

# 台東区住宅マスタープラン

概要版



令和7年3月  
台東区

# 第1章 計画の目的と位置付け

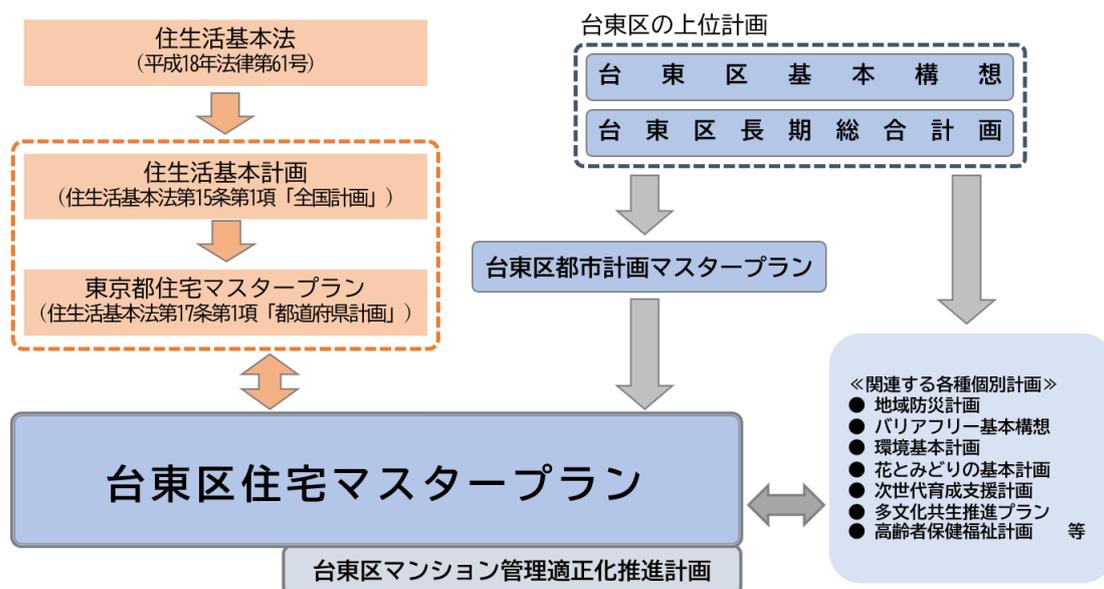
## 1 計画の背景と目的

区は、平成27年3月に策定した「台東区住宅マスタープラン」に基づき、住宅施策を推進してきました。国では、令和3年に「住生活基本計画」を改定し、東京都でも令和4年に「東京都住宅マスタープラン」を策定しました。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

区の上位計画・関連計画と整合を図り、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。

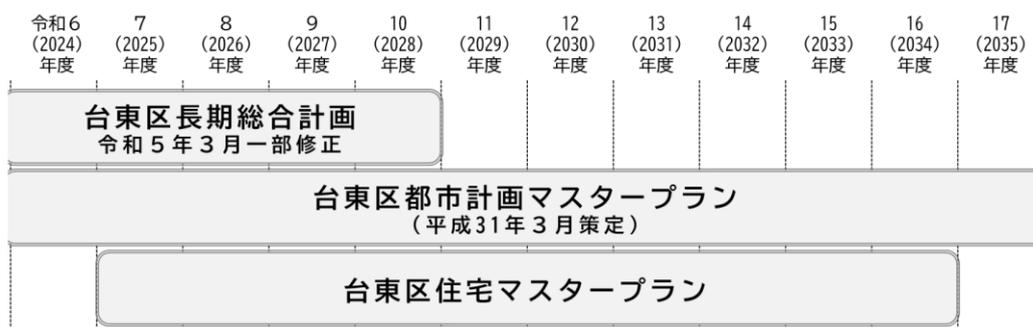
区内マンションの管理適正化を促進するため、「台東区住宅マンション適正化推進計画」を包含します。



