

第2章

住宅政策を取り巻く動向

2 住宅政策を取り巻く動向



2-1 国の動向

(1) 「住生活基本計画（全国計画）」の改定

本格的な少子高齢社会・人口減少社会の到来、住宅ストックの量的充足等の社会経済情勢の変化を踏まえ、平成18年6月、40年間にわたって住宅の「量」の確保を主眼に推進してきた「住宅建設計画法」が廃止され、住生活の「質」の向上をめざし、国民の住生活の安定の確保及び向上を促進する「住生活基本法」が制定されました。

この住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」は平成23年3月に改定され、広さ等のハード面に加えてソフト面の充実による住生活の向上を図ること、老朽マンション対策など住宅ストックの管理・再生対策を推進すること、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進することなどをポイントとして取組みが進められています。

■ 「住生活基本計画（全国計画）」の目標

【目標1】安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

【目標2】住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

【目標3】多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

【目標4】住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者（高齢者、障害者、子育て世帯等）に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

（２）「高齢者住まい法」の改正など

平成 23 年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）が改正され、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されました。

また、いわゆる団塊の世代が 75 歳以上となる 2025 年（平成 37 年）を目途に、重度の要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステム¹の構築が進められています。

（３）地方分権改革に係る一括法の公布

平成 23 年の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の公布により、公営住宅法が以下のとおり改正されました。

■整備基準

- ・公営住宅及び共同施設の整備基準について、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める。

■入居者資格

- ・同居親族要件²は施行日（平成 24 年 4 月 1 日）をもって廃止し、引き続き単身入居について一定の制限が必要である場合は条例で定める。
- ・入居者収入基準は事業主体が条例で定める。ただし、本来階層³及び裁量階層⁴の入居収入基準の上限として、収入分位⁵の 50%に相当する金額を政令で規定する。また、本来階層の入居収入基準を条例で定める際に参酌すべき基準を政令で規定する。

¹ 地域包括ケアシステム…高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができるような包括的な支援・サービス提供体制の構築をめざすもの。

² 同居親族要件…公営住宅への入居に際して、現に同居し、又は同居しようとする親族があることを入居者資格の一つとするもの。

³ 本来階層…本来、公営住宅の入居対象者とする所得の階層で、裁量階層以外の一般の世帯のこと。

⁴ 裁量階層…高齢者や障害者など、特に居住の安定を図ることが必要とされ、本来階層より高い所得であっても入居対象者とする層。

⁵ 収入分位…全国の 2 人以上世帯を収入順に並べ、収入の低い方から何%の範囲に位置しているかを示した数値。収入分位 50%は、収入の低い方から 2 分の 1 番目に該当する収入に相当する。



2-2 東京都の動向

(1)「東京都住宅マスタープラン」の改定

東京都は、平成 24 年 3 月に「2011-2020 東京都住宅マスタープラン」を策定しました。この計画は、「首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現」をめざし、今後 10 年間の東京都の住宅政策においては以下の 4 つの視点を重視して、必要な施策を重点的に実施していくこととしています。

■「東京都住宅マスタープラン」 今後 10 年間に於いて重視する視点

【視点 1】高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、 地域・社会の中で生活を支える居住の実現

従来からの住宅単体としての質に加え、良好な市街地を構成する要素としての住宅の質、地域・社会の中で生活を支えるという観点からの住まいの質の向上を図る。

【視点 2】既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と 既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現

大量に供給、蓄積された住宅ストックが更新時期を迎えている中、既存の住宅・住宅市街地を適切に維持・管理・更新・再生することにより、資産として将来世代に継承します。

【視点 3】都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による 市場機能の充実・強化

公的主体による住宅の直接供給や補助金による市場の誘導に限界が見られる中、多様な主体が市場の中でそれぞれの役割を果たしつつ、消費者である都民が豊かさを享受できる住宅市場を形成します。

【視点 4】多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる 住宅セーフティネット機能の再構築

住宅セーフティネットに対するニーズが多様化している中、多様な主体・分野との連携により、様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネットを確立し、居住の安定を確保します。

（２）「東京都耐震改修促進計画」の改定

建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）が改正されたことを受け、緊急輸送道路⁶沿道建築物等の耐震化のさらなる推進に向けて、平成 26 年 4 月に「東京都耐震改修促進計画」が変更されました。この計画は、区市町村が策定する耐震改修促進計画の指針となるものであり、平成 32 年度までに住宅の耐震化率を 95%以上とすることや、緊急輸送道路沿道建築物は平成 27 年度までに耐震化率を 100%とすることなどが目標とされています。

（３）「高齢者の居住安定確保プラン」の改定

東京都住宅マスタープランや東京都高齢者保健福祉計画の改定を受けて、平成 27 年 3 月に「高齢者の居住安定確保プラン」が改定されました。これは、高齢者住まい法に基づく「高齢者居住安定確保計画」としての位置付けを持つものであり、高齢者の居住の安定確保に向けて、高齢者向けの賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進、高齢者向け住宅等の質の確保と高齢者の入居支援、地域で高齢者を支える仕組みの構築等を重点的に推進することとしています。

（４）「住宅市街地の開発整備の方針」の変更

東京都では、都市計画区域⁷内の住宅市街地の開発整備の目標及び方針に従って、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うこととしています。それとともに、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業⁸及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導することなどを目的として、「住宅市街地の開発整備の方針」を策定しています。

