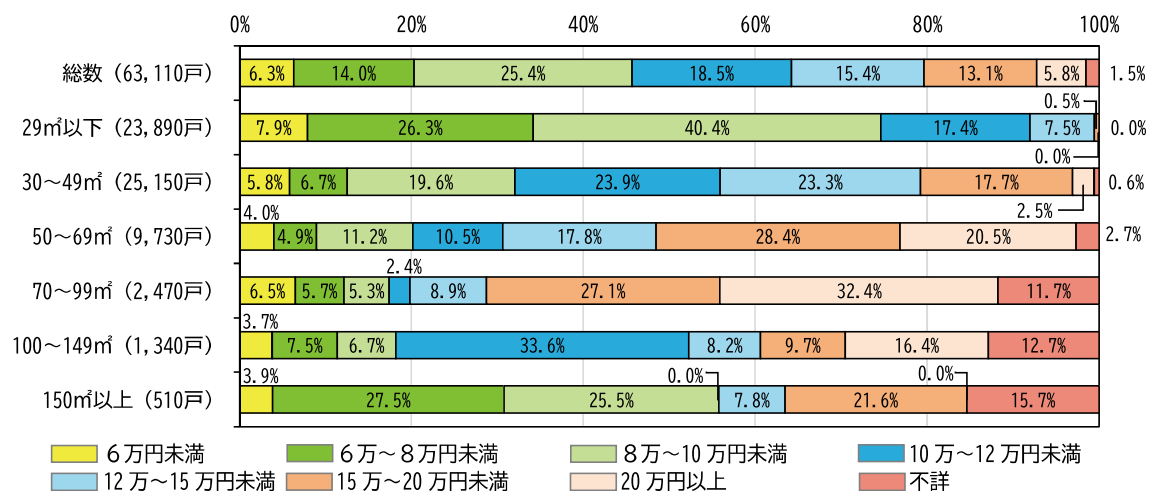
- ・新設住宅戸数は年によりばらつきはありますが、平成 27 年からみると概ね増加傾向にあります。
- ・延床面積別にみると、令和 5 年では 51 ㎡以上が最も戸数が多く、1,900 戸となっています。



資料：建築着工統計調査

イ．共同住宅の面積別 1 か月あたりの家賃

- ・令和 5 年の共同住宅の面積別 1 か月当たりの家賃は、29 ㎡以下で 8～10 万円未満、30～49 ㎡で 10～12 万円未満、50～69 ㎡で 15～20 万円未満の割合が高くなっています。

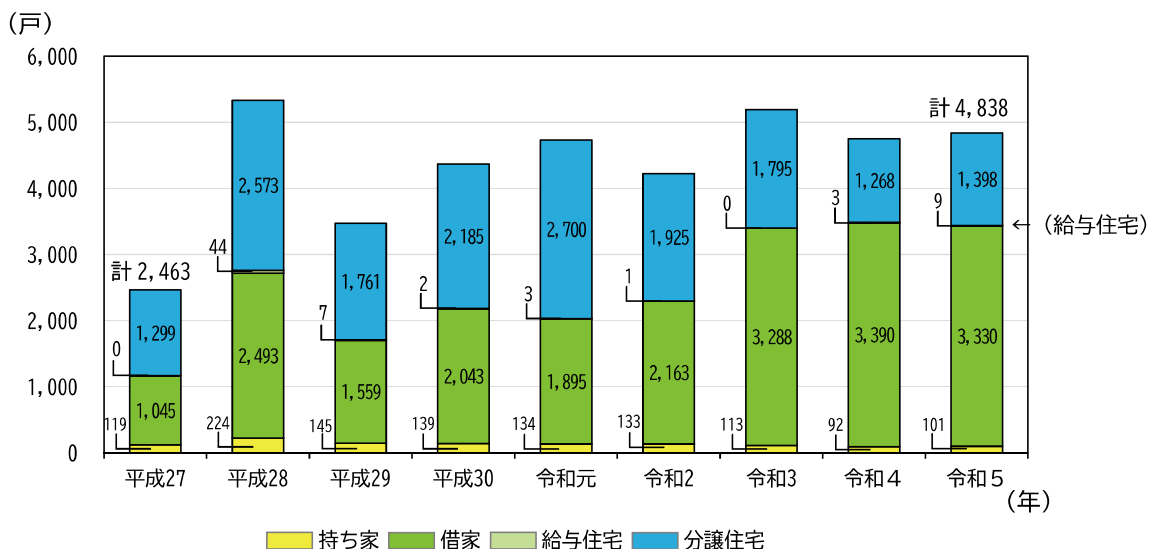


資料：住宅・土地統計調査 (令和 5 年)