## 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。



# 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

### 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。

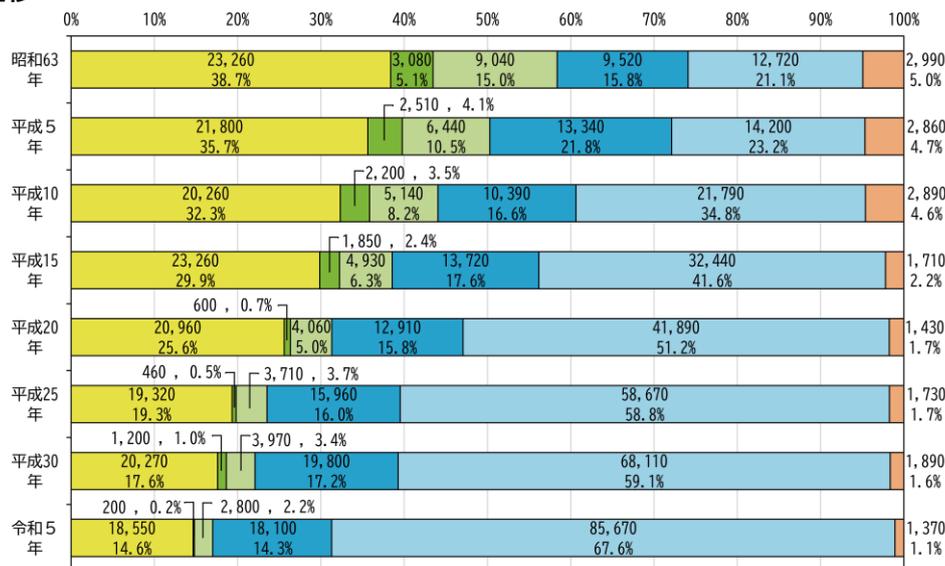
### ③住宅市場の動向

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。

### ■ 住宅数の推移



■ 一戸建て ■ 長屋建て ■ 共同住宅(2階建以下) ■ 共同住宅(3~5階建) ■ 共同住宅(6階建て以上) ■ その他

資料：住宅土地統計調査

## 2 国・都・区の住宅施策の動向

■国の住生活基本計画では、新たな日常やDXの推進、子どもを産み育てやすい住まい、セーフティネット機能の整備、住宅循環システムの構築等、空き家の管理・除却・利活用などを目標に掲げています。

■東京都住宅マスタープランでは、新たな日常に対応した住まい方の実現、住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定、災害時における安全な居住の持続、安全で良質なマンションストックの形成などを目標に掲げています。

■区ではこれまで、高齢者住宅の供給、民間住宅建設の誘導・促進、マンション管理の適正化、住宅セーフティネットの推進、空き家対策などの住宅施策に取り組んできました。

## 第2章

### 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
  - 住まいの安全確保への対応
  - 住まいの質の向上への対応
  - マンションの管理適正化への対応

- (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
  - 豊かな地域コミュニティ形成への対応
  - 地域の防災性向上への対応
  - 地域の治安・風紀向上への対応
  - 空き家問題への対応

- (3) 住生活に関すること
- 居住環境向上への対応
  - 高齢者等の住まいにおける安全・安心の確保への対応
  - 住宅セーフティネット充実への対応
  - 高齢者等の住まい確保への対応

- (4) 住宅施策の方向性について
- まちづくり施策との一体的推進
  - 福祉・子育て施策等他分野との連携強化

## 第3章 基本理念と基本目標

### 台東区住宅マスタープランの施策体系図

#### 【基本理念】

誰もが誇りや憧れを抱き、安全安心で快適に自分らしく暮らせるまち

#### 基本目標 1

良質で快適に暮らせる住宅ストックの形成

##### 1 多様なニーズに対応した住宅の確保

- (1) 多様なニーズに応じた住宅の供給の誘導
- (2) マンション建設時等における地域の住環境への配慮の促進

##### 2 住宅の耐震化・防災対策の促進

- (1) 耐震性不足の住宅の耐震化支援
- (2) 耐震性不足の住宅の除却・建替え等支援
- (3) マンションの防災機能の整備促進
- (4) マンション居住者の防災意識の醸成

