

## 台東区住宅マスタープラン 中間のまとめについて

### 1 策定経過

住宅マスタープラン策定に係る基礎調査の実施とともに、学識経験者、地域団体代表等からなる住宅マスタープラン策定に関する意見交換会から意見を聴取し、庁内で検討を行った。

住宅マスタープラン策定に係る基礎調査	令和5年度
住宅マスタープラン策定に関する意見交換会	令和6年4月26日、6月28日、 8月23日、11月1日

### 2 計画の概要

#### (1) 位置付け

「台東区基本構想」及び「台東区長期総合計画」を踏まえ、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する。

なお、マンション管理の適正化の推進に関する法律に基づく「台東区マンション管理適正化推進計画」を包含する。

#### (2) 計画期間

令和7年度から令和16年度までの10年間

### 3 基本理念、基本目標、施策展開の方向、施策の柱

【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

基本目標2 安全安心で暮らしやすい住環境の創出

基本目標3 だれもが安心して暮らせる住まいづくり

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) マンション等の建設時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) マンションの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 だれ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 (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) 常時介護が必要な高齢者の住まいの確保 (3) 障害者の住まいの確保

#### 4 施策展開の方向ごとの主な取組み ・ ・ ・ ・ 詳細は別添のとおり

##### 1 多様なニーズに対応した住宅の確保

###### ○集合住宅の家族向け住戸の供給誘導<拡充>

新たに建築される集合住宅について、家族向け住戸のうち 50 m<sup>2</sup>以上の住戸の供給誘導を図ります。

###### ○宅配ボックスの設置誘導<新規>

集合住宅の建設時における宅配ボックスの設置を義務化するとともに、既存住宅における設置費用の助成について検討します。

###### ○コワーキングスペース設置誘導<新規>

一定規模以上の集合住宅の建築時における共用のコワーキングスペース設置について、誘導施策を検討します。

###### ○平置式の駐輪場の拡充<拡充>

集合住宅の建設時における駐輪場の設置について、電動アシスト付き自転車を駐車できるように、一定数の平置式の駐輪場の設置を義務化します。

###### ○リフォームや住み替え等に対する支援の検討<新規>

様々な居住ニーズに対応するため、リフォームや住み替え等に対する新たな支援策について検討します。

##### 2 住宅の耐震化 ・ 防災対策の促進

###### ○マンションの耐震化に関する合意形成に向けた支援の充実<拡充>

マンションの耐震化に向けて、アドバイザーの派遣やマンションセミナーを開催するほか、耐震化に関する合意形成に向けた支援の充実を図ります。

###### ○マンションの建替え等に向けた支援の検討<新規>

マンションの建替え等に向けて、建替え等に関する合意形成に向けた新たな支援策について検討します。

###### ○防災備蓄倉庫の設置誘導<新規>

集合住宅の建設時における防災備蓄倉庫の設置を義務化します。

##### 4 マンションの管理適正化の推進

###### ○高経年マンション向けの支援の検討<新規>

高経年マンションの管理組合等を対象に、適正な維持管理を図るための支援策について検討します。

###### ○管理不全の兆候のあるマンションへの支援の検討<新規>

管理不全の兆候のある分譲マンションに対して、アウトリーチ型や伴走型の相談支援の実施について検討します。

##### 6 豊かな地域コミュニティの形成

###### ○コミュニティ形成活動への支援<新規>

分譲マンション内で実施されるコミュニティ形成活動に対する支援について検討します。

○集合住宅の建築指導による町会等への加入協力の促進

集合住宅の建築に際し、建築主等に対して、集合住宅入居者の町会への加入に関する協力を求めます。

9 空き家化の防止による安全で快適な住環境の確保

○住まいの終活に関する啓発・相談<新規>

住まいの終活に関する啓発や相談に対する支援など、新たな空き家対策について検討します。

10 子育て世帯等の居住環境の向上

○子育て世帯住宅リフォーム支援<拡充>

安全に安心して子育てができる居住環境の整備を目的としたリフォーム工事を行うに際して、費用の一部を助成し、住宅の居住性向上を支援します。また、対象工事の拡充について検討します。

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

○住宅確保要配慮者の入居に関する普及啓発の強化<拡充>

民間賃貸住宅における円滑な入居が促進されるよう、民間賃貸住宅の家主や不動産店に対して、住宅セーフティネット制度の普及啓発を図ります。

5 定住まちづくりに関する基本条例等の見直しの検討について

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。

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が、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。また、定住基金条例についても、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。

6 今後の予定

令和6年12月～令和7年1月	パブリックコメント実施
令和7年 1月	庁内検討会
	住宅マスタープラン策定に関する意見交換会
令和7年第1回定例会	産業建設委員会に報告(最終案)
令和7年 3月	台東区住宅マスタープラン策定