ウ. 利用関係別新設住宅着工数の推移

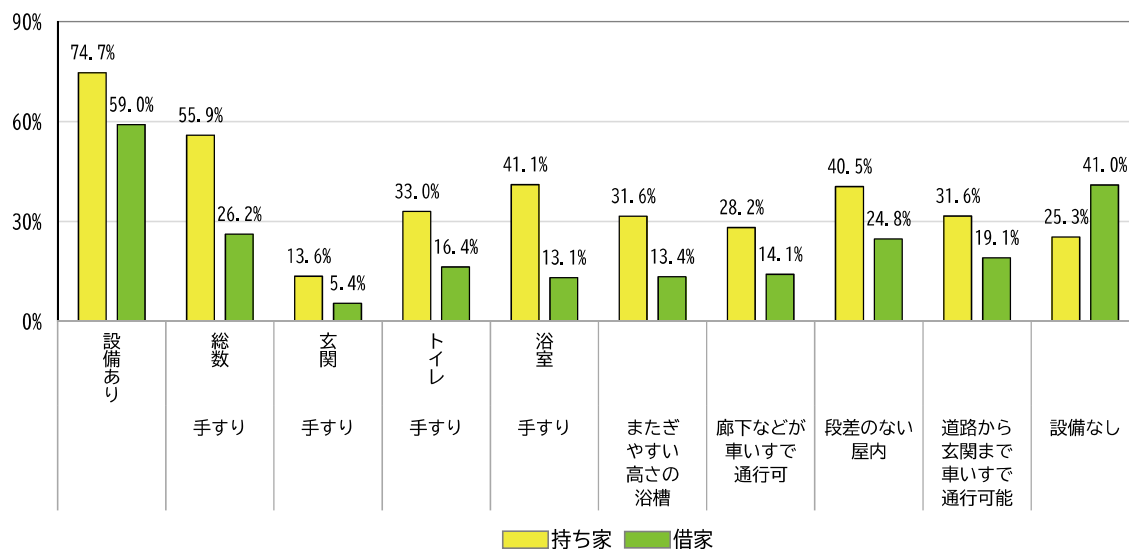
- ・新設住宅着工数は、令和5年で4,838戸となり、平成27年の2,463戸と比較すると、約2.0倍となっています。
- ・利用関係別にみると、貸家が多くなっています。



