



第 4 章 住宅施策の展開

① 基本目標における取組み



1 基本目標における取組み

主な施策・事業一覧

<新規> 本計画より新たに取組む施策・事業

<拡充> 既存の施策・事業の内容を拡大、充実させて新たに取組む施策・事業

(再掲) 既出の施策・事業について、再度掲載している施策・事業

施策展開の方向		主な施策・事業	頁
基本目標 1 良質で快適に暮らせる住宅ストックの形成			
施策 1	多様なニーズに対応した住宅の確保	集合住宅の家族向け住戸の供給誘導 <拡充>	49
		宅配ボックスの設置誘導 <新規>	49
		コワーキングスペース設置誘導 <新規>	49
		平置式の駐輪場の拡充 <拡充>	49
		長期優良住宅の制度の適切な運用	49
		住まいの共同化と安心建替え支援	49
		リフォームや住み替え等に対する支援の検討 <新規>	49
		集合住宅及び大規模建築物に対する建築指導	50
		中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整	50
		まちづくり施策と連携した建築指導への充実強化 <拡充>	50
施策 2	住宅の耐震化・防災対策の促進	旧耐震基準の木造住宅等の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成	52
		新耐震基準の木造住宅に対する耐震化促進	52
		耐震化促進のための改修支援 <新規>	52
		マンションの耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成	52
		マンション耐震改修利子補給制度	52
		耐震化促進のための相談体制の充実	52
		マンションの耐震化に関する合意形成に向けた支援の充実 <拡充>	52
		老朽建築物除却助成	53
		マンションアドバイザー利用助成	53
		マンションの建替え等に向けた支援の検討 <新規>	53
		防災備蓄倉庫の設置誘導 <新規>	53
		防災資器材の購入補助	53
		東京とどまるマンションの普及啓発	53
		マンションの防災機能の向上に対する支援の検討 <新規>	53
		防災出前講座の実施	54
		マンション防災セミナー・マンション耐震セミナーの実施	54
		集合住宅防災ハンドブックの配布	54
施策 3	住宅の環境性能・居住性の向上	共同住宅向け省エネコンサルタント派遣	56
		共同住宅共用部用LED照明改修助成	56
		太陽光発電システム設置助成	56



施策展開の方向		主な施策・事業	頁
		家庭用燃料電池設置助成	56
		家庭用蓄電池システム設置助成	56
		窓・外壁等の遮熱・断熱改修助成	56
		高反射率塗料施工助成	56
		建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務等に係る情報提供	56
		建築物再生可能エネルギー利用促進区域の指定の検討	<新規> 56
		子育て世帯住宅リフォーム支援	<拡充> 57
		快適室内環境づくり	57
		民間建築物アスベスト対策費助成	57
施策 4	マンションの 管理適正化の 推進	マンション管理・修繕相談員の派遣	59
		管理組合登録制度の運用	59
		管理状況届出制度の運用	59
		管理計画認定制度の運用	59
		高経年マンション向けの支援の検討	<新規> 59
		管理不全の兆候のあるマンションへの支援の検討	<新規> 59
		マンション計画修繕調査費助成	60
		マンション共用部分バリアフリー化支援助成	60
		マンションアドバイザー利用助成	(施策2再掲) 60
		マンション再生に向けた支援の充実	<拡充> 60
		マンション理事長等連絡会	60
		マンションよろず相談室	60
		ガイドブック、メールマガジン等による意識啓発	60
		基本目標2 安全安心で暮らしやすい住環境の創出	
施策 5	魅力的な地域 環境の形成	集合住宅及び大規模建築物に対する建築指導による住環境の整備	71
		台東区まちづくり誘導方針の運用	71
		景観まちづくりの推進	71
		地区計画、建築協定等の活用の検討	<拡充> 71
		駐車場附置義務の見直し	<拡充> 71
		(仮称) まちづくりに係る総合的な条例による市街地環境の向上	<新規> 71
		公民連携のまちづくり	72
		まちづくり相談員の派遣	72
		まちづくりカレッジの開催	72
		バリアフリー化の推進	72
		新たな交通手段の検討	72
		シェアサイクルの推進	72
		ウォーカブルなまちづくりの推進	72
		民間施設緑化推進助成	73
		プランター設置助成	73
		緑化計画による緑化の推進	73



施策展開の方向		主な施策・事業	頁
		再開発事業等に伴う緑地の確保	73
施策 6	豊かな地域コミュニティの形成	町会活性化支援	75
		集合住宅の建築指導による町会等への加入協力の推進	75
		コミュニティ形成活動への支援 <新規>	75
		多文化共生の推進	75
		まちづくり相談員の派遣 (施策5再掲)	75
		まちづくりカレッジの開催 (施策5再掲)	75
		まちづくり活動への新たな支援策の推進 <新規>	75
施策 7	地域の防災性の向上	北部地区防災性向上の推進	78
		密集住宅市街地の整備促進	78
		不燃化特区制度の推進	78
		狭あい道路の拡幅	78
		緊急輸送道路沿道建築物の耐震化	78
		住まいの共同化と安心建替え支援 (施策1再掲)	78
		安全で安心して住める建築物等への助成	78
		自主防災組織への助成	79
		マンションを含めた地域の防災活動の活性化	79
		感震ブレーカー設置助成	79
		防災出前講座の実施 (施策2再掲)	79
		たいとう区安全・安心ハンドブックの配布	79
		各種ハザードマップの公開	80
		防災アプリによる配信	80
		建築物の液状化対策等の情報提供	80
		応急仮設住宅の供給	80
		住宅の応急修理の実施	80
		復興まちづくりの検討 <拡充>	80
施策 8	地域の治安・風紀の向上	たいとう安全・安心パトロール協力隊	83
		「子どもの安全」巡回パトロール	83
		防犯設備整備費用の助成	83
		地域防犯活動の支援	83
		自動通話録音機の無料貸出	83
		たいとう区安全・安心ハンドブックの配布 (施策7再掲)	83
		住宅宿泊事業への監督・指導	84
施策 9	空き家化の防止による安全で快適な住環境の確保	空き家に関する総合相談窓口	86
		空き家に関する窓口の情報提供	86
		リノベーション型まちづくり	86
		管理不全空き家に対する指導	86
		老朽建築物除却助成 (施策2再掲)	86
		管理不全空き家に対する指導 (施策9再掲)	87
		空き家セミナーの開催	87



施策展開の方向		主な施策・事業	頁
		住まいの終活に関する啓発・相談 ＜新規＞	87
基本目標 3 誰もが安心して暮らせる住まいづくり			
施策 10	子育て世帯等の居住環境の向上	集合住宅の建築指導によるニーズに応じた住戸の供給誘導 ＜拡充＞	89
		三世帯住宅助成	89
		【フラット35】地域連携型の活用	89
		東京都「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の普及啓発	89
		「東京こどもすくすく住宅認定制度」の普及啓発 ＜新規＞	89
		子育て世帯住宅リフォーム支援 (施策3再掲) ＜拡充＞	90
		快適室内環境づくり (施策3再掲)	90
		リフォームや住み替え等に対する支援の検討 (施策1再掲) ＜新規＞	90
		住宅総合ガイドブックの発行	90
		各種相談体制の充実	90
施策 11	高齢者・障害者の住まいにおける安全・安心の確保	高齢者住宅改修給付	93
		家具転倒防止器具取付	93
		高齢者緊急通報システム	93
		障害者住宅設備改善費の給付	93
		マンション共用部分バリアフリー化支援助成 (施策4再掲)	93
		高齢者地域見守りネットワークの推進	93
		地域包括支援センターの運営	93
		障害者緊急通報システム	94
		重症心身障害児（者）等在宅レスパイトの実施	94
		日中一時支援、緊急一時保護	94
施策 12	高齢者・障害者・ひとり親世帯等の民間賃貸住宅への入居支援	居住支援協議会の効果的な運営	96
		居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等との連携	96
		住宅確保要配慮者向けの入居相談窓口での支援	96
		協力不動産店登録制度の推進	96
		高齢者等住み替え居住支援	97
		高齢者等家賃等債務保証料助成	97
		セーフティネット住宅（東京ささエール住宅）の登録促進	97
		住宅確保要配慮者の入居に関する普及啓発の強化 ＜拡充＞	97
施策 13	住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等の住まいの確保	高齢者住宅（シルバーピア）の維持管理	99
		サービス付き高齢者向け住宅の供給誘導	99
		都営住宅の移管に関する協議	99
		特別養護老人ホームの整備	99
		認知症高齢者グループホームの整備	99
		障害者グループホームの整備	99



基本目標 1 良質で快適に暮らせる住宅ストックの形成

施策 1 多様なニーズに対応した住宅の確保

■ 目指す姿

ライフスタイルやライフステージの変化、ニーズに応じて住まいを選ぶよう、良質で快適な住宅が供給されています。

■ 現状と課題

- 区内では近年、毎年 80 棟 3,500 戸程度のマンションが新規供給されており、平成 27 年度から令和 4 年度までの供給住戸の面積は、25～40 ㎡未満が 55.6%、40 ㎡台が 24.7%、50～75 ㎡未満が 18.4%、75 ㎡以上が 1.3%となっており、コンパクトな住戸が供給されている傾向にあります。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和 5 年）では、区民が居住している住宅の面積について、単身世帯の約 60%は 40 ㎡未満の住宅に居住しています。一方、2人世帯の約 65%、3人世帯の約 80%、4人世帯の約 90%は 50 ㎡以上の住宅に居住しており、2人以上の世帯の多くは 50 ㎡以上の住宅に居住していることがうかがえます。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和 5 年）では、子育て世帯について、約 85%が 50 ㎡以上の住宅に居住しており、現在の住宅の改善したい点は「広さや間取り」が 52.8%で最も多く、次いで、「日当たりや風通し」、「水回り設備」、「駐輪場」が上位となっており、ゆとりのある広さや暮らしやすい機能が求められています。
- マンションの供給状況や区民の居住実態・住まいニーズを踏まえ、住み替えを希望している方が、区内においてライフステージや生活状況にあわせた住まいを選ぶよう、引き続き、マンション等の建設時に、区民の居住ニーズや地域に配慮した良質なマンション等の供給を誘導し、多様なニーズに対応した住宅の確保を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 多様なニーズに応じた住宅の供給の誘導

