

第8章 国・都・区の住宅政策の動向

国及び東京都の関連計画や住宅政策をはじめ、区の基本計画及び都市計画マスタープラン等に関する情報を収集、整理した。

1. 国の動向

① 住生活基本法の制定

全国的な住宅ストック量の充足や、本格的な少子高齢化と人口・世帯減少など、社会経済情勢の著しい変化を受けて、国は新しい計画体系の下、住宅政策を『量』から『質』へと転換し、平成18年6月に、それまでの「住宅建設計画法」を廃止して「住生活基本法」を制定した。

この「住生活基本法」は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めるもので、『量』から『質』への転換による新たな住宅政策について、以下のような考え方を示している。

《住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策》

- ◇ 安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- ◇ 住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- ◇ 住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

② 住生活基本計画（全国計画）の策定（令和3年3月策定／計画期間：令和3～令和12年度）

「住生活基本法」の制定を受けて、平成18年9月に「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定された。その後、計画の見直しは5年ごとに行われており、最新の「住生活基本計画（全国計画）」は令和3年3月に閣議決定された。

この「住生活基本計画（全国計画）」では、「住生活をめぐる現状と課題」と3つの視点から設定された目標が以下のように示され、目標の達成状況を定量的に測定するために18項目の成果指標と59項目の観測・実況指標、意識・意向指標を定めている。

国では、本計画に基づき、子供を産み育てやすい住まいの確保に向けた税制、補助金、融資金利優遇による子育て世代の支援をはじめ、空き家対策の強化、高経年マンションの管理適正化や再生の促進などに取り組んでいる。

《住生活基本計画（全国計画）における住生活をめぐる現状と課題》

● 世帯の状況

- ・ 子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・ 生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

● 気候変動問題

- ・ IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に成果のCO2排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
- ・ 「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

● 住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

● 多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

● 新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

● 災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

《住生活基本計画（全国計画）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

③ 新たな住宅セーフネット制度の開始（平成 29 年 7 月）

平成 29 年の「住宅セーフティネット法」の改正により、「新たな住宅セーフティネット制度」が創設された。この制度は、増加する民間の空家・空室を活用して、高齢者、障害者、子育て世帯等の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る。

- 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者への経済的な支援
- 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）

④ 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（令和 2 年 6 月改正）

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た。

この法改正に基づき、令和 3 年 9 月には「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が策定され、令和 4 年 4 月から、「マンション管理計画認定制度」が創設された。

また、法改正により創設されたマンションの管理の適正化を図るための助言・指導及び勧告制度の実効性を図るため、「マンション管理適正化法第 5 条の 2 に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」が定められ、令和 5 年 4 月に改正されている。

《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

① 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」を策定した。

最新の「東京都住宅マスタープラン」では、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社会状況の大きな変化をとらえ、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る。

都では、本プランに基づき、太陽光発電設備の設置義務化をはじめ、子育て世帯に対するリフォーム支援や都営住宅の供給、住宅の耐震改修支援の拡充、空き家ワンストップ相談窓口や民間事業者の空き家改修支援などに取り組んでいる。

《東京都住宅マスタープランにおける10の目標》

目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

- (1) 新たな日常に対応した住宅の普及
- (2) 新たな日常に対応した住環境の整備
- (3) デジタルを活用した利便性の向上

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

- (1) 住宅のゼロエミッション化
- (2) 環境に配慮した住宅市街地の形成
- (3) 緑豊かな住宅市街地の形成

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- (1) より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給
- (2) 公共住宅の有効活用
- (3) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
- (4) 住宅確保要配慮者の居住支援
- (5) 居住環境のバリアフリー化

目標4 住まいにおける子育て環境の向上

- (1) 子育て世帯向け住宅の供給促進
- (2) 子育てに適した住環境の整備
- (3) 近居や多世代同居等の支援

目標5 高齢者の居住の安定

- (1) 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進
- (2) 民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進
- (3) 高齢者の円滑な住み替え等の支援

目標 6 災害時における安全な居住の持続

- (1) 地震に対する住宅の安全性の向上
- (2) 木造住宅密集地域等の改善
- (3) 風水害への対策
- (4) 災害に強いまちづくり
- (5) 災害時に住み続けられる住宅の普及
- (6) 被災後の住宅の確保

目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化

- (1) 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進
- (2) 空き家の状況に応じた適時適切な対応
- (3) 地域特性に応じた空き家施策の展開
- (4) 都の空き家施策の計画的な展開

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

- (1) 良質な家づくりの推進
- (2) 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備
- (3) 総合的な住情報の発信

目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

- (1) マンションの適正な管理の促進
- (2) 老朽マンション等の再生の促進

目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生

- (1) 良好な地域コミュニティの実現
- (2) 公共住宅団地等の団地再生
- (3) 地域特性に応じた都営住宅の建替え
- (4) 地域の課題を踏まえたまちづくり

② 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（令和4年3月）

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った。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することや、都内の空家等を最大限活用するとともに住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、既存住宅を活用する場合には国の面積基準を緩和することなどを設定している。

【賃貸住宅の供給の目標等】

ア 公営住宅の供給の目標

- ・都内の公営住宅の供給目標（空き家募集、建替え・新規建設等の戸数の合計）を17万1千戸に設定（2021（令和3）年度～2030（令和12）年度）。

イ 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅（東京さきエール住宅）の供給の目標

- ・東京さきエール住宅として登録される住宅のうち、住宅確保要配慮者専用住宅を3千5百戸に設定（2030（令和12）年度まで）。

ウ 子育て世帯向け公共住宅の募集数

- ・都営住宅における若年夫婦・子育て世帯向け入居募集及び公社住宅における子育て世帯に対する優遇・優先募集の実施数を3万5千戸に設定（2021（令和3）年度～2030（令和12）年度）。