資料：建築着工統計調査

エ. 高齢者対応設備の状況

- ・持ち家の74.7%、借家の59.0%に高齢者に対応した設備があります。

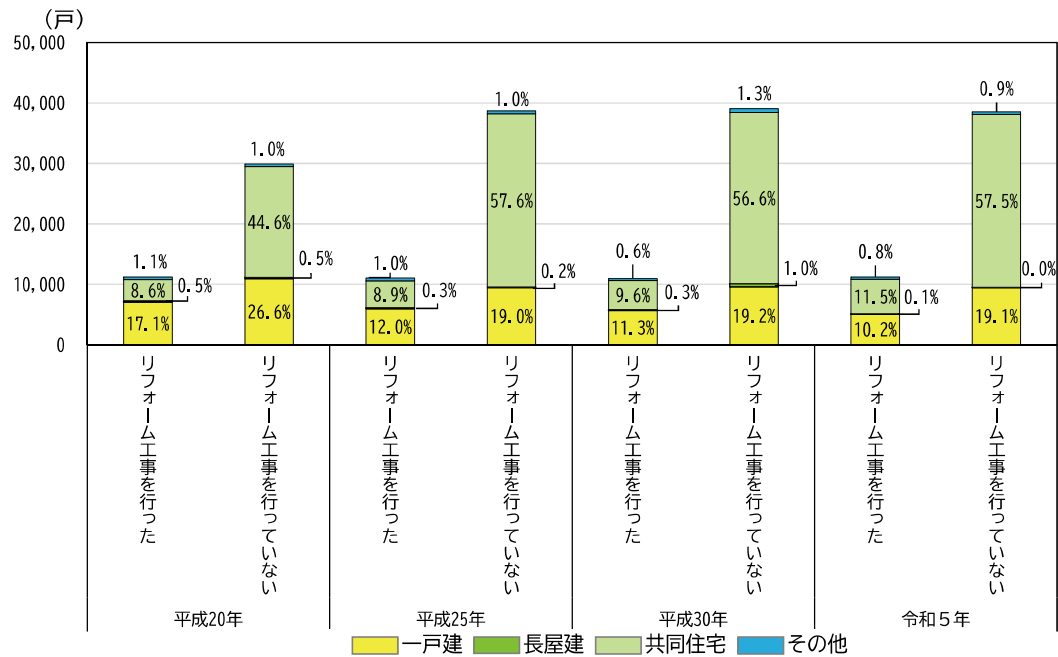


資料：住宅・土地統計調査（令和5年）



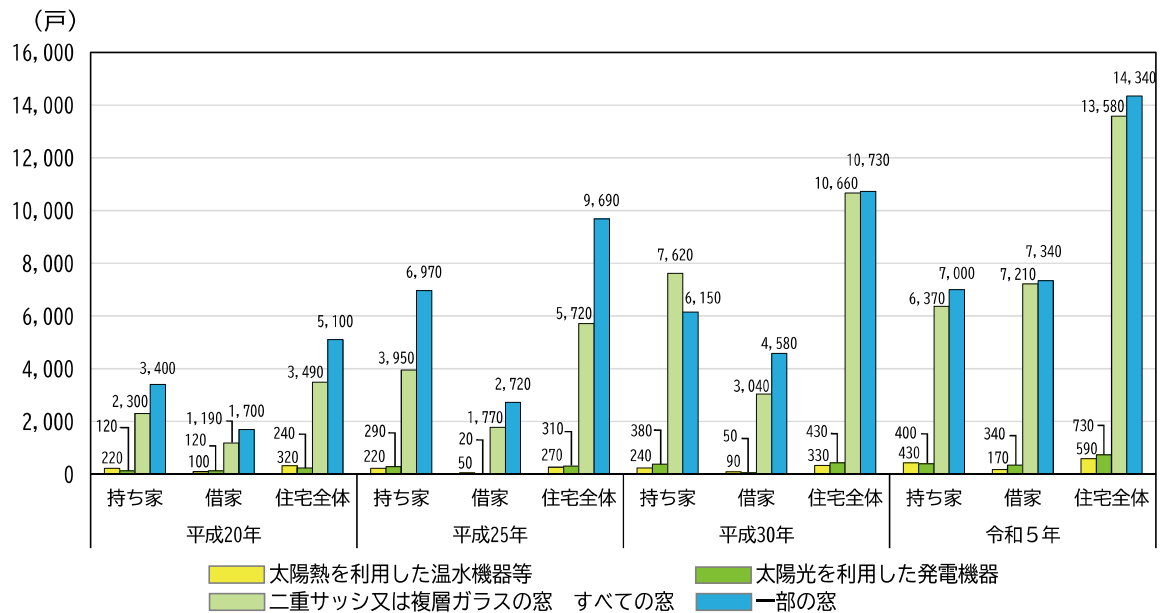
オ．建て方別リフォーム工事戸数

- ・リフォーム工事を行った住宅の割合は、平成 20 年から令和 5 年にかけて、22%前後でほとんど変化がありません。



カ．省エネルギー設備の状況

- ・持ち家、借家ともすべての窓に「二重サッシ又は複層ガラスの窓」がある住宅の割合は、増加傾向にあります。

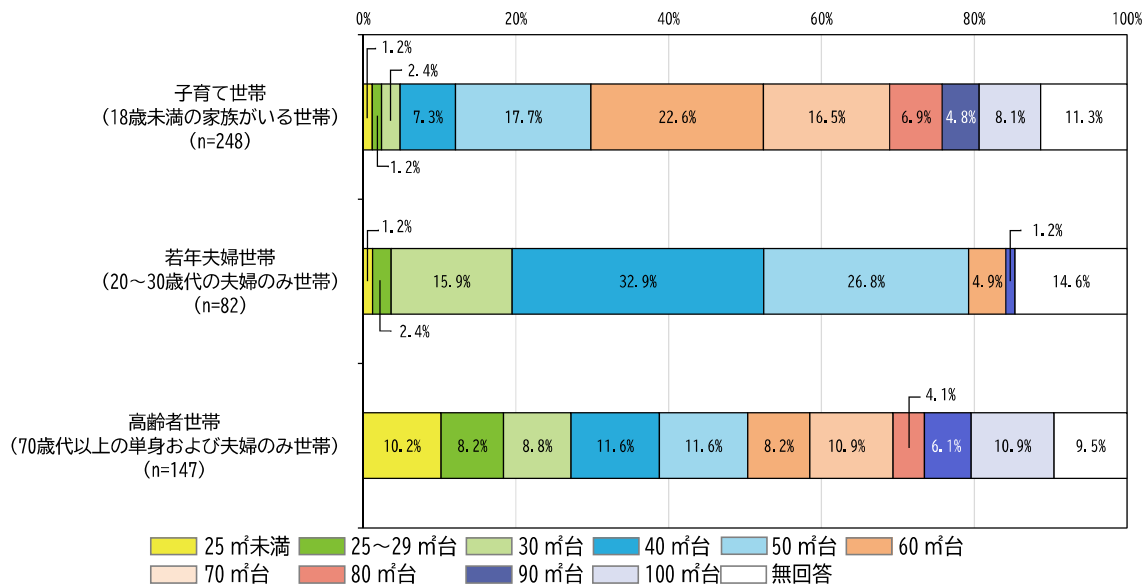




④ 住まいに関する区民の動向

ア．世帯別住宅面積構成（子育て世帯、若年夫婦世帯、高齢者世帯）

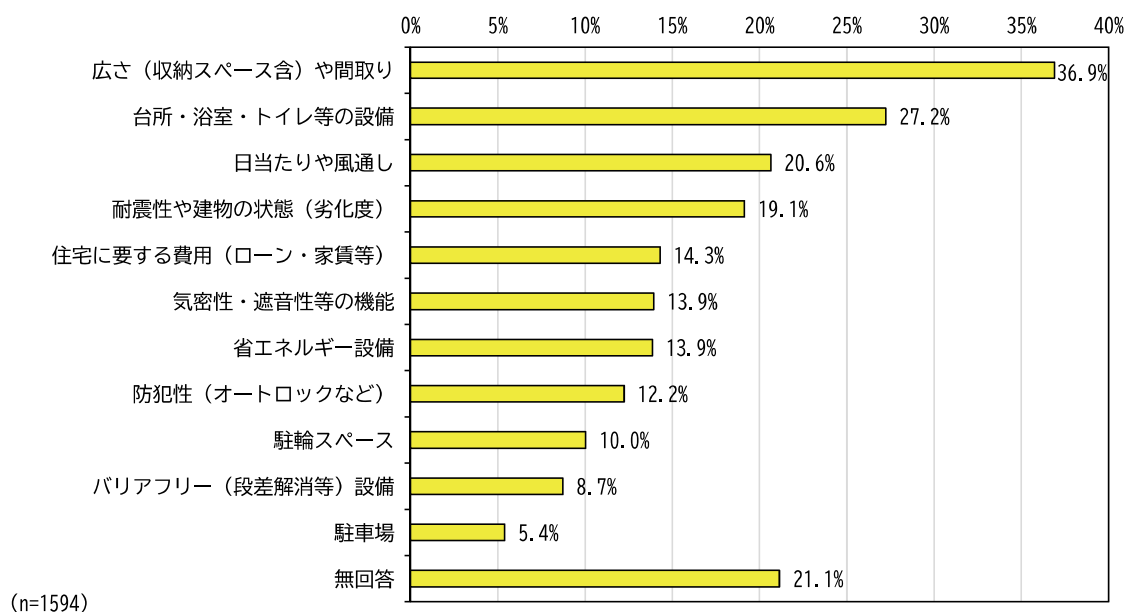
- ・子育て世帯では、60㎡以上の住宅に居住している割合が約6割を占める一方、若年夫婦世帯では、60㎡未満の住宅に居住している割合が約8割となっています。



資料：住まいに関する区民アンケート調査(令和5年)