- ・家族向け住戸の確保や駐輪場の設置、環境への配慮、バリアフリー等、多様な居住ニーズや地域環境に配慮した良質な住宅の確保に取り組みます。
- ・働き方やライフスタイルの変化、ライフステージの進展に対応した民間住宅供給の誘導を図ります。
- ・集合住宅の建築及び管理に関する条例は、居住ニーズの変化等を見ながら、適時適切に条例の見直しを図ります。

施策・事業名	概要
集合住宅の家族向け住戸の供給誘導 ＜拡充＞	新たに建築される集合住宅について、家族向け住戸のうち 50 ㎡以上の住戸の供給誘導を図ります。 【住宅課】
宅配ボックスの設置誘導 ＜新規＞	集合住宅の建設時における宅配ボックスの設置を義務化するとともに、既存住宅における設置費用の助成について検討します。 【住宅課】
コワーキングスペース設置誘導 ＜新規＞	一定規模以上の集合住宅の建築時における共用のコワーキングスペース設置について、誘導施策を検討します。 【住宅課】
平置式の駐輪場の拡充 ＜拡充＞	集合住宅の建設時における駐輪場の設置について、電動アシスト付き自転車を駐車できるよう、一定数の平置式の駐輪場の設置を義務化します。 【住宅課】
長期優良住宅の制度の適切な運用	長期優良住宅認定制度について、台東区における良好な景観の形成や居住環境への配慮項目などに適合するよう、適切な運用を図ります。 【建築課】
住まいの共同化と安心建替え支援	隣同士で敷地を一体的に利用して建築する共同化や、木造の建物を地震や火災に強い構造の建物に建替えることを促進するため、共同化助成、三世代住宅助成、安心助成を行います。 【住宅課／地域整備第三課】
リフォームや住み替え等に対する支援の検討 ＜新規＞	様々な居住ニーズに対応するため、リフォームや住み替え等に対する新たな支援策について検討します。 【住宅課】



(2) マンション建設時等における地域の住環境への配慮の促進

- ・大規模建築物の建築にあたって、公開空地や歩道状空地の創出による空間の確保、緑の創出、隣接地や周辺地域における生活・住環境への配慮などを義務付けることにより、周辺環境との調和を図ります。
- ・中高層建築物について、建築計画の事前公開や近隣関係住民に対する説明を徹底するなど、近隣住民と建築事業者の間の調整を図ります。

施策・事業名	概要
集合住宅及び大規模建築物に対する建築指導	大規模な建築物に係る関係条例、要綱等を適切に運用し、周辺環境と調和するような建築指導を行います。 【住宅課／建築課】
中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整	「台東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づき、建築計画の事前公開と紛争の未然防止に努めます。 紛争が生じた場合は、近隣関係住民や建築主からの相談や調整の申出に応じ、速やかな解決に努めます。 令和6年4月条例改正における説明会開催義務の強化など、条例を適切に運用し、近隣関係住民に対する説明を徹底するよう指導します。 また、建築物の解体時における騒音、振動等により生活環境が悪化することを予防するため、近隣関係住民に対する事前周知を徹底するよう指導します。 【住宅課／環境課】
まちづくり施策と連携した建築指導への充実強化 ＜拡充＞	まちづくり施策と切れ目なく連携したより効果的な建築指導に向けて充実強化を検討します。 【建築課／住宅課】

計画の指標

指 標	現 状	令和16年度末目標
最低居住面積水準未満率 (住宅・土地統計調査)	9.3% (令和5年)	早期に解消
誘導居住面積水準達成率 (住宅・土地統計調査)	29.6% (令和5年)	向上に努める



基本目標 1 良質で快適に暮らせる住宅ストックの形成

施策 2 住宅の耐震化・防災対策の促進

■ 目指す姿

住まいの耐震性や災害に対する備えが十分に確保されており、区民の生命や財産が守られています。

■ 現状と課題

- 令和2年度時点の耐震性が不十分な木造住宅は約4,000戸と推計されており、大規模地震の発生時に倒壊や損壊などの建物被害が生じないようにすることが求められています。
- 令和5年度時点の分譲マンションの耐震化状況については、管理状況届出制度の対象である昭和58年以前に建築された6戸以上の分譲マンションのうち、届出のあった230棟の中で耐震診断を実施したものは52棟、耐震改修を実施したものは14棟となっており、多くの管理組合で耐震診断や耐震改修が実施されておらず、耐震化に向けて、区分所有者の合意形成や費用負担の難しさがうかがえます。
- 今後の災害リスクや住宅の耐震状況を踏まえ、発災時に居住者の生命や財産を守り、地域の安全安心を確保できるよう、引き続き、円滑な耐震改修、建替え、除却を促進し、十分な耐震性を備えていない住宅の解消を図っていく必要があります。
- 区内のマンション戸数は、住宅総数の8割を超えています。区ではマンションの居住者に対し、大規模地震等が発生した場合は在宅避難をしてもらうよう呼びかけしており、マンションの防災資器材確保の支援や出前講座等による居住者の防災意識の向上に取り組んでいます。
- 今後の災害リスクやマンションの防災対策の状況を踏まえ、発災時に居住者が安心して在宅避難や自宅での生活を継続できるよう、引き続き、ハードとソフトの両面から発災時に自立可能なマンションの整備を推進し、災害への万全な備えの確保を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 耐震性不足の住宅の耐震化支援

- ・ 既存住宅の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、建物の耐震化等に関する相談体制を充実します。

施策・事業名	概要
旧耐震基準の木造住宅等の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成	地震・台風等の災害を未然に防止する目的で実施する耐震診断に対し助成を行います。 また、区の助成を受けて耐震診断を実施した区内の木造住宅に対して、耐震診断を踏まえた改修工事設計案の作成と改修工事費の概算見積書の作成に要する費用の助成を行います。 さらに、区の助成を受けて補強設計を実施した区内の住宅に対して、補強設計の内容に沿って行う耐震改修工事費用の助成を行います。 【建築課】
新耐震基準の木造住宅に対する耐震化促進	平成 12 年 5 月 31 日以前に建てられた新耐震基準の木造住宅に対して、耐震診断等の費用を助成します。 【建築課】
耐震化促進のための改修支援 ＜新規＞	台東区耐震改修促進計画の進捗を踏まえ、耐震改修に伴って行う住宅の省エネ改修やリフォーム等について支援策を検討します。 【建築課】
マンションの耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成	区内の分譲・賃貸マンションにおいて、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事を実施する場合に、費用の一部を助成します。 【住宅課】
マンション耐震改修利子補給制度	区内の賃貸マンション又は準耐火構造の分譲マンションが、住宅金融支援機構のリフォーム融資を利用して耐震改修工事を行う場合、その融資に関する利子の一部を補給します。 【住宅課】
耐震化促進のための相談体制の充実	住宅の耐震化等に関する相談に対して、建築士が専門的な見地からアドバイスします。 【住宅課／建築課】
マンションの耐震化に関する合意形成に向けた支援の充実 ＜拡充＞	マンションの耐震化に向けて、アドバイザーの派遣やマンションセミナーを開催するほか、耐震化に関する合意形成に向けた支援の充実を図ります。 【住宅課】



(2) 耐震性不足の住宅の除却・建替え等支援

- ・ 木造住宅等やマンションの耐震性が不足し、耐震補強が困難である場合に、除却や建替え等が促進されるよう支援します。

施策・事業名	概要
老朽建築物除却助成	耐震診断の結果等により倒壊の危険性が高いと判断された建築物等に対し、除却工事費用の一部を助成します。 【建築課】
マンションアドバイザー利用助成	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した管理組合や賃貸マンション所有者に対し、その派遣料を全額助成します。 【住宅課】
マンションの建替え等に向けた支援の検討 <新規>	マンションの建替え等に向けて、建替え等に関する合意形成に向けた新たな支援策について検討します。 【住宅課】

(3) マンションの防災機能の整備促進

- ・ 大規模災害の発生時に居住者の身の安全や生活の継続が可能となるよう、マンションの防災機能の整備促進を図ります。

施策・事業名	概要
防災備蓄倉庫の設置誘導 <新規>	集合住宅の建設時における防災備蓄倉庫の設置を義務化します。 【住宅課】
防災資器材の購入補助	大規模地震等の災害に備え、集合住宅の管理組合等が自主的に防災資器材を購入する際に、費用の一部を補助します。 【危機・災害対策課】
東京とどまるマンションの普及啓発	災害時でも生活が継続できる「東京とどまるマンション」の登録や、登録しているマンションの管理組合や賃貸マンション所有者を対象に、東京都が実施する防災備蓄資器材の購入等に対する補助事業について、普及啓発を行います。 【住宅課／危機・災害対策課】
マンションの防災機能の向上に対する支援の検討 <新規>	地震発生時のエレベーター内の閉じ込め防止やマンホールトイレの設置など、マンションの防災機能の向上に対する支援策について検討します。 【住宅課／建築課】



