

6 まちの元気創出

身近な地域が、活気に満ちて住みやすい

I 2020 年とその先の未来に向けて

- 良質な住宅ストックの形成や良質な住宅の供給・流通等の促進、支援を必要とする世帯の居住の安定確保を図り、豊かな住生活を実現する。
- 空き家の実態を踏まえた対策計画の策定を促進し、実情に沿った空き家の利活用の取組を進める。
- 老朽化した都営住宅を計画的に建替え、バリアフリー化など居住の水準向上を図るとともに、建替えにより創出した用地をまちづくりに活用する。
- 大規模住宅団地を地域の資源として将来世代に継承するため、立地や地域ニーズを踏まえ、ハード・ソフト両面から都市づくりと一体となって団地再生への取組を支援していく。
- 地域コミュニティの中核となる商店街や町会・自治会の活性化を通じ、まちの活力向上を促進する。
- 主要な駅周辺や身近な中心地へ様々な都市機能を再編・集約し、その徒歩圏に住宅市街地を誘導することで、歩いて暮らせるまちへと再構築するとともに、駅や中心地から離れた地域では、みどり豊かな良質な環境を形成することで、誰もが快適に暮らせるまちづくりを進める。

II 政策目標

1 豊かな住生活と活力ある地域の実現

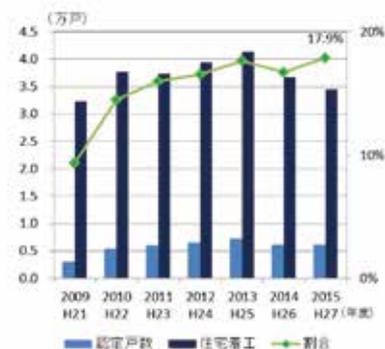
No.	政策目標	目標年次	目標値
01	新築住宅における長期優良住宅*の割合	2020 年度	20%
02	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	2025 年度	20%
03	「マンション再生まちづくり制度（仮称）」の指定地区	2020 年度	6 地区
04	空家等対策計画を策定した区市町村の全区市町村数に対する割合	2020 年度	50%以上
05		2024 年度	80%以上
06	老朽化した都営住宅の計画的な建替え	2020 年度	15,200 戸

Ⅲ これまでの取組と課題

(豊かな住生活)

- 都内の住宅着工数全体に対する、長期優良住宅認定戸数の割合は、戸建住宅において、2015年度は約18%となっている。
- 都はこれまで、既存住宅流通や住宅リフォーム市場の活性化のため、ガイドブックによる普及促進や消費者向け相談窓口の開設を進めてきたが、いまだ既存住宅の流通シェアは欧米と比較して低い状況にあり、人口減少社会の到来を見据え、既存住宅ストックを有効に利活用していくことが重要である。
- また、都内の空き家率は、1998年からほぼ横ばいで推移しているものの、空き家数は約82万戸と増加傾向にある。
- さらに、着工から40年以上経過した分譲マンションは今後、急増が見込まれており、建替えや適切な管理に向けた対応が課題となっている。
- 都民の居住面でのセーフティネットである都営住宅については、昭和40年代以前に建設された老朽ストックを対象として計画的に建替えを行いバリアフリー化など居住の水準向上を図ってきた。
- 少子高齢化の急速な進行を踏まえ、住宅確保要配慮者*に対し、適切に住宅が供給されるよう、地元区市町村等との連携による施策展開が必要である。
- 大規模住宅団地は、計画的に整備された道路、緑等の優れた環境を有し、地域の貴重な資源である一方で、建物老朽化や入居者の高齢化等の問題がある上、人口減少に伴い、維持管理・コミュニティ機能、生活支援機能等の弱体化のおそれがある。

<戸建住宅における長期優良住宅認定戸数の割合>



<着工から40年以上のマンションの推移>



(地域コミュニティの活性化)

- 地域の活力の重要な要素となる商店街については、区市町村と連携して、イベントなど商店街の様々な取組を支援してきたが、店主の高齢化、後継者難、消費者ニーズの多様化などにより、依然として厳しい経営環境におかれている。また、地域全体の魅力の向上につなげるため、まちづくりの視点を持った商店街の取組や活動を支援する必要がある。
- 地域活動の担い手である町会・自治会については、地域の課題を解決するための取組に対して支援してきたが、人材不足による後継者問題が深刻であり、その

体制や取組を充実・強化する必要がある。

(誰もが快適に暮らせるまちへの再編)

- 東京は今後、これまでどの都市も経験したことのない本格的な少子高齢・人口減少社会を迎えるものと予測されている。これらを見据え、2014年12月に策定した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」では、東京が目指すべき将来像として、集約型地域構造への再編を掲げた。
- 高齢化、人口減少が進行し、自治体の財政状況の悪化が懸念される中、都市経営コストの効率化を図りながら、身近な地域で、誰もが活動しやすく快適に暮らせることができるまちを実現することが求められている。