千代田区を含むセンター・コア再生ゾーン⁹における住宅市街地の整備又は開発の方針は、次のとおりです。

⁶ 緊急輸送道路…震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、都道府県知事が指定する道路。

⁷ 都市計画区域…一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域として都道府県が指定するもの。

⁸ 市街地開発事業…一定の地域において、総合的な計画に基づき公共施設や宅地・建築物の整備を一体的に行い、面的な市街地の開発を図るもの。

⁹ センター・コア再生ゾーン…「東京の都市づくりビジョン（改定）」では、東京を①センター・コア再生ゾーン、②東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン、③都市環境再生ゾーン、④核都市広域連携ゾーン、⑤自然環境保全・活用ゾーンの 5 つのに区分し、地域が備える特性や果たすべき役割などから描き出される地域像を示している。



- ・都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、緑化の推進などのヒートアイランド¹⁰対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における統一感のある街並みの形成等に配慮しつつ、地区計画¹¹や都市開発諸制度等の適切な運用や都有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに併せて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく。
- ・災害に強い戦略的都市づくりと外国企業の誘致を進め、外国企業と東京が誇る高い技術力を有する中小企業とが刺激し合うことで、新技術・新サービスを想像する魅力的な市場を形成し、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進める。
- ・木造住宅密集地域¹²では、「整備地域¹³」を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯¹⁴の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。
- ・ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導していく。また、地区計画等を活用し、マンションの建替えが行われる場合に、周辺環境との調和や街並み景観等に十分配慮した計画となるよう誘導するとともに、既存不適格¹⁵マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を国に要求していく。

¹⁰ ヒートアイランド…都市部の気温が郊外と比較して高くなる現象のことをヒートアイランド現象といい、都心の中心に位置する千代田区は区全域がヒートアイランド化している状況にある。

¹¹ 地区計画…都市計画法に基づく制度で、それぞれのまちの特性に合わせて、建築物の用途・形態や道路・公園の配置など、まちづくりに関する細やかなルールを地区の人々で話し合いながら決めていくもの。

¹² 木造住宅密集地域…木造住宅を中心とした老朽住宅等が密集し、かつ道路、公園などの公共施設等の未整備により、良質な住宅の供給と良好な住環境の改善が必要であると認められた地域。

¹³ 整備地域…「防災都市づくり推進計画」（東京都）において定められた、地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域。

¹⁴ 延焼遮断帯…地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される带状の不燃空間。

¹⁵ 既存不適格（建築物）…建築時には適法に建てられた建築物であって、その後の法令の改正や都市計画変更等によって、現行の法令に不適格な部分が生じたもの。

2-3 区政運営の基本方針

(1) 千代田区第3次基本構想 ー千代田新世紀構想ー

「千代田区第3次基本構想」は、区民に一番身近な基礎的自治体として自主・自律を基本とする責任ある行財政運営を図るための指針です。基本構想は千代田区のすべての計画の最上位に位置付けられる理念であり、概ね平成30年代の千代田区の姿として「都心の魅力にあふれ、文化と伝統が息づくまち千代田」という将来像を描き、その実現に向けた施策のみちすじを示しています。

(2) ちよだみらいプロジェクト ー千代田区第3次基本計画2015ー

「ちよだみらいプロジェクト」は、基本構想の実現に向けて区政の課題を明らかにし、その解決の方向性を示す総合的な計画です。区政運営の総合的かつ基本となる最上位の行政計画であり、平成27年度(2015年度)から平成36年度(2024年度)までの10年間を計画期間として、「施策の目標」ごとに10年後のめざす姿を明記するとともに、「施策の目標の実現に関する指標」を設定しています。

■千代田区第三次長期総合計画

千代田区第三次長期総合計画

千代田区第3次基本構想 ー千代田新世紀構想ー (平成13年10月議決)

- 【目標年次】概ね20年後(平成30年代)
- 【将来像】都心の魅力にあふれ、文化と伝統が息づくまち千代田
- 【施策のみちすじ】
 - 1 安全で安心できる、いつまでも住み働き続けられるまち
 - 2 福祉の心が通いあう、安心と支え合いのまち
 - 3 心豊かに学び、文化を創り出すまち
 - 4 人と人とのふれあいを大切にする、個性あふれるまち

ちよだみらいプロジェクト ー千代田区第3次基本計画2015ー (平成27年3月策定)

- 【計画期間】平成27年度～平成36年度(10年間)
- 【重点プロジェクト】
 - I 子育てしやすいまち
主な取組み：待機児童ゼロ対策(保育園・学童クラブ)、妊娠・出産から育児まで切れ目のない母子保健サービス、児童施設の整備
 - II 高齢者になっても住み続けられるまち
主な取組み：相談体制の充実、介護施設等の基盤整備、高齢者見守り運動の推進
 - III 都心で水辺に親しめるまち
主な取組み：親水性の高い水辺空間の創出、水辺の活用
 - IV 人とのつながりが持てるまち
主な取組み：マンションに関する課題を協議する機会・場の創出、マンション防災対策の実施
 - V 自転車利用がしやすい環境にやさしいまち
主な取組み：自転車利用の推進
 - VI 災害にそなえ「協助」が確立されたまち
主な取組み：防災・減災対策の推進、災害に強いまちづくり、災害時の医療態勢の整備
 - VII 安全で、ホスピタリティあふれる魅力的なまち
主な取組み：シティプロモーションの推進、文化資源の見える化の展開、国際交流・協力ボランティアの活用