(4) マンション居住者の防災意識の醸成

- ・マンション居住者が日頃から災害に備え、大規模災害発生時にも円滑な対応が可能となるよう、防災意識の醸成を図ります。

施策・事業名	概要
防災出前講座の実施	町会やマンション、事業者等から依頼を受け、依頼者に準備いただいた会場に台東区防災普及指導員が伺い、防災に関する講話や起震車体験などの講座を開催します。 【危機・災害対策課】
マンション防災セミナー・マンション耐震セミナーの実施	マンションの防災等に関するテーマで、専門家によるセミナーを実施します。また、マンション耐震に関するセミナーの動画を配信します。 【危機・災害対策課／住宅課】
集合住宅防災ハンドブックの配布	災害時におけるマンション特有の課題に対応いただくため、マンションの防災力向上に活用いただけるハンドブックを配布します。 【危機・災害対策課】

計画の指標

指 標	現 状	令和 16 年度末目標
耐震化率（住宅） （建築課調べ）	93.1% （令和3年度末）	耐震性が不十分な住宅 おおむね解消
防災備蓄倉庫の設置状況 （区分所有マンション管理組合 アンケート調査）	24.4% （令和5年）	増加



基本目標 1 良質で快適に暮らせる住宅ストックの形成

施策 3 住宅の環境性能・居住性の向上

■ 目指す姿

環境に配慮した設備の導入やリフォーム等によって居住性の向上した住まいで、区民が安全で快適な住生活を送っています。

■ 現状と課題

- 令和 2 年における本区の二酸化炭素排出量は、家庭部門における排出量が全体の約 3 割を占めており、脱炭素社会の実現に向け、住宅における二酸化炭素排出量の更なる削減が求められます。
- 令和 4 年度の環境基本計画基礎調査では、住宅における「窓や外壁の遮熱・断熱化率」は約 29%、「高効率給湯器導入率」は約 20%、「みどりのカーテン整備率」は約 7 %となっており、住宅の環境性能の向上や緑化の推進が求められます。
- 平成 27 年 7 月、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が公布されましたが、令和 4 年 6 月の法改正に伴い、令和 7 年 4 月より原則すべての建築物について、省エネ基準への適合が義務付けられる予定となっています。
- 本区においては、2050 年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロとする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを宣言し、二酸化炭素排出量の削減に向け、既存住宅における省エネ化や再生可能エネルギー設備導入の促進に取り組んでいます。
- 住宅部門における二酸化炭素排出量や既存住宅の環境性能を踏まえ、地球温暖化の防止に向けた脱炭素社会の実現を目指し、引き続き、既存住宅の環境性能向上やみどり創出の促進に取り組み、住まいにおける環境負荷の低減を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 住宅の環境性能向上の支援

- ・脱炭素社会の実現に向け環境負荷の低減を図るため、環境に配慮した設備の導入を支援します。また、建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務等やその他 2050 年のカーボンニュートラルに向けた国・都の動向等について適宜情報提供を行います。

施策・事業名	概要
共同住宅向け省エネコンサルタント派遣	マンションの省エネにつながる設備の運用改善や改修などに関するアドバイスや提案を行う、省エネコンサルタントを無料で派遣します。【環境課】
共同住宅共用部用 LED 照明改修助成	区内の共同住宅共用部における LED 照明の導入に対して、費用を助成します。【環境課】
太陽光発電システム設置助成	区内の戸建て住宅や共同住宅共用部における太陽光発電システムの導入に対して、費用を助成します。【環境課】
家庭用燃料電池設置助成	区内の住宅における家庭用燃料電池（エネファーム）の導入に対して、費用を助成します。【環境課】
家庭用蓄電池システム設置助成	区内の住宅における蓄電池システムの導入に対して、費用を助成します。【環境課】
窓・外壁等の遮熱・断熱改修助成	区内の建物における窓・外壁等の遮熱・断熱改修に対して、費用を助成します。【環境課】
高反射率塗料施工助成	区内にある建物の屋根・屋上部分における高反射率塗料の施工に対して、費用を助成します。【環境課】
建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務等に係る情報提供	建築物の省エネ性能の向上を図るため、建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務等に関する情報の提供に努めます。【建築課】
建築物再生可能エネルギー利用促進区域の指定の検討 <新規>	太陽光、太陽熱等の再生可能エネルギーを利用した設備の設置を誘導する、建築物再生可能エネルギー利用促進区域の指定について検討します。【建築課／環境課】

💡 コラム

ゼロカーボンシティの実現に向けて

近年深刻化する気候変動問題や脱炭素社会への移行等、環境を取り巻く状況の変化に対応するため、令和 4 年 2 月、台東区は 2050 年のゼロカーボンシティ実現を目指す取組みの推進を宣言しました。

また、令和 6 年 3 月には「台東区環境基本計画」を改定し、ゼロカーボンシティ実現に向けての取組みを示しました。このほか、都内の複数の自治体が連携し、森林整備を通じたカーボン・オフセットによる脱炭素化等に取り組む「『多摩の森』活性化プロジェクト」にも参画しています。

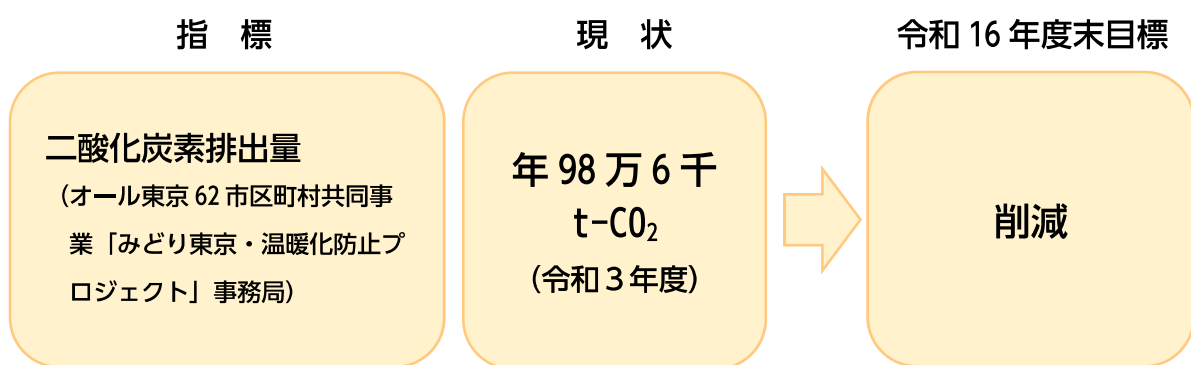


(2) 住宅の居住性向上の支援

- ・子育て世帯等の居住の安全性確保に向けたリフォーム等への支援を行い、住宅の居住性向上の取組みを推進します。

施策・事業名	概要
子育て世帯住宅リフォーム支援 ＜拡充＞	安全に安心して子育てができる居住環境の整備を目的としたリフォーム工事を行うに際して、費用の一部を助成し、住宅の居住性向上を支援します。また、対象工事の拡充について検討します。【住宅課】
快適室内環境づくり	住まいの室内環境を診断し、快適な居住環境づくりのアドバイスをし、住宅の居住性向上を支援します。【生活衛生課】
民間建築物アスベスト対策費助成	アスベスト含有の可能性があります、今後とも継続して使用する対象建築物の区民等に対し、アスベスト調査やアスベスト工事を実施した場合、費用の一部を助成します。【建築課】

計画の指標





基本目標 1 良質で快適に暮らせる住宅ストックの形成

施策 4 マンションの管理適正化の推進

■ 目指す姿

円滑な管理組合の運営により計画的な修繕が行われ、長寿命化が図られるなど、マンションが良質な住宅ストックとして適切に維持管理されています。

■ 現状と課題

- 区内の区分所有マンションは約 2,000 棟あり、令和 4 年時点で築 40 年以上のものは 413 棟(10,313 戸)、築 50 年以上のものは 69 棟(2,054 戸)となっています。また、20 年後には、築 40 年以上のものは 1,243 棟(31,100 戸)、築 50 年以上のものは 851 棟(20,104 戸)になると見込まれており、経年とともに老朽化が進む高経年マンションの管理適正化が重要となっています。
- 台東区内の「区分所有マンション」に関するアンケート調査（令和 5 年）では、長期修繕計画がない割合は 5.6%、修繕積立金の不足が見込まれる割合は 50%、空き住戸が 1 割以上ある割合は 10%となっています。また、管理組合の運営で困っていることについては、「役員のなり手不足」が最も多く、次いで、「居住ルールを守らない者の増加」、「管理規約見直しの難しさ」が上位となっており、管理水準の維持向上が求められます。
- 国では、令和 2 年にマンション管理適正化法を改正し、管理計画認定制度や管理組合への助言・指導などにより、区分所有マンションの適正管理に向けた取組強化を図っています。また、高経年マンションの円滑な修繕・建替えに向け、現在、区分所有法の決議要件見直しなどの検討が進められています。
- 本区においては、令和 2 年度に管理状況届出制度を開始するとともに、令和 4 年度に管理計画認定制度を創設するなど、マンション施策の推進に取り組んでいます。
- 高経年の区分所有マンションの状況を踏まえ、将来にわたるマンション内の居住環境の保全と地域の住環境の維持向上に向けて、引き続き、管理適正化の促進と長寿命化・再生を促進し、管理水準が良好なマンションの管理不全防止及び管理不全マンションの管理状態の改善を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) マンション管理組合等の運営支援

