

## 第4章 住宅施策の展開

---

## 第4章 住宅施策の展開

### 基本目標1 だれもが安心して住み続けられる住まいづくり

#### (1) 子育て世帯への居住支援（重点）

子育て世帯が、それぞれのニーズに合った住宅に安心して居住できるよう支援を行うとともに、集合住宅建設の際に、良好な住環境を確保するための誘導策に取り組めます。

##### <①子育て世帯への居住支援>

- ・ 住み替えを希望するシニア世帯の住宅を借り上げて、子どもの成長等に伴い、より広い住宅を必要としている子育て世帯へ貸し出す「マイホーム借上げ制度」の普及を図ります。また、子育て世帯向け賃貸住宅として管理することを条件に、空き家等のリフォーム工事を支援するモデル事業に取り組み、子育て世帯が安心して居住し続けることのできる住宅づくりを推進します。
- ・ 住居内で子どもが安全に過ごすための住宅リフォームを支援することにより、安全で安心して子育てができる居住環境づくりを進めます。
- ・ 集合住宅の建設に際して、家族向け住戸の設置や保育所等の整備の協力を求めています。また、学校等の施設に近接する建築計画の早期周知を求めるなど、地域の良好な生活環境や教育環境の形成に向けた取組みを推進します。
- ・ ファミリー世帯を対象に供給している特定優良賃貸住宅について、適切に維持管理していきます。

##### <②多世代居住の推進>

- ・ 親と子と孫からなる三世代同居に対する支援を行います。
- ・ 子どもから高齢者までの多世代が地域の中で交流し、相互に助け合いながら安心して暮らすことができるよう、区内における多世代居住を推進します。



## （２）高齢者・障害者の居住の安定確保

高齢者・障害者の世帯が住み慣れた地域で、安心して暮らし続けることができるよう、福祉施策と連携した支援を実施します。

### <①高齢者・障害者向け住宅・施設の整備促進>

- ・高齢者住宅「シルバーピア」について、再借上げ等により引き続き適切な維持管理に努めるとともに、新規供給の検討を進めます。また、バリアフリー構造を有し、安否確認や生活相談など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」の供給を誘導するなど、高齢者が住み慣れた地域で、自らのニーズに合った住まいで暮らし続けることができる環境を整備します。
- ・高齢者や障害者が日常生活における必要な援助等を受けながら、家庭的な環境の中で共同生活を送ることのできる認知症グループホーム・障害者グループホームの整備を促進することで、高齢者・障害者の地域社会における自立生活を支援します。

### <②安心できる居住支援>

- ・高齢者世帯に対し、住宅改修費用の助成や緊急通報システムの普及を図ります。また、地域住民や関係協力機関などによる声かけや見守りなどを行うことにより、住み慣れた家に安心して住み続けられるための支援を行います。
- ・高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅の登録閲覧制度である「東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度」や、見守りサービスや死亡時の葬儀、残存家財の片付けを行う「あんしん居住制度」の普及を図ります。
- ・持家資産を担保に生活資金や住み替え資金を提供する「リバースモーゲージ」について、情報提供を行います。
- ・障害者（児）の日常生活を容易にするため、住宅改修費用の助成や日常生活用具の給付を行います。
- ・住宅をはじめ生活全般を総合的に支援するため、福祉部門と連携して相談体制の強化を図ります。

## （３）多様な居住ニーズへの対応

新たな居住形態に関する適切な情報提供などにより、多様な居住ニーズへの対応を図ります。

### <①新たな住宅供給手法の普及>

- ・若者等が一つの住宅に共同で居住するシェアハウスや、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の賃貸住宅などの新たな住まい方について、区民及び関連団体、事業者に適切な情報提供を行います。
- ・区内に存在する空き家をクリエイター等の住居兼事業所として利活用するなど、多様な居住ニーズに対応した住宅供給の手法について検討します。
- ・多様なライフスタイルやライフステージに応えた住宅供給を円滑に行うため、定期借家制度や定期借地制度などの普及に努めます。

## （４）住宅セーフティネットの構築

自力で住まいの確保が困難な人に対し、公的住宅をはじめ民間賃貸住宅も活用した住まいの確保に取り組むとともに、円滑な入居や家探しなどのサポート体制を整備します。

### <①住宅確保要配慮者向け住宅の確保>

- ・高齢者の安全に配慮した「シルバーピア」の供給検討など、公的住宅の提供による安定した居住の確保に取り組みます。
- ・区内にある小規模な都営住宅については、東京都と協議のうえ区への移管を実施し、区営住宅として管理します。
- ・民間の既存住宅ストックのリフォーム等を国が支援する制度を活用しながら、高齢者、障害者、ひとり親世帯など住宅確保に特に配慮を必要とする世帯の居住の安定を図ります。

### <②サポート体制の整備>

- ・保証人が見つからないため、民間アパート等に入居することが難しい高齢者や障害者、ひとり親世帯に対し、区と協定を結んだ団体と協力し、家賃債務保証や住宅情報の提供など、民間賃貸住宅への入居支援を行います。
- ・自力で住まいの確保が困難な高齢者や障害者、ひとり親世帯が自己の都合や責任によらない理由で賃貸住宅からの転居を余儀なくされた際にも、安心して次の住まいを確保できるよう支援を行い、地域における継続居住の促進を図ります。



