

住宅・住宅市街地の課題等

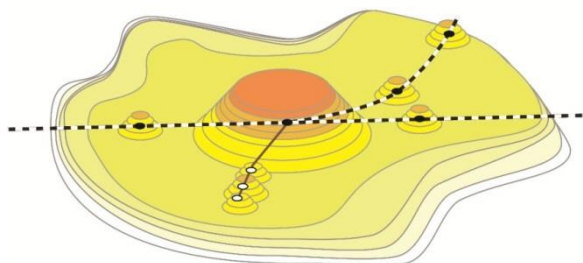
- 東京における住宅市街地は、高度経済成長期の大量の人口流入に伴い、人口集中地区が急速に拡大したが、バブル経済期の頃までにほぼ終息し、現在では、主に既成市街地での建替えや土地利用転換を通じて住宅供給が行われるようになっている。
 - ・ 人口が急激に増加した高度経済成長期には、周辺区部では十分な道路や公園などの社会インフラが整備されないまま木造住宅が密集して建設され、木造住宅密集地域が形成された。郊外部では、公的主体が中心となり、大規模な住宅地開発による住宅団地の新規供給が行われた。また、民間分譲マンションの建設が本格的に始まった。
 - ・ バブル期にかけては、地価が高騰し、都心からの人口流出が起こったが、都心居住の推進、民間資金による都市開発の活発化などにより、民間分譲マンションの建設が増加し、都心部における人口回帰が進んでいる。
- 近年は、大規模な土地利用転換等により、新たに大量の住宅を生み出し、都市の景観や地域の生活環境等にも大きな影響を与える超高層マンションの建設が活発化している。
- また、少子高齢社会の到来やライフスタイルの変化による都民の価値感の多様化に対応するため、子育て世帯や高齢者向けの住宅供給や、住宅の質の向上に加えて、緑や景観などの良好な居住環境の実現など、良質な住宅・住宅市街地の形成が求められている。
- 一方、高度経済成長期に形成された木造住宅密集地域では、市街地の更新が必ずしも円滑に進まず、防災上の課題を抱えているとともに、緊急輸送道路沿道での耐震化が求められている。また、多摩ニュータウンをはじめとした大規模な住宅団地や高経年マンションにおいては、住宅・施設の老朽化と高齢化の進行といった課題が生じている。
 - さらに、空き家数が約82万戸に上り、まちの活力、防犯・防災面への悪影響が懸念されている。
- こうした中、今後の人口減少社会における目指すべき都市像として、都市計画法に基づく都市計画の基本的な方針である「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、平成26年12月）」や都の長期計画である「東京都長期ビジョン（平成26年12月）」において、広域的には、東京圏全体の視点に立った都市構造を目指しつつ、身近な圏域では、交通結節点などを中心に、居住機能を含め、市街地を集約型の地域構造へ再編するとしている。

※ なお、平成27年9月に、都知事から東京都都市計画審議会に「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」が諮問され、東京の将来の都市像等が検討されている。

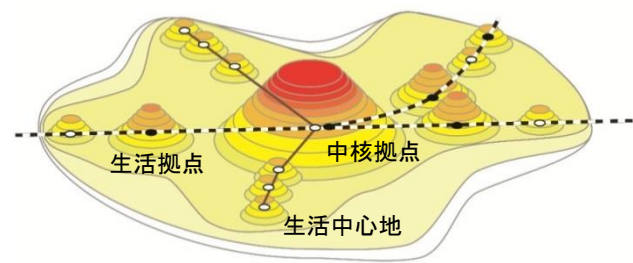
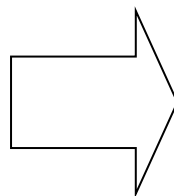
都市計画区域マスタープラン
及び東京都長期ビジョンより作成

【集約型の地域構造への再編イメージ】

- 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



これまで
全面的な市街化【拡散型】



将来
基幹的な公共交通沿いに集約拠点を促進【集約型】



立地に応じた住宅施策のあり方（案）

基本的な考え方

- 人口減少社会に向かう中、住宅・住宅市街地の抱える課題や将来の都市像を見据え、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行していくことが必要である。
- ① 木造住宅密集地域の解消や高経年マンションが集積している地域の更新、多摩ニュータウンをはじめとする大規模な住宅団地の再生、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化など、地域特性に応じて、面的もしくは一体的に解決すべき課題に対する取組を、重点的に進めるべき。
- ② 鉄道駅周辺等の拠点において、住宅を含む都市機能の集積・強化を図るとともに、大規模な住宅団地の再生に伴う生活利便施設の導入などにより新たな拠点の形成を図るべき。
- ③ 子育てに配慮した住宅や高齢者向け住宅の供給、老朽化した既存ストックの更新、空き家をはじめとする既存ストックの活用促進などについては、拠点とその徒歩圏等の既成市街地など、対象地域を明確化した上で重点化していくべき。
- ④ 超高層マンションなどの新規開発については、都市づくりの観点も含め、規制・誘導のあり方等について検討を進めていくべき。
- 一方、既存ストック活用型の市場構造への転換やマンションの適正な管理に向けた取組など、広域にわたる住宅市場に関わる施策については、引き続き、都内全域を対象に実施することが必要である。