- ・マンションの質の維持向上と、管理不全の防止のため、管理組合等の自主的かつ適正な運営による維持管理を支援します。

施策・事業名	概要
マンション管理・修繕相談員の派遣	マンションの日常的な維持管理や修繕等について相談できる専門的知識を有する相談員（弁護士、マンション管理士または一級建築士）を、マンション管理組合や賃貸マンション所有者に対して派遣します。【住宅課】
管理組合登録制度の運用	分譲マンションの管理状態を届けていただくことで現状を把握し、マンションの適切な維持管理や改修、建替え等に関する情報提供や施策の検討を行うなど、マンションの適正管理を推進します。【住宅課】
管理状況届出制度の運用	東京都の管理状況届出制度に基づき、分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進します。令和7年度以降の届出の更新にあたっては、制度の見直し等を踏まえて、適切な運用を図ります。【住宅課】
管理計画認定制度の運用	分譲マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定します。また、マンションの管理不全を予防し、管理組合による適正な運営が行われるよう、制度について周知啓発を行います。【住宅課】
高経年マンション向けの支援の検討 ＜新規＞	高経年マンションの管理組合等を対象に、適正な維持管理を図るための支援策について検討します。【住宅課】
管理不全の兆候のあるマンションへの支援の検討 ＜新規＞	管理不全の兆候のある分譲マンションに対して、アウトリーチ型や伴走型の相談支援の実施について検討します。【住宅課】

台東区マンション管理適正化推進計画（本文 63 ページ）
令和2年改正のマンション管理適正化法に基づき、台東区では、令和4年11月に「台東区マンション管理適正化推進計画」を策定するとともに、「マンション管理計画認定制度」を開始しています。 このたびの台東区住宅マスタープランの策定にあたり、「台東区マンション管理適正化推進計画」を本プランに包含し、一定の基準を満たす分譲マンションの管理計画の認定とともに、分譲マンションの管理適正化に向けた取組みをさらに推進します。【住宅課】



(2) マンションの長寿命化・再生支援

- ・今後老朽化が見込まれるマンションについて、計画的な修繕と機能向上を支援するとともに、建替えや除却に向けた支援を検討します。

施策・事業名	概要
マンション計画修繕調査費助成	区内の分譲・賃貸マンションが計画的な大規模修繕工事のために、事前に建物及び給排水管の共用部分の調査を実施する場合、調査費の一部を助成します。 【住宅課】
マンション共用部分バリアフリー化支援助成	区内の分譲・賃貸マンションの共用部分のバリアフリー化工事を行う場合に、費用の一部を助成します。 【住宅課】
マンションアドバイザー利用助成 (施策2再掲)	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した管理組合や賃貸マンション所有者に対し、その派遣料を全額助成します。 【住宅課】
マンション再生に向けた支援の充実 ＜拡充＞	マンション再生に向けた新たな支援策について検討します。 【住宅課】

(3) 区分所有者の管理意識の醸成

- ・マンションの区分所有者にマンションを維持管理する当事者としての意識を高めてもらうよう、セミナーや相談会等を通じた意識の醸成を図ります。

施策・事業名	概要
マンション理事長等連絡会	マンション管理組合間の情報交換や交流等のための理事長等連絡会を開催します。 【住宅課】
マンションよろず相談室	マンション管理や維持に関する個人的な相談に専門家（弁護士または一級建築士）が回答する相談室を開催します。 【住宅課】
ガイドブック、メールマガジン等による意識啓発	ガイドブックやメールマガジン等を通じて、マンション管理に関する様々な情報を発信します。 【住宅課】



計画の指標

指 標	現 状	令和 16 年度末目標
修繕積立金の積立状況 * 積立てかつ不足しない見込 (区分所有マンション管理組合ア ンケート調査)	47.8% (令和5年)	増加
管理不全の兆候が見られ るマンション棟数 (住宅課調べ)	47棟 (令和5年)	減少



コラム

「マンション」などの用語について

マンション

「マンション」は、一般的には鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造などの耐火構造で造られた共同住宅のことを指しますが、国の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」では、「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」などとされており、いわゆる「分譲マンション」を指す用語になっています。

一方、台東区のマンション施策では、「分譲マンション」と「賃貸マンション」をあわせて「マンション」としています。しかし、この場合の「マンション」には厳密な定義がないため、法律や統計などの取扱いにおいて各種の定義を使い分けるケースが生じており、例えば、平成 30 年度の台東区マンション実態調査では、3 階建て以上の耐火・準耐火構造の非木造建築物を「マンション」と定義しました。

共同住宅

国の住宅・土地統計調査で使われている「共同住宅」は、建築基準法上の用語で、「1 棟の建築物内に 2 戸以上の独立した住居が存在している建物」のことを指しますが、個々の世帯が居住する専有部分と共用部分（エントランス、階段、エレベーター、廊下など）の構造などにより、「長屋」、「寄宿舍」、「下宿」とは区別されています。いわゆる「マンション」や「アパート」を包含する用語になります。

集合住宅

東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例において規定されている「集合住宅」は、「住戸の数が 10 以上の下宿、共同住宅又は寄宿舍（その他の用途を併用する場合を含む。）の用途に供する建築物をいう」と定義されており、いわゆる「マンション」をほぼ包含する用語となっています。





台東区マンション管理適正化推進計画

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成 12 年法律第 149 号。以下「適正化法」という。)第 3 条の 2 第 1 項に基づき、「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」(令和 3 年国土交通省告示第 1286 号)を踏まえ、「台東区マンション管理適正化推進計画」を以下のとおり定める。用語の定義は「台東区マンション管理適正化指針」の例によるものとする。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

「台東区住宅マスタープラン」で示す施策の方向性を踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、専門家等と連携して適切に支援を行い、管理組合による自主的かつ適切な維持管理を推進していく。

2 マンションの管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」(平成 31 年条例第 30 号)に基づく管理状況届出制度及び台東区マンション管理組合登録制度を実施・運用し、マンションの管理状況の把握に努める。また、マンションの管理の適正化を図るため、必要な調査等を実施する。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

把握したマンションの情報を踏まえ、必要な施策を実施し適切な支援を図るとともに、適正化法に基づき管理計画認定制度に関する事務を実施することで、マンションの管理の適正化を推進していく。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

適正化法第 3 条の 2 第 2 項第 4 号に規定するマンション管理適正化指針は、「台東区マンション管理適正化指針」のとおりとする。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

区の事業や、区の窓口や広報誌、ホームページ、管理組合への個別通知等、様々な機会を捉え、マンション区分所有者等への普及啓発に取り組む。

6 計画期間

令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間とする。ただし、社会情勢やマンションを取り巻く状況により、必要に応じて見直しを行うものとする。



台東区マンション管理適正化指針

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「適正化法」という。）第 3 条の 2 第 2 項第 4 号の規定に基づく「台東区マンション管理適正化指針」は以下のとおりとする。

なお、適正化法第 5 条の 4 に基づき管理計画を認定する際の基準は、別紙 1 のとおりとし、適正化法第 5 条の 2 により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、別紙 2 のとおりとする。

また、本指針における用語の定義は、「適正化法」、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和 37 年法律第 69 号。以下、「区分所有法」という。）の例によるものとする。

1 マンションの管理の適正化の基本的方向

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるよう



に、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、区分所有法に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。



管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6)発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7)良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8)その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。



また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。



【別紙１】マンション管理適正化法第５条の４に基づく管理計画の認定の基準

適正化法第５条の４の規定に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合するものとする。

１ 管理組合の運営

- (１) 管理者等が定められていること。
- (２) 監事が選任されていること。
- (３) 集会（総会）が年１回以上開催されていること。

２ 管理規約

- (１) 管理規約が作成されていること。
- (２) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などきの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。
- (３) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。

３ 管理組合の経理

- (１) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
- (２) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
- (３) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の３か月以上の滞納額が全体の１割以内であること。

４ 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (１) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること。
- (２) 長期修繕計画の作成又は見直しが７年以内に行われていること。
- (３) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が３０年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれるように設定されていること。
- (４) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
- (５) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
- (６) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

５ その他

管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、１年に１回以上は内容の確認を行っていること。



【別紙2】マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準

適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が順守されていない場合とする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。
- (2) 少なくとも集会を年に一回以上開催すること。

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。

4 長期修繕計画の策定及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。



基本目標 2 安全安心で暮らしやすい住環境の創出

施策 5 魅力的な地域環境の形成

■ 目指す姿

バリアフリー化の推進により安全で移動しやすい環境が整備され、花とみどりが溢れるまちでは、区民をはじめとする多様な主体がまちづくりに参加し、地域特性や住民ニーズに応じた魅力的な地域環境が形成されています。

