

諮問の趣旨

■住宅政策の課題

1 住生活を取り巻く環境の変化

《人口の減少》

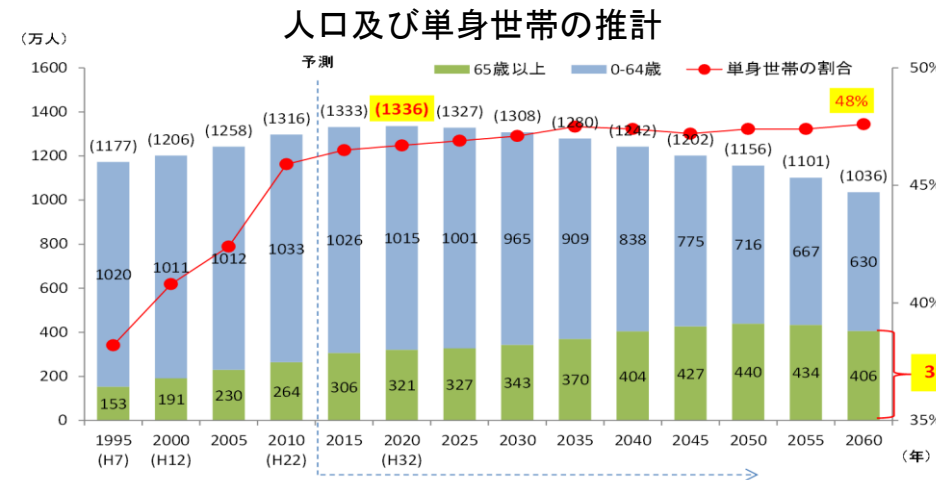
- ・人口は2020年をピークに減少
- ・地域の状況に応じて集約型地域構造に誘導

《高齢化の進行》

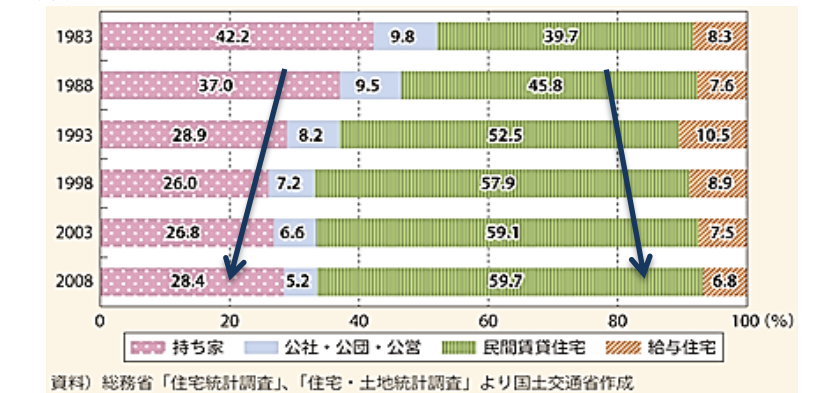
- ・65歳以上の割合は2060年には39%

《住宅ニーズの変化》

- ・単身世帯の割合の増加やライフスタイルの多様化



ライフスタイルの多様化 若者(40歳未満)の住宅の所有関係の推移



2 住宅ストックの状況

《分譲マンションの増加と老朽化の進行》

- ・分譲マンションは約165万戸あり、都民の主要な居住形態として広く普及
- ・一方、老朽化したマンションが今後急増する見込みであり、適切な管理や円滑な建替え等により、安全で良質なマンションストックの形成が必要