IV 4か年の政策展開

政策展開 1 豊かな住生活と活力ある地域の実現

長期優良住宅認定制度の普及や既存の住宅ストックの活用、都営住宅の計画的な建替えなど豊かな住生活と持続に向けた環境整備を推進するとともに、商店街や町会・自治会の活性化対策等を通じて、地域の活力を高める。

1 良質な住宅ストックの形成

- 消費者や事業者向けセミナー等の実施により、新築住宅における長期優良住宅認定制度の普及促進を図る。
- 建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の認知度を高めるための普及啓発を行うとともに、不動産流通に関係する事業者団体等とも連携し、既存住宅の流通活性化に向けた取組を更に進めていく。
- 住宅リフォーム事業に関する情報提供や、相談体制の充実などにより、安心して既存住宅のリフォームを行うことができる環境を整備する。
- 子育て世帯に適したすまいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携や、地域・多世代交流等にも配慮した優良な住宅を認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」の普及促進を図るとともに、認定住宅の整備を支援することで、子育て世帯に配慮した質の高い住宅の供給を促進する。
- 都営住宅や公社住宅を良質な住宅ストックへ計画的に更新するとともに、建替えによって用地を創出し、立地特性を考慮したまちづくりにより良好な住環境を創出する。

2 良質なマンションストックの形成

- 管理組合等による適切な管理が行われるよう、マンション管理ガイドラインの改定及び周知、セミナーやポータルサイト等を通じた普及啓発を行うとともに、マンションの管理状況等の実態把握や個々の状況に応じた支援を、区市等

と連携して推進する。

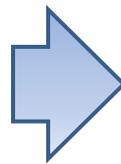
- 老朽化したマンションについては、改修・建替え・建物敷地の一括売却等の再生手法の中から、管理組合が適切な選択を行えるよう、専門家とも連携してマンション再生についての普及啓発や支援を実施する。
- まちづくりと連携して老朽マンションの建替え等を円滑化する新たな仕組みとして、「マンション再生まちづくり制度（仮称）」を構築し、支援の充実を図る。

＜マンションの建替え事例(上野下アパート建替え事業)＞

(建替え前)



(建替え後)



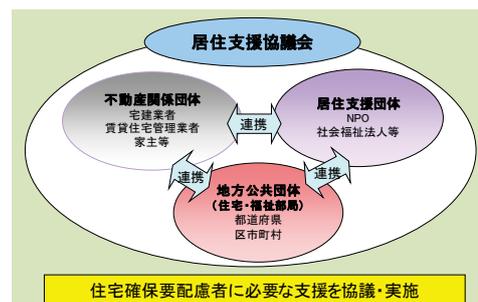
3 空き家の利活用

- 空き家の利活用を計画的に行うための実態調査や空き家対策計画の作成に係る費用の助成、住宅確保要配慮者向け住宅や地域活性化施設への改修に係る費用の助成等により、区市町村が行う空き家の利活用等を支援する。
- 空き家対策の実施主体である区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供による技術的支援を図る。
- 空き家の所有者に対して、相続空家等の活用に向けた具体的な手法の試算や検討の成果を提供するとともに、その成果を収集・分析し、事例集等を作成するための「相続空家等の利活用円滑化モデル事業」を展開する。

4 住宅セーフティネット機能の強化

- 都民の住宅セーフティネットの中核として重要な役割を果たしている都営住宅について、老朽化の度合い、建替えに伴う居住者の移転先の確保状況等を総合的に勘案しつつ、バリアフリー化など居住の水準向上を図りながら、年間 3,800 戸程度の建替えを計画的に推進する。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、東京都居住支援協議会*の取組を通じ、区市町村における居住支援協議会の設立促進・活動支援を行う

＜居住支援協議会の構成イメージ＞



とともに、民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの強化に向けた新たな支援策を検討・実施する。

- サービス付き高齢者向け住宅等について、地域包括ケアの考え方を踏まえ、地域住民へ貢献できるよう地域密着型サービス事業所との連携等により供給を促進するとともに、多世代とのふれあいや地域とのつながりを通じて住み続けられる一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅などの整備も推進する。
- 高齢者が不合理な入居制限を受けることなく、ニーズに応じたすまいを円滑に確保できるよう、東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度について、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を促進するとともに、民間との連携により広く情報提供を行う。

5 大規模住宅団地の再生

- 区市町村等がまちづくりの視点で大規模住宅団地の再生に向けた取組を計画的かつ効率的に行えるよう、セミナーの開催等による技術的支援を行うとともに、エリアマネジメント組織の設立・運営などの団地活性化に向けた取組や、団地の再生を含めたまちづくりに係る方針の策定など、団地再生の取組を支援していく。
- 老朽化した大規模分譲マンションについては、居住環境の改善のみならず、地域の活性化等にも寄与するよう、地元区市町村と連携して建替え等による再生を支援する。
- 大規模都営住宅の高層化・集約化により創出した用地を活用し、民間活用プロジェクトにより商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活中心地の形成を図る。