■ 現状と課題

- 区内各地域では、高度経済成長期に建てられた住宅やビルの更新時期の到来をはじめ、都心居住ニーズの高さなどから、土地開発やマンション建設が活発に行われており、平成 17 年度から令和 4 年度までに、谷中地域を除く各地域において、それぞれ 6,000 戸以上のマンションが供給されています。
- 本区の人口は平成 11 年以降年々増加しており、地域別ではすべての地域で人口が増加し、上野地域と南部地域の増加率が区平均を上回っています。また、年少人口の割合は上野地域と北部地域が区平均を下回っており、老年人口の割合は谷中地域と北部地域が区平均を上回っています。
- 令和 5 年度台東区民の意識調査では、定住意向のある区民の割合は平成 15 年度以来 80%を超えている一方、転出意向のある区民の割合は 8.4%で、平成 23 年度の 5.1%からわずかながら上昇傾向にあります。
- 本区は、地域ごとに土地利用、文化、景観などの面で異なる特性があり、区民アンケートでは、「住んでいる地域の住環境の改善したい点」や「住んでいる地域の住環境に求めるもの」について、地域ごとに住民意識の差異が見られており、地域のニーズに応じた住環境の整備が求められます。
- 区では、地区計画制度の活用や景観計画に基づく景観誘導などにより、地域特性に応じた良好な住環境の整備に取り組んでいます。
- 各地域の環境や住民意識などを踏まえ、区民が地域に愛着と誇りを持ちながら、豊かで快適に暮らせるよう、引き続き、地域特性や住民ニーズに応じたまちづくりを推進し、住み心地のよい魅力的な地域環境の形成を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 地域の特性に応じた住環境の整備

- ・地域固有の資源を活かしながら、地域特性や住民ニーズに応じた良好な住環境の整備を進めるとともに、まちの個性や生活を踏まえた景観づくりを進めます。

施策・事業名	概要
集合住宅及び大規模建築物に対する建築指導による住環境の整備	大規模な建築物に係る関係条例、要綱等を適切に運用し、地域の住環境の整備を促進します。 【建築課／住宅課】
台東区まちづくり誘導方針の運用	公民連携によるまちづくり誘導のための方針である「台東区まちづくり誘導方針」に基づき、公園や民間空地等のパブリックスペースの利活用による人々の交流や良好な住環境の整備など、今後のまちづくりに係る制度の設計・事業化を進めます。 【都市計画課】
景観まちづくりの推進	区民及び事業者と協働して、上野恩賜公園周辺や朝倉彫塑館通り沿道地区など、それぞれの地域の個性を活かしながら、新旧調和のとれた潤いのある景観まちづくりを推進します。 【都市計画課／地域整備第一課／地域整備第二課／地域整備第三課】
地区計画、建築協定等の活用 の検討 ＜拡充＞	魅力ある個性的なまちづくりの実現を図るため、各地区計画や建築協定等を活用した地域環境の形成について検討します。 【都市計画課／地域整備第一課／地域整備第二課／地域整備第三課／建築課／住宅課】
駐車場附置義務の見直し ＜拡充＞	集合住宅等における駐車場の設置について、地域事情や実態を考慮した規定への見直しを図ります。 【都市計画課／建築課／住宅課】
(仮称) まちづくりに係る総合的な条例による市街地環境の向上 ＜新規＞	(仮称) まちづくりに係る総合的な条例に基づき、市街地環境の向上に取り組みます。 【都市計画課】



(2) 多様な主体によるまちづくりの推進

- ・地域の様々な課題に対応するため、地域をはじめとする多様な主体がまちづくりに参加する公民連携のまちづくりを推進します。

施策・事業名	概要
公民連携のまちづくり	民間の主体性をもった各々の発想に基づく自由な活動に対し、行政が必要な場面で支援、あるいは連携するなど、公民連携によるまちづくりを推進します。 【都市計画課】
まちづくり相談員の派遣	身近な地域単位で話し合いの場を設け、考えを出し合うなど、主体的なまちづくり活動に取り組む区民の方々に対し、まちづくりに関する資格や知識を有する「まちづくり相談員」を派遣し、建物の共同化やまちなみの保全等に関する指導や助言、専門的な技術支援を行います。 【都市計画課】
まちづくりカレッジの開催	「まちづくりカレッジ」では、実践形式によるプログラムを実施し、主体性と実行力のあるまちづくりの担い手を育成します。 【都市計画課】

(3) 安全で快適な移動環境の整備

- ・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するとともに、安全で移動しやすい環境の整備に努めます。

施策・事業名	概要
バリアフリー化の推進	「台東区バリアフリー基本構想」に基づき、高齢者や障害者等が円滑に移動できるよう、バリアフリー化を推進します。 【都市計画課】
新たな交通手段の検討	区民や来街者の交通利便性の向上に向け、グリーンスローモビリティ等の導入に向けた実証実験を実施するなど、新たな交通手段の検討を進めます。 【都市計画課】
シェアサイクルの推進	区民や来街者などの自転車利用の利便性の向上を図るとともに、放置自転車の削減や環境負荷の低減等を図るため、シェアサイクルの利用を推進します。 【交通対策課】
ウォーカブルなまちづくりの推進	より住みやすいまちを目指して、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりに取り組みます。 【都市計画課／地域整備第一課／地域整備第二課／地域整備第三課】



(4) 潤いのある空間の整備促進

- ・ 民間の建築物や市街地の緑化を推進し、潤いのある空間の整備を誘導します。

施策・事業名	概要
民間施設緑化推進助成	身近な環境を改善し、健康で住みやすいまちを創造するため、屋上緑化、壁面緑化、地先緑化、ベランダ緑化をされる方に対して、費用の一部を助成します。 【環境課】
プランター設置助成	個人のほか、法人、共同住宅管理組合等で花を植えるプランターを設置される方を対象に、費用の一部を助成します。 【環境課】
緑化計画による緑化の推進	新築及び改築の際に、台東区みどりの条例に基づく緑化計画による協議を行い、みどりの創出に努めます。また、事前協議時には継続的な緑化が図られるように適切な指導を行います。 【建築課】
再開発事業等に伴う緑地の確保	市街地再開発事業等が実施される場合には、広場等のオープンスペースの整備と合わせて沿道等の緑化ができるよう誘導します。 【都市計画課／地域整備第一課／地域整備第二課／地域整備第三課】

計画の指標

指 標	現 状	令和 16 年度末目標
区民のまちづくり活動 への参加意向 (台東区民の意識調査)	70.4% (令和5年度末)	増加
定住意向 (台東区民の意識調査)	81.0% (令和5年度末)	増加



基本目標 2 安全安心で暮らしやすい住環境の創出

施策 6 豊かな地域コミュニティの形成

■ 目指す姿

地域に居住する人々が、互いに支え合い助け合いながら、地域社会とのつながりを育んで暮らしています。

■ 現状と課題

- 本区の世帯構成については、単身世帯の割合が上昇しており、令和2年の単身世帯率は平成22年に比べ6ポイント高い59%となっています。また、夫婦世帯の割合は僅かに上昇しているものの、子供がいる世帯の割合は徐々に低下しています。
- 外国人人口については、令和3年・4年を除いて概ね増加傾向で、令和6年4月1日現在の外国人は18,663人となっており、区内人口の約8.7%を占めています。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和5年）では、地域内やマンション内の交流状況について、「顔見知りの住人はほとんどいない又はいない」割合は年齢が低いほど上昇しています。また、挨拶以外の交流がある割合については、マンション内での交流が地域内での交流よりも低くなっており、マンションにおける居住者同士の交流が少ない傾向にあることがうかがえます。
- 地域課題の多様化に伴い、地域において防災・防犯対策、高齢者等の見守り、環境美化、地域の賑わい創出など、様々な役割を担っている地域コミュニティの重要性が高まっています。
- 区内には、町会をはじめ、NPO、民間事業者、マンション管理組合、共通の趣味や価値観を基にした団体など、多様な地域コミュニティがあり、区民の暮らしや住環境の向上に資する活動を行っています。
- 世帯類型等の動向や区民意識、地域内の状況を踏まえ、誰もが支え合い助け合いながら、安心していきいきと暮らせるよう、引き続き、地域コミュニティへの住民参加と多様な地域活動を促進し、多様化する地域課題の円滑な解決に向けた豊かな地域コミュニティの形成を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 地域コミュニティの活性化と交流の促進

- ・誰もが支え合い助け合いながら安心して暮らせるよう、町会等地域コミュニティの活性化を支援し、地域の交流を促進します。また、多文化共生の地域社会の推進を図ります。

施策・事業名	概要
町会活性化支援	地域コミュニティの中心的な役割を担う町会の活性化を促進するため、加入促進や活動を支援します。 【区民課】
集合住宅の建築指導による町会等への加入協力の推進	集合住宅の建築に際し、建築主等または所有者に対して、集合住宅入居者の町会または自治会への加入に関する協力を求めます。 【住宅課／区民課】
コミュニティ形成活動への支援 ＜新規＞	分譲マンション内で実施されるコミュニティ形成活動に対する支援について検討します。 【住宅課】
多文化共生の推進	言語や文化、生活習慣などの違いを相互に理解・尊重し合い、誰もが地域社会の一員として活躍できるよう、「多文化共生推進プラン」に基づき、「多文化共生」の地域社会の実現を目指します。【人権・多様性推進課】