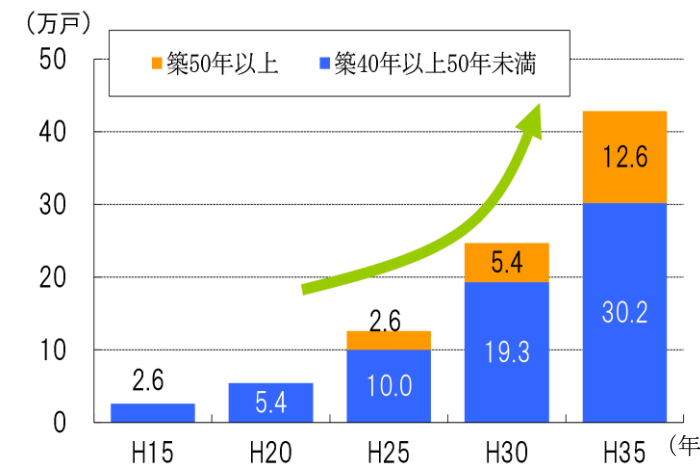
《老朽化が進む公共住宅》

- ・都営住宅は11万戸、公社住宅は4.5万戸が、昭和40年代以前に建設

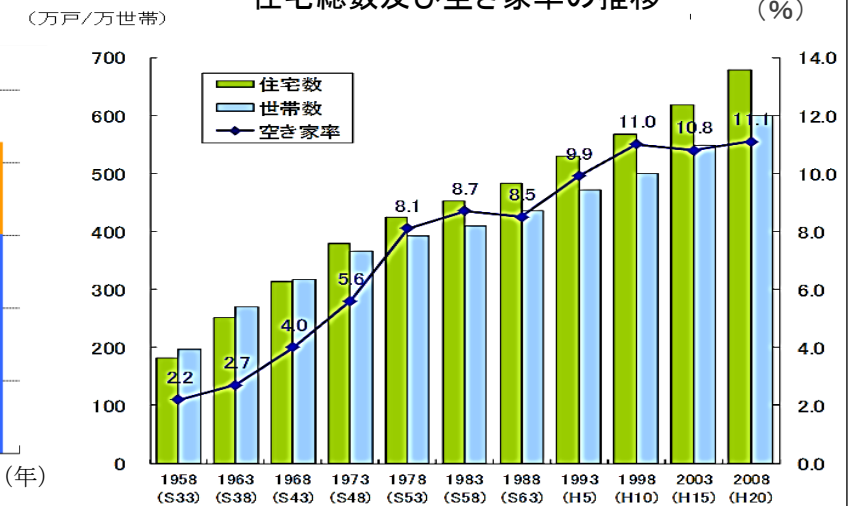
《空き家の増加》

- ・空き家数は増加傾向であり、既存住宅の適切な管理や利活用が重要

築40年以上のマンションの推移



住宅総数及び空き家率の推移



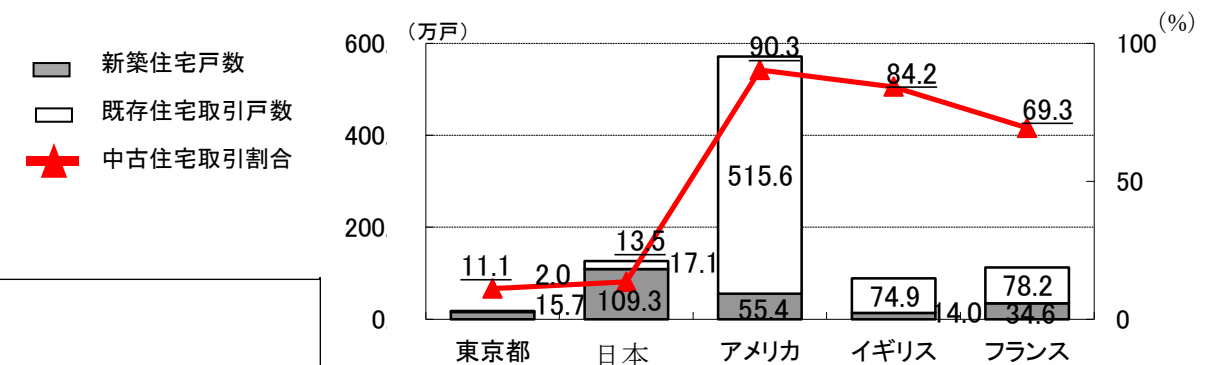
3 住宅市場の状況

《新築偏重の住宅市場》

- ・全取引に対する中古住宅取引の割合は11% (アメリカ90%、イギリス84%)

《住宅の寿命の短さ》

- ・これまでの住宅の滅失までの平均年数は28年 (アメリカ55年、イギリス77年)