③ 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

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るが、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」を制定した。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る。

【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け出（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

また、この条例に基づき、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月から開始された。

④ 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正が行われた。

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る。

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る。

【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. 台東区における上位計画・関連計画

■台東区基本構想（平成30年10月）

区では、概ね20年後を展望して台東区の将来像を描き、その将来像を区民や地域で活動する団体などと一体となって実現するため、平成30年10月に区政運営の最高指針となる基本構想を策定した。

基本構想は、概ね20年後を想定した区の目指す姿である「将来像」と将来像を実現するための目標である「基本目標」、区政運営の基盤となる考え方を示した「多様な主体と連携した区政運営の推進」で構成している。

台東区基本構想で掲げた将来像及び基本目標は下記の通りとなっている。

【台東区基本構想（平成30年10月）における将来像及び基本目標】

《将来像》 世界に輝く ひと まち たいとう

- 基本目標1 あらゆる世代が生涯にわたって成長し輝くまちの実現
- 基本目標2 いつまでも健やかに自分らしく暮らせるまちの実現
- 基本目標3 活力にあふれ多彩な魅力が輝くまちの実現
- 基本目標4 誰もが誇りや憧れを抱く安全安心で快適なまちの実現

■台東区長期総合計画（令和5年3月修正〔計画期間：令和5年度～令和10年度〕）

基本構想に掲げる区の将来像である「世界に輝く ひと まち たいとう」を実現するため、平成31年3月、令和元年度から令和10年度までを計画期間とする長期総合計画を策定した。

その後、孤独・孤立問題などの顕在化、働き方改革、デジタル化の急速な進展など、本区を取り巻く社会経済状況の変化を踏まえ、令和5年3月に長期総合計画の一部修正を行った。

長期総合計画では、基本構想の4つの基本目標ごとに全64の施策を定めており、住宅施策との関連性が高い「施策43」は下記の通りとなっている。

【施策43 多様なニーズに対応した良好な住環境の整備】

《目指す姿》

- 既存住宅ストックが適正に維持・管理されて長寿命化が図られ、必要に応じて更新・再生されることで、これらのストックが資産として将来世代に継承されています。
- マンションと地域の良好なコミュニティが形成されています。
- 区民それぞれのニーズに合った居住形態を自ら選択でき、良質な住宅で安全に安心して住み続けられる住環境が整備されています。

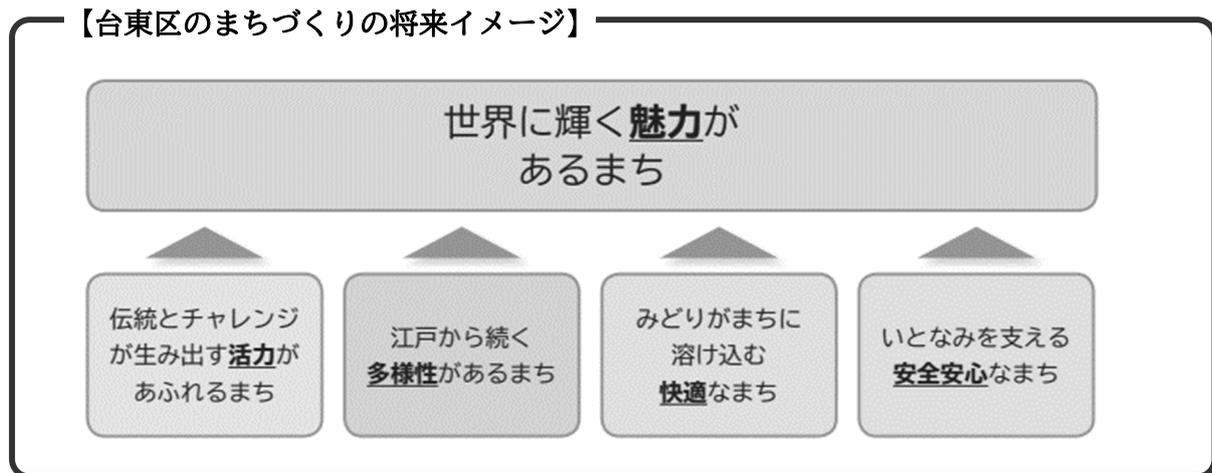
《主な取り組み》

- ①マンションの管理適正化、耐震化及び長寿命化の促進
- ②マンションと地域との良好なコミュニティの創出
- ③働き方の変化等を踏まえた良質な民間住宅供給の誘導
- ④空き家ストックの総合対策
- ⑤子育てしやすい住環境の確保
- ⑥住宅セーフティネットの推進
- ⑦高齢者などの居住の安定確保

■台東区都市計画マスタープラン（平成31年3月策定）

区では、平成30年に策定した台東区基本構想に基づき、まちづくりの将来像を掲げるとともに、その実現に向けた基本的な考え方や取り組みの方向性を明確にするために、平成31年3月に都市計画マスタープランを策定した。

都市計画マスタープランで掲げた「まちづくりの将来イメージ」は下記のとおりとなっている。



また、住宅政策との関連性が高い「生活・住宅まちづくり方針」で示している目標及び基本的な考え方は、下記のとおりとなっている。