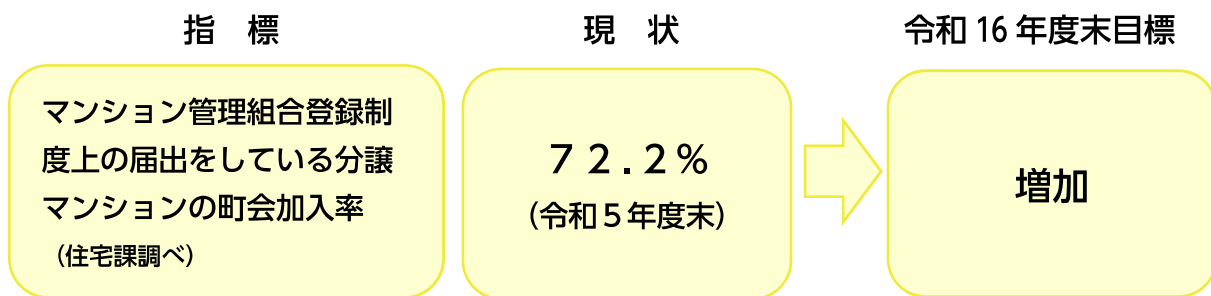
(2) 地域のまちづくり活動の支援

- ・良好な市街地の形成や住環境の向上を図るために取り組むまちづくり活動を支援し、区民が主体となったまちづくりを推進します。

施策・事業名	概要
まちづくり相談員の派遣 (施策5再掲)	身近な地域単位で話し合いの場を設け、考えを出し合うなど、主体的なまちづくり活動に取り組む区民の方々に対し、まちづくりに関する資格や知識を有する「まちづくり相談員」を派遣し、建物の共同化やまちなみの保全等に関する指導や助言、専門的な技術支援を行います。 【都市計画課】
まちづくりカレッジの開催 (施策5再掲)	「まちづくりカレッジ」では、実践形式によるプログラムを実施し、主体性と実行力のあるまちづくりの担い手を育成します。 【都市計画課】
まちづくり活動への新たな支援策の推進 ＜新規＞	(仮称) まちづくりに係る総合的な条例に基づき、まちづくり活動に対する新たな支援策を推進します。 【都市計画課】



計画の指標



コラム

住生活を支える地域の居場所

地域における居場所(サードプレイス、居住機能の外部化)の確保は、地域コミュニティの形成につながります。また、居場所が、居住機能の一部を担うことにつながれば、ファミリー向けの住宅面積の不足分を補うことができます。

台東区では、高齢者が主体的に活動する通いの場活動への支援など、コミュニティ活動の支援を行っています。



コラム

地域における青少年の育成

青少年の健全な育成を図るため、青少年委員は各事業の支援・協力や相談をはじめ、学校・地域と行政を結ぶパイプ役として活動しています。

また、区内 11 地区の青少年育成地区委員会では、バスツアーや大運動会の開催など、子供からご高齢の方まで楽しめる世代を超えた交流を大切にしながら、子供たちが地域の中で健やかに成長していけるよう活動しています。

台東区では、青少年委員及び各地区委員会の活動を支援することで青少年の健全育成を推進しています。



基本目標 2 安全安心で暮らしやすい住環境の創出

施策 7 地域の防災性の向上

■ 目指す姿

各地域における不燃化・耐震化などが一層進められるとともに、災害に対する自助・共助・公助の連携がより一層図られ、地域の総合的な防災性が向上しています。

■ 現状と課題

- 区内には、建物倒壊危険度や火災危険度が高い地域があるほか、荒川氾濫時には区内の広範囲での浸水が想定されており、様々な自然災害に備え、自助、共助、公助の推進が重要となっています。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和5年）では、住んでいる地域の住環境の改善したい点について、「騒音や振動」に次いで、「災害に対する安全性」が上位となっており、防災に対する関心の高さがうかがえます。
- 令和5年度台東区民の意識調査では、食料・飲料水等の備蓄品を確保している割合は約7割、家具の転倒・落下防止対策を行っている割合は約4割となっています。また、防災訓練に参加したことがない割合は約6割で、平成29年度に比べ約2割上昇しており、区民の防災意識の醸成や防災対策の一層の推進が求められます。
- 令和4年度の東京都による都心南部直下地震の被害想定では、都心において大規模地震が発生した場合、都内全域で最大で、建物被害約19万棟、死者約6千人、避難者約299万人と想定されており、本区においても甚大な被害が生じる可能性があります。
- 区では、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化や木造住宅密集市街地の不燃化の促進をはじめ、狭あい道路の拡幅整備、区民の防災意識向上や防災対策の推進など、災害に対する地域の安全・安心の確保に向けた取組を推進しています。
- 今後の災害リスクや防災に関する区民の意識・対応状況を踏まえ、大規模地震や河川氾濫等が発生した際に人的被害や物的被害を最小限に抑えられるよう、引き続き、地域全体の防災・減災に向けた対策を推進し、地域の防災性の向上を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 防災まちづくりの推進

- ・密集住宅市街地の整備や狭あい道路の拡幅、建築物の耐震化等を進めることで、災害に強い、安全安心な住宅市街地の整備を図ります。

施策・事業名	概要
北部地区防災性向上の推進	木造などの建物の建替えが進んでいない地区において、耐火建築物等への建替えを支援します。 【地域整備第二課】
密集住宅市街地の整備促進	下町情緒を残しながらも木造の住宅が密集している谷中二・三・五丁目地区の特性を活かしながら、不燃化の促進、道路・公園などの整備により、防災性の向上を図ります。 【地域整備第三課】
不燃化特区制度の推進 事業期間：令和12年度末まで	木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため、火災による延焼を防ぐ取組みに関して、特に改善を図るべき地域を「不燃化特区」に指定し、都と区の連携のもと老朽建築物除却や建替えに対する費用の一部を助成するなど不燃化を推進します。 【地域整備第三課】
狭あい道路の拡幅	災害時の緊急車両の通行に支障を及ぼし、火災の延焼を助長するなどのおそれがある狭あい道路の拡幅整備事業を推進します。 【建築課】
緊急輸送道路沿道建築物の耐震化	緊急輸送道路沿道建築物のうち、一定の高さがあり、耐震性不足により倒壊した場合に道路を閉塞する可能性がある建築物の所有者に対して、耐震化に係る費用の一部を助成します。 【建築課】
住まいの共同化と安心建替え支援 (施策1再掲)	隣同士で敷地を一体的に利用して建築する共同化や、木造の建物を地震や火災に強い構造の建物に建替えることを促進するため、共同化助成、三世代住宅助成、安心助成を行います。 【住宅課／地域整備第三課】
安全で安心して住める建築物等への助成	建築物の耐震性・安全性の向上、ブロック塀の改善、がけ擁壁の改修及び外壁等の落下防止等に関する費用の一部を助成します。 【建築課】



(2) 地域による防災体制の整備

- ・地域による防災体制の整備を促進するとともに、区民の防災意識の醸成を図ります。

施策・事業名	概要
自主防災組織への助成	地域住民の防災意識の高揚と防災活動の向上を図るため、町会・自治会を単位とした防災団が結成された場合、資器材、装備品などの購入費の一部や防災訓練に要する経費の一部を助成します。【危機・災害対策課】
マンションを含めた地域の防災活動の活性化	マンション管理組合と町会等の地域団体が合同で防災訓練を行う際の支援について検討します。【危機・災害対策課／住宅課】
感震ブレーカー設置促進	震度5強以上相当の揺れを感知した場合に、ブレーカーやコンセント等への電気供給を自動的に止める感震ブレーカーの設置を促進します。【危機・災害対策課】
防災出前講座の実施 (施策2再掲)	町会やマンション、事業者等から依頼を受け、依頼者に準備いただいた会場に台東区防災普及指導員が伺い、防災に関する講話や起震車体験などの講座を開催します。【危機・災害対策課】
たいとう区安全・安心ハンドブックの配布	地震や風水害などのいざという時に役立つ情報を提供します。【危機・災害対策課】

コラム

災害への区の備え

災害はいつ起こるか分かりません。特に地震は突然の発生が避けられないからこそ、日頃の備えが重要です。台東区では、区民の皆様が安心して暮らせるよう、さまざまな防災対策を進めています。

例えば、「たいとう区安全・安心ハンドブック」を配布し、災害時の行動指針や備蓄品リストなどを提供したり、防災出前講座を通じて、地域住民に防災知識を広めたりしています。





(3) 防災に係る情報提供の充実

- ・災害に対する備えとして、各種ハザードマップによる災害リスクの周知や建築物の液状化対策等、防災に係る情報提供の充実を図ります。

施策・事業名	概要
各種ハザードマップの公開	浸水や土砂災害の危険地域等を把握していただくために、台東区では内水氾濫ハザードマップや土砂災害ハザードマップ、各種ハザードマップを公開しています。 【危機・災害対策課】
防災アプリによる配信	災害時における最新の情報をいち早く確認できるよう、防災アプリによる配信をしています。また、日頃から、ご自身の避難所や各種ハザードマップを確認できます。 【危機・災害対策課】
建築物の液状化対策等の情報提供	区政情報コーナーでの地盤調査データの閲覧や、「液状化対策ポータルサイト」、「東京都液状化対策アドバイザー制度」など液状化対策に関する情報提供を行います。 【建築課】

(4) 復興まちづくりの検討

- ・大規模災害発生後の市街地や住宅の復興に向けたプロセスについて体制整備を進めます。

施策・事業名	概要
応急仮設住宅の供給	東京都と連携して、建設型応急仮設住宅の建設候補地の調整を行うなど、発災時における住宅の確保に向けて対策を進めます。 【住宅課】
住宅の応急修理の実施	東京都と連携して、災害救助法が適用された地域内において、震災によって半焼・半壊した民間住宅のうち、利用が可能な住家に対し、居住に必要な最低限度の応急修理に関する支援を行います。 【建築課】
復興まちづくりの検討 ＜拡充＞	区民と一体となった復興まちづくりを推進するため、復興まちづくり方針の策定に向けた検討を進めます。 【都市計画課】



計画の指標

指標	現 状	令和 16 年度末目標
耐震化率（特定緊急輸送 道路沿道建築物） （建築課調べ）	86.6% （令和5年度末）	おおむね解消
災害に備えて水や食料などの 備蓄や防災用具などの用意 をしている区民の割合 （台東区民の意識調査）	68.6% （令和5年度末）	100%