イ．住まいの改善したい点

- ・住まいの改善したい点は、「広さ（収納スペース含）や間取り」が最も多く、36.9%となっています。

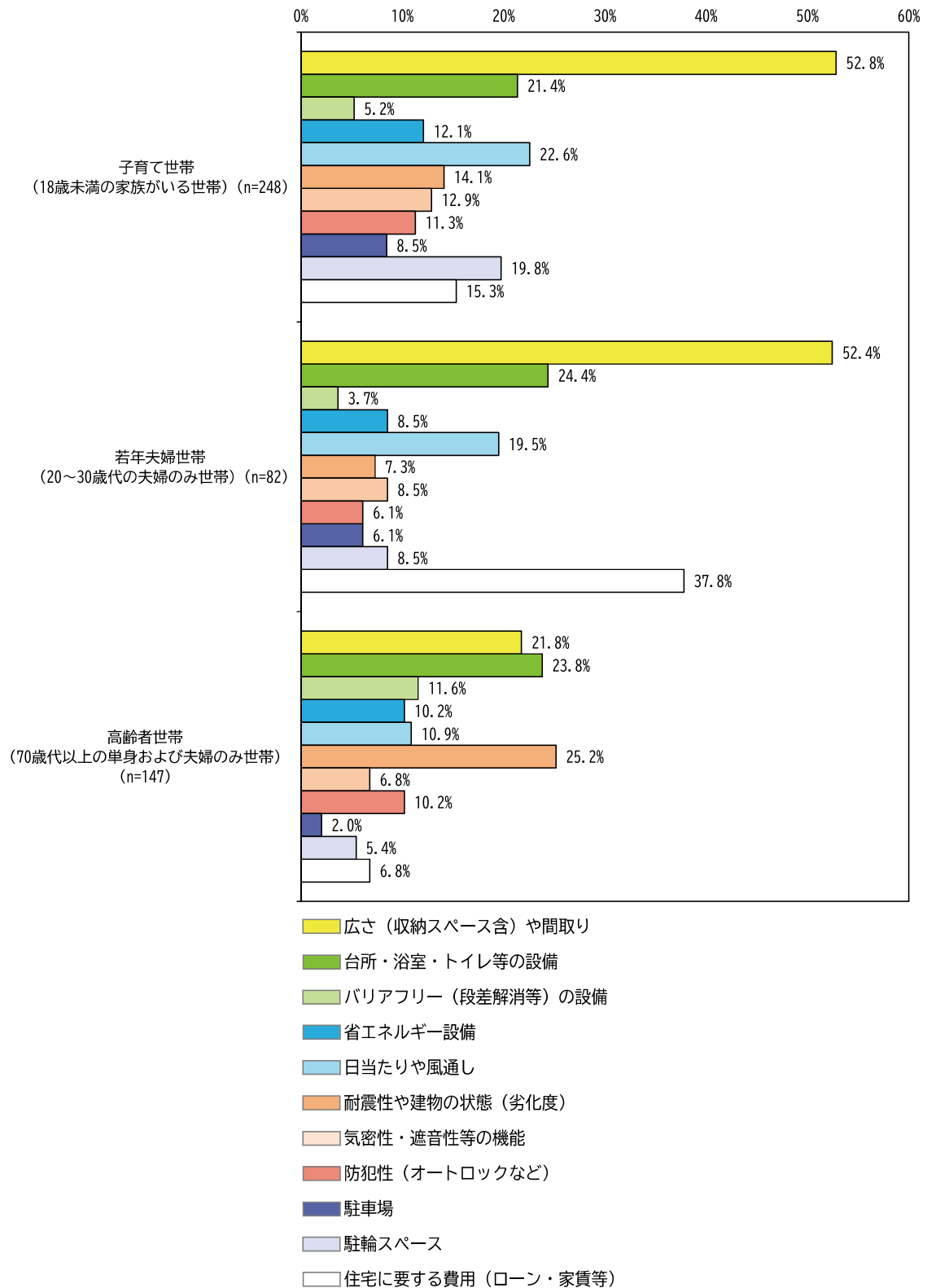


資料：住まいに関する区民アンケート調査(令和5年)



ウ．世帯別住まいの改善したい点

・住まいの改善したい点を世帯別にみると、子育て世帯、若年夫婦世帯ともに「広さ（収納スペース含）や間取り」が過半数を占めている一方で、高齢者世帯では、「耐震性や建物の状態（劣化等）」が25.2%となっています。



資料：住まいに関する区民アンケート調査(令和5年)



2 国・都・区の住宅施策の動向

①国の動向

ア．住生活基本計画（全国計画）の策定

令和3年3月の改定では、人口減少社会の到来や頻発・激甚化する自然災害、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、3つの視点から8つの目標を掲げています。

【住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）における目標】

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

イ．新たな住宅セーフティネット制度の開始

平成29年「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されました。この制度は、増加する民間の空き家・空室を活用して、高齢者や障害者、所得の低い方等住宅の確保に配慮が必要な方、子育て世帯等に対して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を目的とし、次の3つの柱から成り立っています。

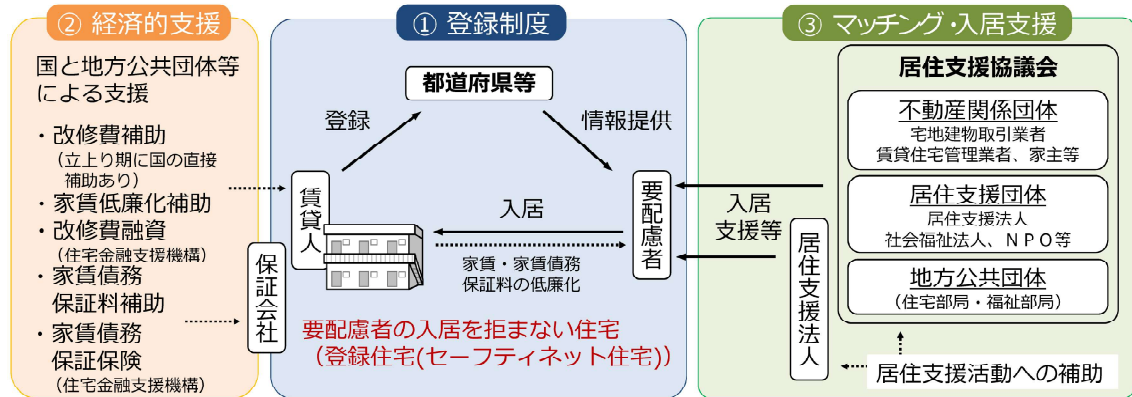
- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修や入居への経済的な支援
- ③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援（マッチング・入居支援）