6 魅力ある商店街づくり

- 地域住民の生活の場であり、地域コミュニティの核として不可欠な機能を有する商店街について、商店街の維持発展が図られるよう地域の活性化を目的に実施される商店街のイベント・魅力向上に向けた取組への助成や商店街会員の経営力向上に向けた支援等を行う。
- 空き店舗問題に対して、先進的な取組により地域課題の解決やにぎわい創出を行う商店街を支援する。

7 町会・自治会の活性化

- 防災や防犯など町会・自治会が地域の課題を解決するための取組や、加入促進、担い手育成等に対して支援する。
- 町会・自治会が効果的な活動を行うため、地域の企業・NPOなど他の団体と連携して取り組む事業を推進する。
- 専用ポータルサイトを開設し斬新な取組事例や支援関連情報の発信を強化するとともに、プロボノ*派遣によるウェブサイト、SNSなど効果的な広報や事業立案を支援する。

8 誰もが快適に暮らせるまちへの再編

- 主要な駅周辺や、商店街、団地、バスターミナルなど身近な中心地へ、商業、医療・福祉、教育・文化、行政サービスなど様々な都市機能の再編・集約を進め、機能的でにぎわいのある拠点を形成する。
- 駅や中心地から徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力ある地域コミュニティが生まれる住宅市街地を誘導することにより、歩いて暮らせるまちへの再構築を図る。
- 将来、公共交通が不便となる地域では、新たな宅地化が抑制され、公園や緑地、農地などが広がるみどり豊かな良質な環境を形成するとともに、土砂災害など災害の危険性の高い区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域へ居住の誘導を進める。
- 目指すべき地域構造の考え方や、都市づくりの仕組みを活用した規制・誘導策などを盛り込んだ都市づくりの指針を示すとともに、区市町村とも連携したまちづくりを促進するなど、誰もが快適に暮らせるまちへの再編に向けた取組を進める。

V 年次計画

	2016年度まで (見込み)	年次計画				4年後の 到達点
		2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	
良質な住宅ストック の形成	長期優良住宅認定制度の 普及啓発	ホームページ等による普及啓発				新築住宅にお ける長期優良 住宅の割合 20%
	既存住宅流通の活性化に 向けた取組	ガイドブック等による普及啓発、 取組案の検討・実施				質の向上と 流通促進
良質なマンション ストックの形成	管理不全の予防・改善の ための制度検討	制度検討	制度構築・実施			管理不全を予 防・改善する制 度の円滑な実 施
	「マンション再生まちづ くり制度(仮称)」の検討	制度開始	1地区指定	2地区指定	3地区指定	6地区指定
空き家の利活用	空き家利活用の 区市町村支援	実態調査・計画作成・改修・除却工事 及び相談体制整備の促進				「空家等対策 計画」の策定 区市町村 50%以上
		4回開催	4回開催	4回開催	4回開催	
1 住宅セー フティネ ット機能 の強化	東京都居住支 援協議会の運 営	区市町村協議会の 設立促進・活動支援 (セミナーの開催・活動 支援費の補助等)	区市町村居住支援協議会の設立促進・活動支援			居住支援の 促進
	都営住宅の建 替への推進	年間建替え戸数 約3,800戸	計画的な建替えの実施 (年間建替え戸数 約3,800戸)			
大規模住宅団地の再生	大規模団地の実態調査	団地再生への技術的支援 (ガイドブック、セミナー開催等)				再生の促進
		団地活性化の取組等への支援策の検討・実施				
民間活用プ ロジェクト による生活 中心地の形 成	<長房団地> 実施方針検討	実施方針公表	事業の推進			まちづくりの 推進
	<桐ヶ丘、高砂、東大和 向原、東京街道団地> 事業化検討	事業化検討				まちづくりの 推進
魅力ある商店街づくり	商店街が行うイベント・ 活性化に向けた取組に対 する支援	2,300件	2,300件	2,300件	2,300件	商店街が活性 化し、まちのに ぎわいを創出

セーフシティ

	2016年度まで (見込み)	年次計画				4年後の 到達点	
		2017年度	2018年度	2019年度	2020年度		
1	魅力ある商店街づくり	商店街の空き店舗を 活用した取組への支援	モデル事業を新たに行い、その取組成果を波及				商店街が活性化し、まちのにぎわいを創出
	町会・自治会への支援	地域活動支援アドバイザー派遣による活動支援	プロボノなど専門家派遣		効果検証		町会・自治会活動の活性化
	誰もが快適に暮らせるまちへの再編	指針の作成検討	指針の検討	区市町村による計画策定への支援			区市町村による計画策定の促進