コラム

住民防災組織と防災訓練

地震や水害、台風など、自然災害が増える中、災害への備えは行政だけでは不十分です。地域全体で協力し、防災に取り組むことが必要です。台東区では、防災を地域の課題として捉え、住民同士が協力し合えるコミュニティ防災の構築を支援しています。

防災訓練や避難計画の共有といった日常的な取り組みは、災害時の迅速で適切な対応に直結します。また、こうした活動を通じて築かれる住民同士のつながりは、災害時だけでなく、普段の暮らしにも安心感をもたらします。助け合う地域の力が、命を守る力となるのです。



コラム

災害時に備えた備蓄

災害はいつ起こるかわかりません。いざという時に備え、家庭での備蓄は欠かせません。台東区が推奨するのは、1人1日3リットルの飲料水を3日分、保存食や災害用トイレ、救急箱、ティッシュペーパーなどの準備です。

区が配布する「たいとう区安全・安心ハンドブック」には、備蓄品リストが掲載され、初めての方でも簡単に計画を立てられる工夫がされています。防災出前講座では、さらに詳しいアドバイスも受けられます。日頃から少しずつ備蓄を進めておくことで、非常時に慌てることなく、家族の安全を守る体制を整えましょう。



基本目標 2 安全安心で暮らしやすい住環境の創出

施策 8 地域の治安・風紀の向上

■ 目指す姿

関係機関との連携のもと、地域における防犯力が向上しており、区民の誰もが安全に安心して暮らしています。

■ 現状と課題

- 日常生活上の治安に不安を感じる区民の割合については、近年低下傾向にあったものの、令和5年度は上昇に転じており、区民が安心して暮らせる環境づくりが求められます。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和5年）では、住んでいる地域の住環境に求めるものについて、「日常の買い物」や「外出時の移動のしやすさ」に次いで、「治安の良さ」「風紀の良さ」が上位となっており、治安・風紀に対する区民の関心の高さがうかがえます。
- 区では、子どもの安全巡回パトロールや客引き防止パトロール、地域における防犯カメラ設置の支援などにより、犯罪に対する地域の安全・安心の確保や環境美化に向けた取組みを推進しています。
- 犯罪発生状況や区民の意識・ニーズを踏まえ、区民が犯罪に巻き込まれることなく、穏やかに安心して日常生活を送れるよう、引き続き、地域全体の防犯環境の整備や風紀向上に資する環境美化を推進し、地域の治安・風紀の更なる向上を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 生活安全対策の推進

- ・犯罪の未然防止のため、地域関係者等によるパトロールなどの取組みを推進します。

施策・事業名	概要
たいとう安全・安心パトロール協力隊	区内を巡回しながら業務を行う事業者が、本来業務をしながら防犯パトロールを行います。 【生活安全推進課】
「子どもの安全」巡回パトロール	学校等の子供に関係する施設を中心に、青色回転灯付きパトロールカーによる巡回パトロールを毎日実施します。 【生活安全推進課】

(2) 地域による防犯体制の整備

- ・防犯カメラ等の設置により、地域による防犯体制の整備を促進します。また、地域の防犯活動のリーダーの養成や自主防犯活動を行っている団体への支援等により、住民の防犯意識の醸成を図ります。

施策・事業名	概要
防犯設備整備費用の助成	町会や商店街等の地域団体が整備する防犯カメラ等の設置費用や電気料金等の維持管理費用の一部を助成します。 【生活安全推進課】
地域防犯活動の支援	町会や商店街等の自主防犯活動団体を対象に、地域の防犯リーダー講習会の開催や防犯ベスト等のパトロール用品を貸与します。 【生活安全推進課】
自動通話録音機の無料貸出	特殊詐欺被害を未然に防ぐため、65歳以上の方を対象に自動通話録音機を無料で貸し出します。 【生活安全推進課】
たいとう区安全・安心ハンドブックの配布 (施策7再掲)	地域の防犯意識を高め、トラブルに巻き込まれそうな時に役立つ情報を提供します。 【危機・災害対策課】

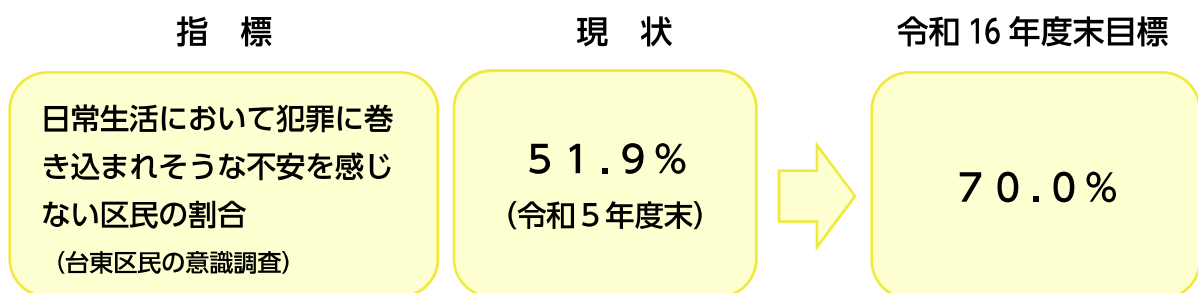


(3) 安全で快適な生活環境と観光の共存

- ・住宅宿泊事業の適正な運営を推進するとともに、宿泊者の安全安心と住民の安全で快適な生活環境の確保の取組みを推進します。

施策・事業名	概要
住宅宿泊事業への監督・指導	台東区住宅宿泊事業の運営に関する条例に基づき、住宅宿泊事業の適正な運営を推進し、宿泊者の安全・安心の確保及び区民の安全で快適な生活環境を維持します。 【生活衛生課】

計画の指標



コラム

生活の安全を守るために

安全で快適な生活環境は、私たちの暮らしの基盤であり、日々の幸福を育む大切な土壌です。台東区では、誰もが安心して暮らせる街を目指して、防犯体制の充実に取り組んでいます。例えば、「生活安全ニュース」の発行を通じた情報提供や「たいとう安全・安心パトロール協力隊」による地域巡回などを展開しています。

「生活安全ニュース」は、警察署の取組みや地域の自主防犯活動の紹介のほか、区民の皆様身近な犯罪の手口やその対策、地域の防犯活動状況などを分かりやすく伝えることで、地域全体の防犯意識の向上に貢献しています。





基本目標 2 安全安心で暮らしやすい住環境の創出

施策 9 空き家化の防止による安全で快適な住環境の確保

■ 目指す姿

空き家の維持管理が適正に行われ、利活用可能な空き家は円滑に流通しており、安全で快適な住環境が確保されています。

■ 現状と課題

- 本区の令和5年の空き家率は10.5%で、全国平均の13.8%を3.3ポイント下回っているほか、23区平均の10.9%を0.4ポイント下回っており、活発なマンション建設が続く中で比較的空き家の発生は抑えられていることが考えられます。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和5年）では、空き家に関し不安に思う割合（自宅周辺に空き家等がある場合とない場合の合計）は約16%となっており、空き家による環境悪化を心配している方が少なくないことがうかがえます。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和5年）では、高齢者世帯のうち持ち家に居住している割合は約7割となっているほか、住宅を所有する高齢者単身世帯のうち、「相続や継承についてまだ考えていない」という方は約5割となっており、今後、持ち家に居住している高齢者の退去に伴う空き家の増加が懸念されます。
- 全国で空き家が地域社会の問題となっており、今後、更なる増加が見込まれている中、国では、令和5年に空家対策特措法を改正し、固定資産税の住宅用地特例制度見直しなどにより、空き家対策の強化を図っています。また、東京都では、空き家ワンストップ相談窓口の設置や民間事業者等による空き家改修の支援のほか、固定資産税を通知する際の住宅所有者への普及啓発などに取り組んでいます。
- 本区においては、管理不全となっている空き家所有者への働きかけや空き家に関する総合相談窓口における建築士や弁護士による相談対応により、空き家対策に取り組んでいます。
- 空き家の状況や区民意識を踏まえ、空き家は、地域の防災、治安、衛生、景観面など、様々な影響を及ぼす可能性があることから、地域において良好な住環境が保持されるよう、引き続き、空き家の利活用、除却、発生抑制の促進に取り組み、空き家状態の改善と空き家化の防止を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 空き家の利活用の支援

- ・ 空き家の所有者や空き家を所有する可能性のある方を対象に専門家による相談窓口を開設すること等により、空き家の利活用を支援します。

施策・事業名	概要
空き家に関する総合相談窓口	宅地建物取引士、建築士、弁護士等の専門家が、空き家の日常管理から利活用（賃貸・売却・改修等）や解体、相続に関することなど、様々な相談に応じます。 【住宅課】
空き家に関する窓口の情報提供	東京都空き家ワンストップ相談窓口など、空き家に関する相談窓口について情報提供を行います。【住宅課】
リノベーション型まちづくり	空き家・空き店舗の比較的多い北部地区において、物件所有者と事業を始めたい人のマッチングを行います。 【地域整備第二課】

(2) 管理不全の空き家の解消

- ・ 管理状態に課題のある空き家に対する指導や老朽建築物の除却に対する助成等により、地域環境に影響を与える管理不全の空き家の解消に取り組みます。

施策・事業名	概要
管理不全空き家に対する指導	区民等に対して、空き家等の適正管理に関する意識の啓発を行うとともに、適切な管理が行われていない空き家等については、周辺の生活環境の保全を図るため、必要な措置をとるよう指導を行います。【建築課】
老朽建築物除却助成 (施策2再掲)	耐震診断の結果等により倒壊の危険性が高いと判断された空き家等の建築物に対し、除却工事費用の一部を助成します。 【建築課】