令和6年には、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、法律が改正され、次の3点を柱として、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。



- ① 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備
- ② 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進
- ③ 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱（平成29年）】



ウ. マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替円滑化法）の改正

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであり、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題であることから、令和2年6月にマンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法が改正されました。

本区では、マンション管理適正化法の改正に基づき、令和4年11月よりマンション管理計画認定制度を開始しています。

【法律の概要】

《マンション管理適正化法の改正》

1. 国による基本方針の策定
2. 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
 - ① マンション管理適正化推進計画制度
 - ② 管理計画認定制度
 - ③ 管理適正化のための指導・助言等

《マンション建替円滑化法の改正》

1. 除却の必要性に係る認定対象の拡充
 - ① 外壁の剥離等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ② バリアフリー性能が確保されていないマンション等
2. 団地における敷地分割制度の創設



②東京都の動向

ア．東京都住宅マスタープラン

国による住生活基本計画（全国計画）の改定を受けて、東京都も令和4年3月に、今後10年間の住宅政策の展開の方向を示した新しい「東京都住宅マスタープラン」を策定しました。少子高齢化や住宅ストックの老朽化、都民の働き方や住宅に対する価値観等の大きな変化、気候変動がもたらす影響の深刻化への対応が急務となっていることなど、都民の住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指す計画として、「目指すべき10の目標と2040年代の住生活の姿」を描き、その実現に向けてなすべき施策が整理されています。

【東京都住宅マスタープラン（令和4年3月）における10の目標】

- 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 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
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標5 高齢者の居住の安定
- 目標6 災害時における安全な居住の持続
- 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化
- 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
- 目標9 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

イ．東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定

平成29年の住宅セーフティネット法の改正を受けて、東京都では平成30年に「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、令和4年3月に新しい「東京都住宅マスタープラン」に基づき見直しを行いました。貸主の選択の幅を広げるとともに借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を広く設定し、都内の空き家等を最大限活用するなどとしています。

ウ．東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の制定

東京において、マンションは主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素となっていますが、建物の老朽化と居住者の高齢化が進行しており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあることを踏まえて、東京都は、平成31年3月に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（以下「都マンション条例」という。）」を制定しました。



都マンション条例は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることを目的とし、以下の3つの柱で構成されています。

また、都マンション条例に基づき、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる「管理状況届出制度」が令和2年4月から開始されました。

都マンション条例のうち、管理状況の届出、助言、指導または勧告等の都知事の権限に属する事務については、地方自治法および特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例の定めにより、区が処理します。

【都マンション条例の3つの柱】

- ① 都や管理組合、事業者等の責務の明確化
- ② 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）
- ③ 管理状況に応じた助言・支援等の実施

エ．東京マンション管理・再生促進計画の策定・改定

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づき、その目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するために、令和2年3月に「東京マンション管理・再生促進計画」が策定され、令和4年3月に、マンション管理適正化法の改正や新たな住宅マスタープランの策定等を踏まえた改定が行われました。

この計画では、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として、以下の7つの目標が掲げられ、それぞれの目標の実現に向けた施策展開が定められています。

また、別途、管理組合向けの指針やガイドラインも策定されています。

【東京マンション管理・再生促進計画（令和4年3月）における目標】

《マンションの適正な管理の促進》

- 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進
- 目標2 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進
- 目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

《老朽マンション等の再生の促進》

- 目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
- 目標7 マンションの環境性能の向上



③区のこれまでの住宅施策の主な取り組み

ア．公共住宅の供給・誘導

○区民住宅

中堅所得層向けの区独自の借上げ住宅で、平成5年度に2棟37戸の借上げを開始しました。民間賃貸住宅や分譲マンションの供給促進などの状況を踏まえ、20年の借上げ期間の満了をもって、平成25年度に借上げを終了しました。

○特定優良賃貸住宅

国の制度に基づく中堅所得層向けの借上げまたは指定法人が管理する住宅で、平成7年度に借上げを開始し、平成17年度までに15棟298戸を供給しました。民間賃貸住宅や分譲マンションの供給促進などの状況を踏まえ、平成27年11月以降、20年の管理期間の満了をもって順次供給を終了しています。

○区有地への住宅の誘致

平成4年7月、下谷三丁目の区有地に区立のシルバーピアと区民館分館との合築で住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）が賃貸住宅（ビオトープしたや21戸）を建設し、供給しています。

平成13年6月には、二長町小学校跡地の区有地に区立特別養護老人ホーム、区民館等との合築で住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）が賃貸住宅（アクシス台東104戸）を建設・供給しています。

また、平成17年6月には、区立忍岡住宅跡地の区有地に、一般財団法人首都圏不燃建築公社が賃貸住宅（ベラカーサ池之端123戸）を建設・供給しています。

イ．高齢者住宅（シルバーピア）

平成3年6月、シルバーピアきよかわの借上げを開始しました。その後、令和6年10月までに14棟を借上げ、借上げ戸数は令和6年度末で265戸になっています。

シルバーピアきよかわについては、20年の借上げ期間満了に伴い、平成23年5月から15年の期間で再借上げを行っています。以後、他の借上げ住宅についても借上げ期間満了に伴い、順次15年の再借上げを行っているところです。