■政策展開の方向性

- 住宅セーフティネットの機能強化 ————— 子育て世帯・高齢者世帯等の居住の安定確保 など
 - 良質な住宅ストックの形成と良好な住環境整備 — 分譲マンションの管理の適正化や円滑な再生、大規模団地の再生 など
 - 住宅市場の充実 ————— 既存住宅市場の活性化、リフォーム市場の活性化 など
- ⇒ 区市町村、関係団体、福祉分野、まちづくり分野等と連携した住宅政策の展開

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）原案の概要

■ 都市計画区域マスタープランの役割等

第1 改定の基本的な考え方

- 都市計画法に基づく、都市計画の基本的な方針
- 都が長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示すもの
- 目標年次：おおむね10年（2025年（平成37年））
- 都が定める都市計画区域マスタープランに即して、区市町村は地域に密着した都市計画の方針を策定
- これまで別々に策定してきた多摩部19都市計画区域及び島しょ部6都市計画区域のマスタープランを、区部と同様にそれぞれ一体で策定し、都市の一体性を確保

■ これまでの経過と今後の予定

| | |
|---------|---------------------------|
| 平成26年3月 | 都市計画素案の作成、区市町村へ意見照会 |
| 5月 | 都市計画審議会へ中間報告、原案の縦覧、公聴会の開催 |
| 8月 | 都市計画案を区市町村へ意見照会、公告・縦覧 |
| 11月 | 都市計画審議会へ付議 |

■ 原案の概要

第2 東京が目指すべき将来像

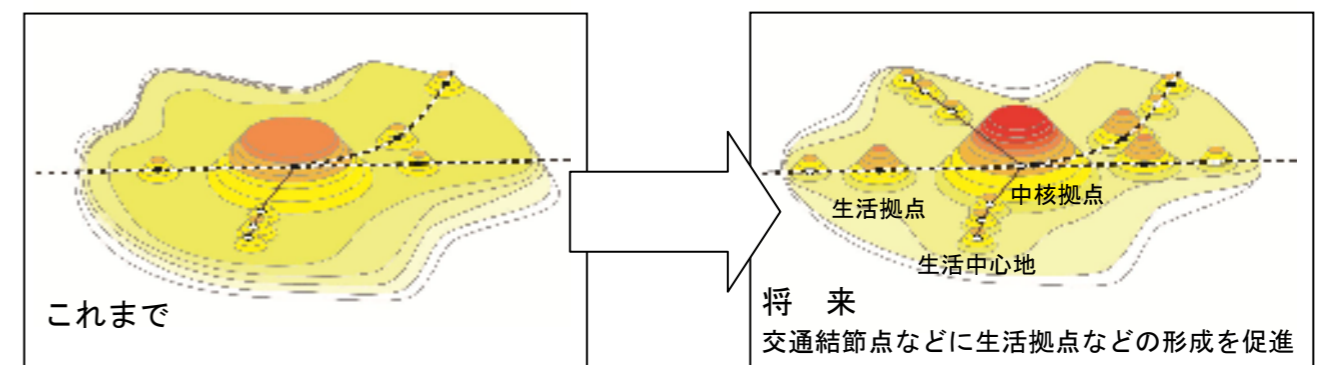
（1）東京の都市構造

○広域的には、東京圏全体の視点に立った都市構造として「環状メガロポリス構造」を実現
⇒圏域全体の一体的な都市機能を発揮し、国際競争力を備えた魅力ある首都を実現



○身近な圏域では、交通結節点などを中心に、市街地を集約型の地域構造へ再編
⇒快適な都市生活と機能的な都市活動を確保し、誰もが暮らしやすいまちを実現

⇒地域特性に応じた拠点（中核拠点、生活拠点、生活中心地）を育成



拡散型から集約型の地域構造へ再編

（2）ゾーンごとの将来像

○「都市づくりビジョン」で示したゾーン区分に従い、各ゾーンの特性・将来像を記述

○各ゾーンにおける特色ある地域について、それぞれ将来像を詳細に記述

＜都市計画区域マスタープランの位置付け＞