## 基本目標 2 良質な住宅ストックの継承と快適に暮らせる住まいづくり

### (1) 住宅性能の向上支援

安全で快適な住生活が続けられるよう、既存住宅の質的向上を支援するとともに、環境負荷を低減し、良好な状態で長期にわたり使用できる良質な住宅ストックの確保を図ります。

#### <①住まいの安全性の確保>

- ・耐震性向上のための耐震診断や補強設計、耐震補強工事への支援を行い、建物の耐震化を促進します。また、住居内で子どもが安全に過ごすための住宅リフォームを支援するなど、安全で快適な住生活が続けられる住まいづくりを推進します。
- ・火災に強い建築物への建替えを支援することにより、老朽木造住宅等の不燃化を促進します。
- ・区民が健康的に暮らせるよう、居室内の空気環境測定を行い、健康で快適な住まい方のアドバイスをを行います。
- ・空き巣などの被害を防止するため、防犯に配慮した構造や設備等についての情報提供などを行います。

#### <②住宅リフォームの支援>

- ・住宅リフォームに要する資金について、金融機関への融資あっせんや利子補給を実施します。また、東京都や住宅金融支援機構で実施している各種住宅リフォーム融資や助成等について、区民等への情報提供を行います。
- ・工事業者の選定などリフォームに関してわからないことがある区民に向けたリフォーム相談の実施を検討します。

#### <③長寿命・環境共生型住宅の普及促進>

- ・長期にわたり良好な状態で使用できる「長期優良住宅」や、二酸化炭素の排出抑制のための措置が講じられた「低炭素住宅」の普及を促進します。また、住宅の性能を共通の基準で評価することで、住宅取得者が住宅性能を比較検討する際に役立つ住宅性能表示制度の普及を図ります。
- ・家庭用燃料電池や太陽光発電等の環境にやさしい機器等への助成などにより、環境負荷を低減し、長く住み続けられる良質な住宅ストックの確保を図ります。
- ・共同住宅の省エネ診断やマンション管理組合向けのセミナーを実施し、共同住宅における省エネルギー化を支援します。また、町会等に向けた環境情報や省エネルギーに関する普及啓発に努めます。

## (2) マンションの適切な維持管理・建替えの支援（重点）

住宅ストックの大きなウエイトを占めるマンションの適切な維持管理や、老朽化したマンションの円滑な建替え・修繕を支援するとともに、東日本大震災を教訓としたマンションの防災・防犯対策を推進します。

### <①マンションの維持管理の支援>

- ・マンションの維持管理について、管理セミナーの開催や相談会の実施、相談員の派遣等を行い、管理組合や居住者の主体的な取組みを支援します。
- ・マンションの管理・修繕に対する関心を高めるために、マンション管理組合登録制度やマンション理事長等連絡会などの取組みを実施します。
- ・マンションストックの質的向上を図るため、共用部分のバリアフリー化に対する支援を行います。

### <②マンションの修繕・建替えの支援>

- ・マンションの大規模修繕の実施や長期修繕計画作成のための支援を行うとともに、「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の利用に対して助成を行うなど、老朽化したマンションの適切な修繕や円滑な建替えのための支援を行います。
- ・分譲マンションの共用部分の修繕工事に要する資金についての金融機関への融資あっせんや利子補給を実施します。

### <③マンションの安全・安心対策の促進>

- ・耐震アドバイザーの派遣や耐震診断・補強設計・改修工事の助成などによりマンションの耐震化を促進します。
- ・「集合住宅防災ハンドブック」や「安全・安心ハンドブック」等による意識啓発により、マンションの防災・防犯対策を推進します。

## (3) 良質な民間住宅供給の誘導

民間で供給されている住宅が、区民の居住ニーズを満たすとともに、周辺の居住環境等とも調和した良質なものとなるよう誘導します。

### <①良質な住宅建設の指導>

- ・集合住宅の建築にあたっては、バリアフリー対応設備の設置やファミリー世帯向け住戸の供給を促進します。また、ワンルームタイプのマンションに対する指導等を行い、居住ニーズを満たす広さや設備等の基本的性能を備えた良質な住宅ストックの形成に取り組みます。
- ・中高層建築物の建築に際しては、建築計画の事前公開と近隣居住者に対する説明等を徹底するよう指導します。さらに、学校等の施設に近接する場合は、計画の早期周知を求めるなど、周辺の居住環境等とも調和した良質な住宅供給に向けた取組みを推進します。
- ・中小規模の敷地共同化やオープンスペースの確保等により、住環境の向上と良質な中高層共同住宅の供給を誘導します。

## （４）空き家ストックの総合対策（重点）

管理不全な空き家に対する指導・勧告等により適正管理を推進するとともに、利活用可能な空き家の流通促進を支援します。

### <①空き家の適正管理の促進>

- ・区民との連携により空き家情報の把握に取り組むなど、管理不全な空き家の予防に努めます。
- ・管理不全な空き家に対する適切な指導・勧告等を行います。また、倒壊の危険性が高いと判断される建築物に対して、除却の支援を行うなど、空き家の適正管理を推進します。
- ・空き家に関する総合相談窓口を設け、日常の管理から解体に至るまで、様々な相談に対応します。