##### 3 住宅の環境性能・居住性の向上

- (1) 住宅の環境性能向上の支援
- (2) 住宅の居住性向上の支援

##### 4 マンションの管理適正化の推進

- (1) マンション管理組合等の運営支援
- (2) マンションの長寿命化・再生支援
- (3) 区分所有者の管理意識の醸成

#### 基本目標 2

安全安心で暮らしやすい住環境の創出

##### 5 魅力的な地域環境の形成

- (1) 地域の特性に応じた住環境の整備
- (2) 多様な主体によるまちづくりの推進
- (3) 安全で快適な移動環境の整備
- (4) 潤いのある空間の整備

##### 6 豊かな地域コミュニティの形成

- (1) 地域コミュニティの活性化と交流の促進
- (2) 地域のまちづくり活動の支援

##### 7 地域の防災性の向上

- (1) 防災まちづくりの推進
- (2) 地域による防災体制の整備
- (3) 防災に係る情報提供の充実
- (4) 復興まちづくりの検討

##### 8 地域の治安・風紀の向上

- (1) 生活安全対策の推進
- (2) 地域による防犯体制の整備
- (3) 安全で快適な生活環境と観光の共存

##### 9 空き家化の防止による安全で快適な住環境の確保

- (1) 空き家の利活用の支援
- (2) 管理不全の空き家の解消
- (3) 空き家の発生抑制・適正管理の促進

#### 基本目標 3

誰もが安心して暮らせる住まいづくり

##### 10 子育て世帯等の住環境の向上

- (1) 良質で多様な住宅の供給促進
- (2) 子育てしやすい生活環境の整備
- (3) 住まいに関する情報提供と相談体制の充実

##### 11 高齢者・障害者の住まいにおける安全・安心の確保

- (1) 住宅のバリアフリー化・安全対策の支援
- (2) 高齢者を見守り支え合う環境の整備
- (3) 障害者の在宅生活を支えるサービスの展開

##### 12 高齢者・障害者・ひとり親世帯等の民間賃貸住宅への入居支援

- (1) 住宅確保要配慮者の居住支援の総合的な推進
- (2) 住宅確保要配慮者の相談支援
- (3) 住宅確保要配慮者の転居支援
- (4) 住宅確保要配慮者の受入体制の整備促進

##### 13 住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等の住まいの確保

- (1) 住宅に困窮する高齢者等の住まいの確保
- (2) 常時介護が必要な方の住まいの確保
- (3) 障害者の住まいの確保

# 第4章 住宅施策の展開

## 1 基本目標における取組み（主な施策・事業）

### 基本目標1 良質で快適に暮らせる住宅ストックの形成

#### 1 多様なニーズに対応した住宅の確保

- (1) 多様なニーズに応じた住宅の供給の誘導
  - (2) マンション建設時等における地域の住環境への配慮の促進
- ・集合住宅の家族向け住戸の供給誘導等
  - ・集合住宅及び大規模建築物に対する建築指導等

#### 2 住宅の耐震化・防災対策の促進

- (1) 耐震性不足の住宅の耐震化支援
  - (2) 耐震性不足の住宅の除却・建替え等支援
  - (3) マンションの防災機能の整備促進
  - (4) マンション居住者の防災意識の醸成
- ・旧耐震基準の木造住宅等の耐震化支援
  - ・マンションに対する耐震化支援等
  - ・老朽建築物除却助成等
  - ・防災備蓄倉庫の設置誘導等
  - ・マンション防災セミナーの実施等

#### 3 住宅の環境性能・居住性の向上

- (1) 住宅の環境性能向上の支援
  - (2) 住宅の居住性向上の支援
- ・太陽光発電システム設置助成等
  - ・子育て世帯住宅リフォーム支援等

#### 4 マンションの管理適正化の推進

- (1) マンション管理組合等の運営支援
  - (2) マンションの長寿命化・再生支援
  - (3) 区分所有者の管理意識の醸成
- ・マンション管理・修繕相談員の派遣等
  - ・マンション計画修繕調査費助成等
  - ・マンションよろず相談室等

### 基本目標2 安全安心で暮らしやすい住環境の創出

#### 5 魅力的な地域環境の形成

- (1) 地域の特性に応じた住環境の整備
  - (2) 多様な主体によるまちづくりの推進
  - (3) 安全で快適な移動環境の整備
  - (4) 潤いのある空間の整備
- ・台東区まちづくり誘導方針の運用等
  - ・まちづくりカレッジの開催等
  - ・ウォーカブルなまちづくりの推進等
  - ・民間施設緑化推進助成等