区立の住宅については、平成4年7月に住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）と合築でシルバーピアしたやを開設しました。また、平成6年6月、三ノ輪福祉センター内にシルバーピアみのわを開設しています。

そのほか、平成15年度と平成20年度に2棟10戸の建物の寄贈があり、区立の住宅の住戸数は令和6年度末で44戸になっています。



ウ．民間住宅建設の誘導・促進

○住宅付置制度

昭和 62 年 7 月、大規模建築物の建築計画の事前協議に関する指導要綱を施行し住宅付置制度を導入しました。平成 4 年 4 月には、定住まちづくりに関する基本条例に基づく大規模建築物建築指導要綱を施行し、定住協力金等の制度を追加して運用しています。

定住協力金については、累計 8,900 万円を受領し定住基金に積み立てた上で、定住促進施策に活用しました。住宅の付置については、令和 5 年度まで 200 戸以上の住宅の供給につながっています。

○集合住宅の建築指導

昭和 61 年 11 月、ワンルーム形式集合建築物の建築に関する指導要綱を施行し、平成 17 年 7 月には集合住宅の建築及び管理に関する条例を施行しました。

平成 20 年 7 月には、集合住宅の建築及び管理に関する条例の一部改正を施行し、対象となる集合住宅を 15 戸以上から 10 戸以上、家族向け住戸の割合を総戸数の 4 分の 1 以上から 3 分の 1 以上に引き上げています。

条例に基づく平成 21 年度から令和 5 年度までの 15 年間の供給戸数は、943 棟 38,458 戸、うち家族向け住戸 18,929 戸（総戸数の 49.2%）となっています。

○住まいの共同化と安心建替え支援制度

市街地の環境整備及び機能の向上、並びに定住の促進を図るため、一定規模の公開空地を確保した建築物に対して助成する制度（市街地環境整備促進事業）として昭和 62 年 7 月に創設しました。平成 15 年 4 月に「住まいの共同化と安心建替え支援」に改称するとともに、数度の制度改正を経て、現在は、共同化助成、三世代助成、安心助成の制度となっています。

○特別用途地区（中高層階住居専用地区）

平成 4 年の都市計画法等の改正を踏まえ導入しました。定住人口の確保や併用住宅を含めた複合市街地の整備等を目的に、浅草北部地域の近隣商業地域及び準工業地域の容積率を 300%から 400%に引き上げ、建築物の 4 階以上を住居系の用途に限定する第二種中高層階住居専用地区を平成 8 年 5 月に指定しました。同時に、中高層階住居専用地区における建築物の制限に関する条例を施行しました。



エ．定住促進施策

○家賃支援及び住宅取得支援

平成2年度、若年層の大幅な人口減少の状況を踏まえ、定住支援策として、新婚家庭家賃補助制度を開始しました。

新婚家庭家賃補助制度の終了後は、マイホーム取得支援制度、ファミリー世帯家賃支援制度などに引き継がれました。

その後の区の人口増加、子育て世帯数の増加等の状況を踏まえ、平成24年度をもって新規募集を終了しています。

- ・新婚家庭家賃補助（平成2年7月～平成8年度）
- ・ファミリー世帯住み替え家賃支援（平成3年10月～平成8年度）
- ・マイホーム取得支援（平成9年5月～平成24年度）
- ・ファミリー世帯家賃支援（平成9年6月～平成13年度）
- ・加算型ファミリー世帯家賃支援（平成14年4月～平成24年度）

オ．建築調整

平成4年7月に中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する指導要綱を施行しました。

平成12年4月には、東京都から延べ面積5,000㎡を超え10,000㎡以下の建築物について建築確認事務が移管されたことに伴い、中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例を施行しました。

平成26年4月に建築計画の早期周知に関する指導要綱を施行し、令和6年4月、指導要綱の規定を包含した条例の一部改正を施行しています。

カ．マンション管理の適正化

区では平成10年度に分譲マンション実態調査を行い、平成11年度以降、分譲マンション管理セミナーやマンショングループ相談会、マンション計画修繕調査費助成制度などの事業を開始しました。平成25年度以降は各事業について賃貸マンション所有者を対象に追加しています。

平成27年度には、マンション管理・修繕相談員派遣制度、マンション管理組合登録制度等を開始しました。

平成30年度にはマンション実態調査を行い、これを踏まえ、令和3年3月にマンション管理の適正化を推進するための取組方針を策定しました。

一方、東京都は、平成31年3月に、東京におけるマンションの適正な管理の推進に関する条例を制定し、令和2年4月から分譲マンション管理状況届出制度を開始しました。

また、令和4年4月にマンション管理適正化法の改正が全面施行されたのを受け、区では令和4年11月にマンション管理適正化推進計画を策定し、法に基づくマンション管理計画認定制度を開始しています。



キ．住宅セーフティネットの推進

平成 18 年に制定された住生活基本法において住宅確保要配慮者の居住の安定の確保が規定されたこと、さらに平成 19 年に住宅セーフティネット法が制定されたことなどを踏まえ、平成 19 年度に高齢者等家賃等債務保証制度、平成 27 年度に高齢者等住み替え居住支援制度を創設しました。

また、平成 29 年に住宅セーフティネット法が全面改正されたことを受け、平成 31 年 1 月に台東区居住支援協議会を設立するとともに、令和 2 年 3 月に住宅確保要配慮者向けの入居相談窓口を開設しました。

令和 5 年 4 月には入居相談窓口の機能強化のため、協力不動産店登録制度を整備しています。

ク．空き家対策

平成 25 年度に空き家の実態調査を実施するとともに、平成 26 年 4 月、空き家等に関する総合相談窓口を設置しました。

また、平成 26 年 7 月、空き家等の適正管理に関する条例を施行し、空き家の適正管理に関して所有者等及び区の責務を明らかにし、管理不全な状態にある空き家等に対する措置を定めました。