### <②空き家の有効活用の推進>

- ・総合相談窓口にて、賃貸・売却等に係る相談や情報提供を行うなど、利活用可能な空き家の流通促進を支援します。
- ・「マイホーム借上げ制度」の普及や空き家を活用したモデル事業などにより、空き家等の利活用を促進します。

## （５）住まいに関する情報提供の推進と相談体制の充実

住宅や住まい方についての情報提供や、専門知識や経験が少ない区民等に対する相談体制の充実を図ります。

### <①区民向け相談の実施>

- ・高齢者をはじめとした区民等に対する住まい全般に関する相談体制を強化します。また関係団体との連携により、空き家の総合相談や中高層建築物の建築紛争等に関する相談を実施します。

### <②住宅関連団体等との連携・情報提供の充実>

- ・住宅関連団体や事業者に対して、区の施策を周知するとともに、連携を強化し、住宅施策の推進を図ります。
- ・住まいに関する様々な情報の周知を図るとともに、区民の利便性向上のため、国、東京都及び区が実施する住宅関連施策に関する総合的なガイドブックを作成します。

## 基本目標3 下町の住みよさを実感できる住環境づくり

### (1) 地域の良好な居住環境の形成

それぞれの地域で培われたまちの個性を活かすとともに、景観や環境に配慮した良好な居住環境づくりを推進します。

#### <①地域主体のまちづくりの推進>

- ・地区計画制度等の活用やまちづくり相談員の派遣などにより、多様な居住環境に応じた地域主体のまちづくりを支援します。

#### <②景観まちづくりの推進>

- ・景観計画に基づく景観誘導等の取組みにより、区民と協働して景観資源を守り、育て、それぞれの地域の特性を活かしながら、調和のとれた市街地環境の形成を図ります。

#### <③環境に配慮したまちづくりの推進>

- ・屋上や壁面、地先、駐車場などの緑化を推進し、うるおいのある市街地環境を形成します。また、建築物を新設する場合は、一定面積以上の緑化空間の整備を誘導します。
- ・街区などのコミュニティの中でエネルギー利用の効率化・最適化を行う「スマートコミュニティ」について研究を進めます。

### (2) 安全・安心な住宅市街地の整備 (重点)

密集市街地など高密度に建築物が立地する地域の不燃化を促進するとともに、施設のバリアフリー化を進め、安全・安心な住宅市街地の整備を図ります。

#### <①防災まちづくりの推進>

- ・密集市街地等において、耐火性のある建築物への建替えや、広場・道路等の整備、建物の共同化等による空地の確保などを促進し、安全・安心な住宅市街地環境を整備します。
- ・東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」を有効に活用し、耐火性のある建築物への建替え費用の助成などを行い、木造住宅密集地域の不燃化を促進します。
- ・震災時の救助や物資輸送などを円滑に行うため、応急活動の中心となる防災拠点等を結ぶ特定緊急輸送道路沿道の建物の耐震化を促進し、安全・安心なまちづくりの早期実現を図ります。
- ・狭あい道路の拡幅整備やブロック塀、がけ擁壁、外壁落下防止の改善に係る支援を行い、住環境の安全性・防災性の向上を図ります。
- ・「密集住宅市街地整備促進事業」の推進によって、建替えや除却の対象となった住宅の居住者に対し、住み慣れた地域での生活再建を支援します。

#### <②安全で移動しやすいまちづくりの推進>

- ・駅や道路、公園等の公共施設や民間建築物のバリアフリー化を推進します。また、高齢者や障害者の方々が利用する機会の多い診療所や薬局などについてもバリアフリー化を支援し、安全で移動しやすいまちづくりを進めます。



### (3) 地域コミュニティの活性化

多世代居住や災害・犯罪に備えた地域力づくり、職住一致・近接の推進などにより、住みよさを実感できる良好な地域コミュニティの活性化を図ります。

#### <①多世代居住の推進>

- ・子どもから高齢者までの多世代が地域の中で交流し、相互に助け合いながら安心して暮らすことができるよう、多世代居住を推進します。

#### <②災害や犯罪に備えた地域力づくり>

- ・災害時に備えた地域との連携による防災活動や、防犯パトロールなどの取組みにより、安全で安心して暮らせる地域社会の実現を推進します。

#### <③職住一致・近接の推進>

- ・区内に存在する空き家を活用して、クリエイター等の住居兼事業所としての住み替えを支援するなど、区内に居住しながら事業活動を行うことができる環境整備について検討します。

#### <④観光と調和した住環境の形成>

- ・観光などで区を訪れる人々が、住んでみたい、暮らしてみたいと感じられるまちづくりを進めることで、地域コミュニティの活性化につなげていきます。
- ・区民生活の向上を意識した観光振興に取り組むとともに、観光地である以前に生活の場であることに配慮するよう観光客に対して意識啓発を図るなど、観光と調和した住環境の形成を目指します。