#### 6 豊かな地域コミュニティの形成

- (1) 地域コミュニティの活性化と交流の促進
  - (2) 地域のまちづくり活動の支援
- ・コミュニティ形成活動への支援等
  - ・まちづくり相談員の派遣等

## 7 地域の防災性の向上

- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| (1) 防災まちづくりの推進   | ・ 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等 |
| (2) 地域による防災体制の整備 | ・ 自主防災組織への助成等      |
| (3) 防災に係る情報提供の充実 | ・ 防災アプリによる配信等      |
| (4) 復興まちづくりの検討   | ・ 応急仮設住宅の供給等       |

## 8 地域の治安・風紀の向上

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| (1) 生活安全対策の推進        | ・ たいとう安全・安心パトロール協力隊等 |
| (2) 地域による防犯体制の整備     | ・ 防犯設備整備費用の助成等       |
| (3) 安全で快適な生活環境と観光の共存 | ・ 住宅宿泊事業への監督・指導等     |

## 9 空き家化の防止による安全で快適な住環境の確保

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| (1) 空き家の利活用の支援       | ・ 空き家に関する総合相談窓口等   |
| (2) 管理不全の空き家の解消      | ・ 管理不全空き家に対する指導等   |
| (3) 空き家の発生抑制・適正管理の促進 | ・ 住まいの終活に関する啓発・相談等 |

# 基本目標3 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

## 10 子育て世帯等の居住環境の向上

- |                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| (1) 良質で多様な住宅の供給促進       | ・ 「東京こどもすくすく住宅認定制度」の普及啓発等 |
| (2) 子育てしやすい生活環境の整備      | ・ リフォームや住み替え等に対する支援の検討等   |
| (3) 住まいに関する情報提供と相談体制の充実 | ・ 住宅総合ガイドブックの発行等          |

## 11 高齢者・障害者の住まいにおける安全・安心の確保

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| (1) 住宅のバリアフリー化・安全対策の支援  | ・ 高齢者住宅改修給付等            |
| (2) 高齢者を見守り支え合う環境の整備    | ・ 高齢者地域見守りネットワークの推進等    |
| (3) 障害者の在宅生活を支えるサービスの展開 | ・ 重症心身障害児(者)等在宅レスパイトの実施 |