平成 26 年 11 月には空家等対策の推進に関する特別措置法が制定され、これに対応するため、平成 29 年 3 月に空家等の適正管理に関する条例を全面改正しました。

平成 27 年 7 月に空家活用モデル実施事業、平成 28 年 4 月に空き家跡地活用事業を開始しましたが、いずれも令和 2 年度をもって終了しています。

令和 5 年 12 月、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正が施行され、それに対応するため、令和 6 年 3 月に空家等の適正管理に関する条例を改正しています。



3 新たな計画の視点

(1) 住宅ストックに関すること

■多様な住宅ニーズへの対応

区では、集合住宅条例に基づき、一定の家族向け住戸や駐輪スペースの設置等を義務付け、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅の確保に取り組んできましたが、区内で供給されるマンションの住戸面積は、40 ㎡未満の住宅が半数を超えています。

マンションの供給状況や区民の居住実態・住まいニーズを踏まえ、引き続き、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必要があります。

■住まいの安全確保への対応

台東区耐震改修促進計画によると、平成 26 年における区内住宅の耐震化率は 84.6%、令和 2 年における区内住宅の耐震化率は 92.6%となっており、住宅の耐震化が進んではいるものの、激甚化する災害に備え、発災時には居住者の生命や財産を守り、住まいの安全安心を確保できるよう、引き続き円滑に住宅の耐震化を図っていく必要があります。

また、令和 4 年度の東京都による都心南部直下地震の被害想定では、都内におけるエレベーター内閉じ込め件数は約 22,000 件と想定され、ライフラインの遮断時にはトイレが使用不可となる可能性が高いことなどから、マンションにおける防災機能の向上が必要になります。

■住まいの質の向上への対応

区では、2050 年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロとする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを宣言し、二酸化炭素排出量の削減に向け、既存住宅における省エネ化や再生可能エネルギー設備導入の促進に取り組んでいます。

住宅部門における二酸化炭素排出量や既存住宅の環境性能を踏まえ、地球温暖化の防止に向けた脱炭素社会の実現を目指し、引き続き、既存住宅の環境性能等の向上に取り組み、住まいにおける環境負荷の低減を図っていく必要があります。

■マンションの管理適正化への対応

区内のマンション約 2,000 棟のうち、令和 4 年時点で築 40 年以上のものは 413 棟(10,313 戸)、築 50 年以上のものは 69 棟(2,054 戸)となっており、経年とともに老朽化が進む高経年マンションの管理適正化が重要となっています。



区では、令和２年度に管理状況届出制度を開始するとともに、令和４年度には管理計画認定制度を開始するなど、マンション施策の推進に取り組んできましたが、将来にわたるマンションの居住環境の保全と地域の住環境の維持向上に向けて、引き続き、管理適正化及び長寿命化・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必要があります。

(2) 住環境に関すること

■地域特性に応じた住環境の整備への対応

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ます。

区では、地区計画制度の活用や景観計画に基づく景観誘導などにより、地域特性に応じた良好な住環境の整備に取り組んでいますが、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、引き続き、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必要があります。

■豊かな地域コミュニティ形成への対応

本区の世帯構成は、単身世帯の割合が上昇しており、夫婦世帯の割合も僅かに上昇しているものの、子供がいる世帯の割合は徐々に低下しています。

また、近年の地域課題の多様化に伴い、地域における防災・防犯対策、高齢者等の見守り、環境美化、賑わいの創出など、様々な役割を担う地域コミュニティの重要性が高まっています。

世帯類型等の動向や区民意識、地域の状況を踏まえ、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、引き続き、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必要があります。

■地域の防災性向上への対応

区では、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化や木造住宅密集市街地の不燃化の促進をはじめ、狭あい道路の拡幅整備、区民の防災意識向上や防災対策の推進など、災害に対する地域の安全・安心の確保に向けた取組みを推進していますが、近年激甚化する災害に備え、人的被害や物的被害を最小限に抑えられるよう、引き続き、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必要があります。



■地域の治安・風紀向上への対応

区では、「子どもの安全」巡回パトロールや客引き防止パトロール、地域における防犯カメラ設置の支援など、犯罪に対する地域の安全・安心の確保や環境美化に向けた取組みを推進していますが、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、引き続き、地域全体の防犯環境の整備や風紀向上に資する環境美化を推進し、地域の治安・風紀の更なる向上を図っていく必要があります。

■空き家問題への対応

本区の令和5年の空き家率は10.5%で、全国平均の13.8%を3.3ポイント下回っているほか、23区平均の10.9%を0.4ポイント下回っており、活発なマンション建設が続く中であって、空き家の発生は比較的抑えられていることが考えられます。

区では、管理不全となっている空き家所有者への働きかけや空き家総合相談窓口における建築士や弁護士による相談対応など、空き家の対策に取り組んでいますが、空き家は、地域の防災・治安・衛生・景観面など、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、引き続き、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必要があります。

(3) 住生活に関すること

■居住環境向上への対応

本区の人口は、平成11年以降年々増加しており、近年の婚姻件数も令和2年・3年を除くと増加傾向にあるものの、出生率は平成29年をピークに減少傾向にあります。また、年齢（5歳階級）別では、0～4歳人口の転出超過数が最も多く、就学前の子供がいる世帯の転出が少なくないことがうかがえます。

人口動態や子育て世帯等の住まいニーズを踏まえ、子育て世帯や若年夫婦世帯をはじめとするあらゆる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供を産み育てられるよう、引き続き、ニーズに応じた居住を実現できるよう居住環境の整備を推進するとともに、住まいに関する情報提供の推進や相談体制の充実など、子育て世帯等の居住環境の向上を図っていく必要があります。

■高齢者等の住まいにおける安全・安心の確保への対応

本区の高齢者人口は、近年ほぼ横ばいで推移しているものの、要支援・要介護認定者数は増加傾向にあり、障害者の高齢化も進むなど、高齢者や障害者が希望に応じて住み慣れた住宅で住み続けることのできる環境整備が重要となっています。

そのため、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、引き続き、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必要があります。



■住宅セーフティネット充実への対応

民間賃貸住宅においては、大家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、その主な理由として、入居者死亡時の原状回復に係る対応や費用負担、生活トラブルや滞納への不安などがあげられており、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ています。

区では、入居相談窓口における住宅探しの支援、転居費用の助成、家賃等債務保証料の助成などにより、高齢者、障害者、ひとり親世帯等の居住支援に取り組んでいますが、高齢者等が希望に応じて選択した住宅で安心して住み続けることができるよう、引き続き、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援と安定した居住の確保に取り組んでいく必要があります。

■高齢者等の住まいの確保への対応

本区の将来人口推計では、65～74 歳人口は令和 12 年まで概ね横ばいで推移し、75 歳以上人口は令和 22 年まで概ね横ばいで推移すると見込まれています。当面の間は、高齢者人口は横ばい傾向が続くことが想定されるものの、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ます。

区では、シルバーピアの供給をはじめ、特別養護老人ホームの整備、認知症グループホームや障害者グループホームの充実などに取り組んでいますが、住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方などが住み慣れた地域で安心して住み続けることができるよう、引き続き、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必要があります。

(4) 住宅施策の方向性について

■台東区の人口及び住宅の動向

台東区の人口は平成 11 年以降年々増加しています。平成 20 年 4 月には 163,635 人、令和 5 年 4 月には 208,824 人となり、この 15 年間の増加幅は約 1.3 倍となっています。さらに、台東区長期総合計画の将来人口推計では、令和 37 年に約 23 万人まで増加していくと見込んでいます。

また、区内ではマンション等の建設の増加に伴い住宅数も増加しています。住宅・土地統計調査による平成 20 年の住宅数は 100,860 戸、令和 5 年の住宅数は 147,140 戸で、この 15 年間の増加幅は約 1.5 倍と、人口の増加を上回る増加となっています。現在も区内では多くのマンション開発が進められており、今後も一定程度増加が続くものと思われます。



こうした人口の増加やマンションの増加、さらには昨今の観光客の増加などの状況を鑑みると、ここ十数年において台東区の地域の環境そのものが大きく変化を遂げているものと考えられます。

■今後の住宅施策の方向性

台東区長期総合計画では、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・確保を図るとしています。

今後、国全体での人口減少、少子高齢化、インフラの老朽化などが様々な形で区にも影響を与えるものと考えられます。また、デジタル化の進展、住民の多様化などにより、さらなる地域環境の変化も想定されます。

そのような中で、誰もが安心して住み続けられる住宅・住環境の維持・向上を図っていくためには、住宅施策をまちづくり全体の視点から、まちづくり施策とより一体的に進めていく必要があります。また、福祉施策や子育て施策など、他分野の施策との連携もさらに強化していく必要があると考えられます。

■定住まちづくりに関する基本条例について

台東区定住まちづくりに関する基本条例は、区が住宅施策を展開するにあたっての基本的な事項を定めるものとして、平成3年6月に制定したものです。

条例では、地域の特性を活かした、居住機能と商業・業務機能との調和のとれたまちづくりを推進するとともに、まちづくり施策と整合性をもった住宅施策を展開するという方針のもと、定住人口及び適正な人口構成を確保するという目標を掲げ、住宅の整備を初めとする定住促進施策について積極的な展開を図ることを規定しています。また、そのための手段として、事業者の開発事業に係る事前協議など、区の指導権限等について規定しています。

このような条例の趣旨のうち、定住人口の確保や定住促進施策の積極的な展開を求める内容は、人口や住宅が大幅に増加し、住宅施策の量から質への転換がなされている現在では適切ではなくなっています。

またこの間、国においては住生活基本法、住宅セーフティネット法、マンション管理適正化法などの法制度が整備され、区においても都市計画マスタープラン、住宅マスタープランなどの計画に基づく施策展開が定着しており、施策展開の基本規定という条例の意義も低下しています。

区の指導権限等については、それまで要綱に基づいていた建築紛争の調整や集合住宅の建築指導などを条例化しており、基本条例ではなく、個別の分野ごとに条例で法的根拠を明確化するようになっていきます。

以上のようなことから、定住まちづくりに関する基本条例については、抜本的な見直しが必要であると考えられます。



現在、区では、(仮称)まちづくりに係る総合的な条例の制定を検討しています。その方向性は、地域の特性を活かし、調和のとれた安全で住み良い生活環境の維持及び向上を図るという定住まちづくりに関する基本条例の目的と重なるものになります。

そのため、定住まちづくりに関する基本条例のあり方については、新たな条例の検討の中で整理していくものとします。

■定住基金条例について

定住基金は、新婚家庭家賃補助制度を初めとする定住促進施策の財源として充てるため、平成2年6月に創設しました。平成4年4月に大規模建築物建築指導要綱において定住協力金の制度が設けられた際に、受領した協力金を積み立てる基金として位置づけています。

現在、区の住宅施策は、定住人口の確保から、多様化している住まいや住環境に関するニーズへの対応に移行しており、今後は、まちづくり施策と一体化しながら、効果的に進めていく必要があると考えられます。

そのため、本基金のあり方については、定住まちづくりに関する基本条例とあわせ、新たな条例の検討の中で整理していくものとします。