## 12 高齢者・障害者・ひとり親世帯等の民間賃貸住宅への入居支援

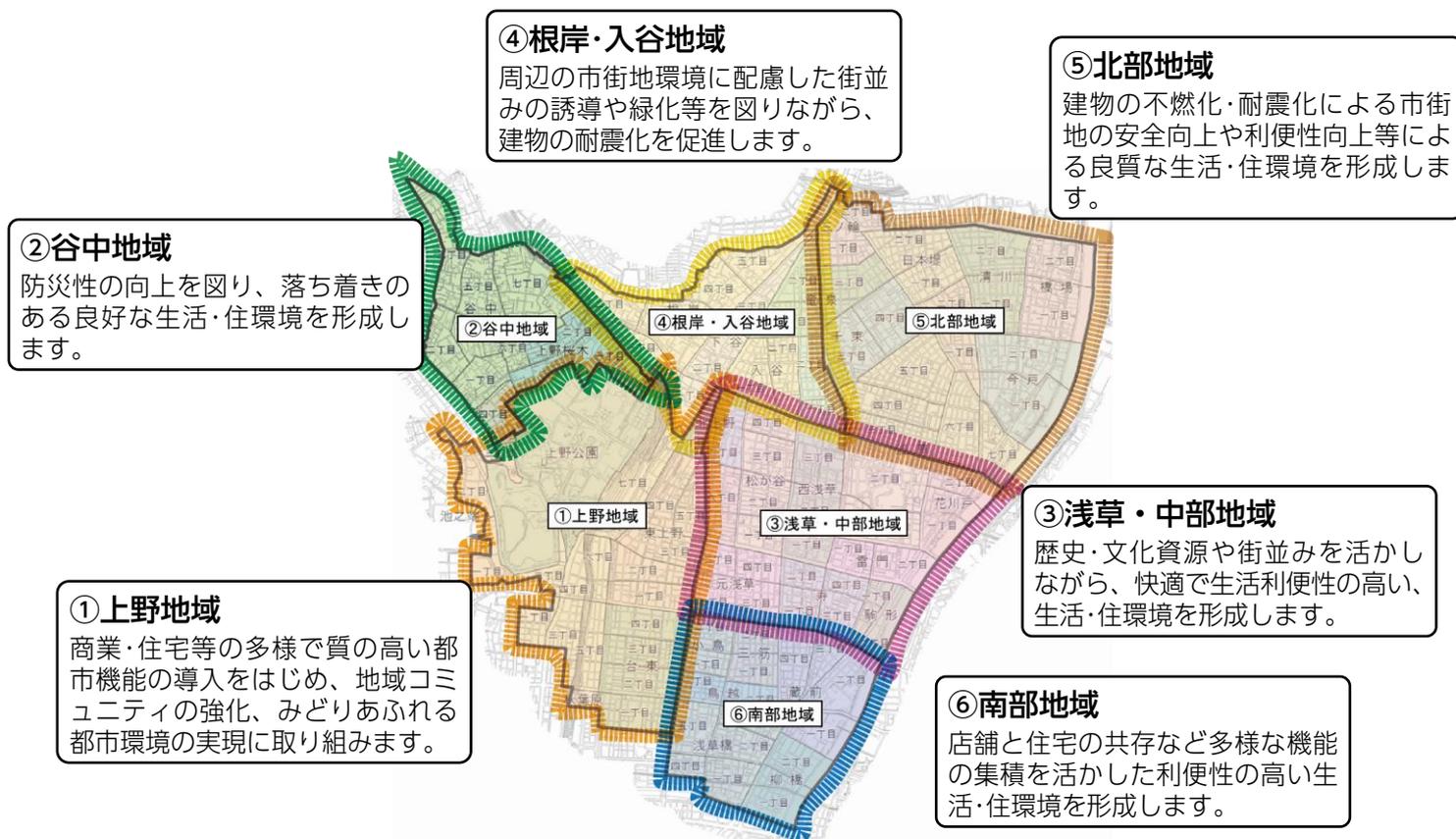
- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| (1) 住宅確保要配慮者の居住支援の総合的な推進 | ・ 居住支援協議会の効果的な運営等         |
| (2) 住宅確保要配慮者の相談支援        | ・ 住宅確保要配慮者向けの入居相談窓口での支援等  |
| (3) 住宅確保要配慮者の転居支援        | ・ 高齢者等住み替え居住支援等           |
| (4) 住宅確保要配慮者の受入体制の整備促進   | ・ 住宅確保要配慮者の入居に関する普及啓発の強化等 |

## 13 住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等の住まいの確保

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| (1) 住宅に困窮する高齢者等の住まいの確保 | ・ 高齢者住宅(シルバーピア)の維持管理等 |
| (2) 常時介護が必要な方の住まいの確保   | ・ 特別養護老人ホームの整備等       |
| (3) 障害者の住まいの確保         | ・ 障害者グループホームの整備       |

# 第5章 地域別住宅施策

■区内を6地域に区分し、それぞれの地域特性に配慮した住宅施策の主な取組みを示します。



# 第6章 計画の実現に向けて

## 区民・地域の関係団体との協働

まちづくり活動など区民や町会、コミュニティ、NPO等の主体的な取組みを促すとともに、次世代に住み継がれる質の高い住宅・住環境づくりに向けて、協働を図ります。

## 事業者との協働

健全な住宅市場の形成やより良い住まいづくりに向けて、事業者との協働を図ります。

## 専門家・専門団体との協働

良質な住宅や良好な住環境づくりに向けて、専門家・専門団体との協働を図ります。

## 関係機関との協働

国をはじめ、東京都、東京都住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構などの関係機関との連携を強化し、的確な施策展開を図ります。

## 庁内の総合的な取組み

関係部局等との緊密な連携を図るとともに、関連する各種個別計画との整合を図り、相互に補完し合いながら、本計画に掲げる施策を展開します。