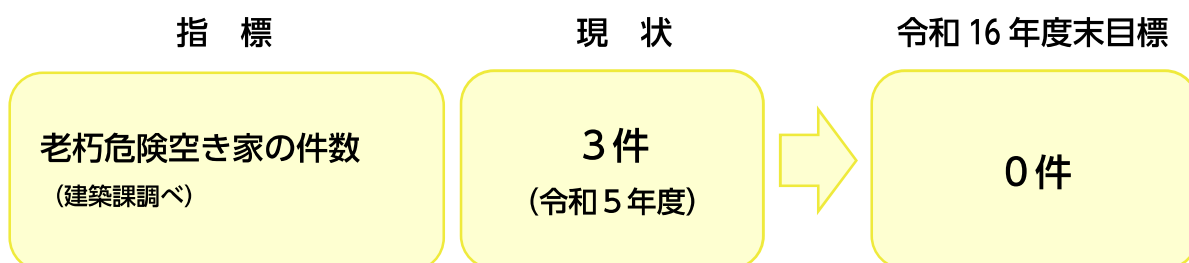


(3) 空き家の発生抑制・適正管理の促進

- ・ 空き家の適正管理を促進するとともに、空き家の発生を抑制するための意識啓発を推進します。

施策・事業名	概要
管理不全空き家に対する指導 (施策9再掲)	区民等に対して、空き家等の適正管理に関する意識の啓発を行うとともに、適切な管理が行われていない空き家等については、周辺の生活環境の保全を図るため、必要な措置をとるよう指導を行います。【建築課】
空き家セミナーの開催	空き家の適正管理の促進や発生を抑制するための住まいの終活相談など、空き家所有者や空き家所有予定者等を対象に空き家に関するセミナーを開催します。【住宅課】
住まいの終活に関する啓発・相談 ＜新規＞	住まいの終活に関する啓発や相談に対する支援など、新たな空き家対策について検討します。【住宅課】

計画の指標



コラム

空き家を生まないために

空き家は、適切な管理が行われないと、環境の悪化、防災・防犯上の問題など、地域社会に様々な悪影響を及ぼす可能性があります。こうした問題の発生を防ぎ、安全で快適な住環境を確保するためには、空き家の利活用を進める取組みを行うだけでなく、管理が不十分な空き家を解消するとともに、空き家の発生を抑制することが必要です。

台東区では、空き家に関する総合相談窓口を設置し、管理や利活用に関するアドバイスなどを行うとともに、空き家に関するセミナーなどの開催により、情報提供や普及啓発を図っています。

また、北部地域では、空き家・空き店舗をリノベーションして活用するため、空き家・空き店舗を貸したい不動産オーナーと、空き家・空き店舗を使って事業を始めたい人のマッチングを支援しています。



基本目標 3 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

施策 10 子育て世帯等の居住環境の向上

■ 目指す姿

住まいに関する様々なサポートによる充実した居住環境の中で、子育て世帯をはじめとする多様な世帯がライフスタイルやライフステージに応じた住生活を送っています。

■ 現状と課題

- 本区の人口は平成 11 年以降年々増加している中、近年の婚姻件数は令和 2 年・3 年を除き増加傾向にあるものの、出生率は平成 29 年をピークに低下傾向にあります。また、0～14 歳人口は転出超過が続いており、令和 4 年は約 800 人の転出超過となっています。転出超過数の大部分は 0～4 歳人口が占めており、就学前の子供がいる世帯の転出が少なくないことがうかがえます。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和 5 年）では、現在の住まいでの居住継続意向について、子育て世帯の約 42%、若年夫婦世帯の約 70%が住み替えを希望しており、住み替えニーズが高いことがうかがえます。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和 5 年）では、現在の住宅の改善したい点について、子育て世帯は「広さや間取り」が約 53%で最も多く、次いで、「日当たりや風通し」、「水回り設備」が上位となっているほか、防犯性のニーズも比較的高く、居住性や防犯安全性の向上が求められています。また、若年夫婦世帯についても、「広さや間取り」が約 52%で最も多くなっています。
- 国は、こども大綱やこどもまんなか実行計画 2024 において「子育て世帯等に関する住宅支援の強化」をあげ、住宅ローン減税や融資金利の優遇、子育て世帯向けの住宅整備などに取り組んでいます。また、東京都は、子育てしやすい住環境の整備として、東京こどもすくすく住宅の供給促進や都営住宅などを活用した支援に取り組んでいます。
- 区としては、こうした国や都の動向、人口動態や子育て世帯等の住まいニーズ等を踏まえ、子育て世帯や若年夫婦世帯がいきいきと生活しながら、希望に応じて安心して子供を産み育てられるよう、引き続き、ニーズに応じた居住を実現しやすい環境整備を推進し、子育て世帯等の居住環境の向上を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 良質で多様な住宅の供給促進

- ・ライフスタイルやライフステージに応じた居住を実現できるよう、多様な住宅の供給促進や居住環境の向上を図ります。

施策・事業名	概要
集合住宅の建築指導によるニーズに応じた住戸の供給誘導 <拡充>	住戸面積の拡充、駐輪スペースの確保、宅配ボックスの設置などを促進します。また、居住ニーズの変化等を見ながら、適時適切に条例の見直しを図ります。 【住宅課】
三世代住宅助成	子育て世帯などの多様な住まい方を促進するため、三世代が同居する住宅を建てる際に費用の一部を助成します。 【住宅課】
【フラット35】地域連携型の活用	住宅金融支援機構との地域連携に関する協定に基づき、三世代住宅助成または安心助成を利用される方に対して、【フラット35】の要件を満たす場合に、【フラット35】の借入金利優遇の活用について支援します。 【住宅課／地域整備第三課】
東京都「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の普及啓発	子育て世帯に適した住まいの安全性の確保や家事のしやすいなど配慮された優良な住宅の整備等に際し、考慮すべき情報等について東京都が作成している「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の普及啓発に努めます。 【住宅課】
「東京こどもすくすく住宅認定制度」の普及啓発 <新規>	子育てしやすい環境づくりのための取組みを行っている優良な住宅を東京都が認定する「東京こどもすくすく住宅認定制度」の普及啓発に努めます。 【住宅課】

コラム

住宅総合ガイドブックの発行

台東区では、住宅に関する情報や制度をわかりやすくまとめた「住宅総合ガイドブック」を発行しています。公的賃貸住宅の情報や子育て世帯・高齢者等への居住支援、マンション管理に関する支援など、住宅に関する案内を幅広く掲載しています。

また、環境など住宅に関連する助成制度や相談窓口の紹介など、住まいに関する疑問や不安の解消につながる内容になっています。

「住宅総合ガイドブック」は区公式ホームページで閲覧いただけるほか、住宅課及び区民事務所・同分室、地区センターで配布しています。





(2) 子育てしやすい生活環境の整備

- ・子育て世帯が安心して子供を産み育てられるよう、居住環境の向上を図ります。また、様々なサービスや取組みと連携しながら、子育てしやすい生活環境の整備を図ります。

施策・事業名	概要
子育て世帯住宅リフォーム支援 (施策3再掲) ＜拡充＞	安全に安心して子育てができる居住環境の整備を目的としたリフォーム工事を行うに際して、費用の一部を助成し、住宅の居住性向上を支援します。また、対象工事の拡充について検討します。【住宅課】
快適室内環境づくり (施策3再掲)	住まいの室内環境を診断し、快適な居住環境づくりのアドバイスをを行い、子育てしやすい居住環境の向上を図ります。【生活衛生課】
リフォームや住み替え等に対する支援の検討 (施策1再掲) ＜新規＞	様々な居住ニーズに対応するため、リフォームや住み替え等に対する新たな支援策について検討します。【住宅課】

(3) 住まいに関する情報提供と相談体制の充実

- ・住宅関連施策に関するガイドブックや様々なツールを活用した情報発信を推進するとともに、各種相談体制の充実を図ります。

施策・事業名	概要
住宅総合ガイドブックの発行	住宅に関する情報や制度などをまとめたガイドブックを配布します。【住宅課】
各種相談体制の充実	入居相談窓口・無料建築相談・空き家に関する総合相談・中高層建築物の建築紛争等に関する相談など、住まい全般に関する相談体制の充実を図ります。【住宅課】

計画の指標





コラム

未来を育む台東区の子育て支援

かけがえのない存在である子どもたちが、健やかに成長していくためには、家庭だけでなく、地域社会全体で温かく見守り、支えていくことが不可欠です。特に現代では共働き家庭の増加や核家族化が進み、家庭内だけでは解決が難しい子育ての課題も増えています。こうした背景を受け、台東区では、地域全体で子どもたちを支える取り組みを展開しています。

例えば、保護者が家庭にいない児童のための遊び・生活の場としての「こどもクラブ（学童保育所）」や、学習やスポーツなど様々な体験・交流活動を提供する「放課後子供教室」などの放課後対策事業を実施し、共働き家庭や子どもたちが安心して過ごせる環境を提供しています。学習支援や遊びの場を通じて、子どもたちが地域住民との交流を深める機会にもなります。

さらに、子育て世帯をサポートする「子育てハンドブック」を発行しています。このハンドブックには、妊娠期から子どもの成長に応じた情報を網羅的に掲載しており、保育園や児童館の案内、育児のよくある困りごとや赤ちゃんの食事の作り方、区内の子育て関連施設などが分かりやすくまとめられており、新たに子育てを始める家庭や移住者にとっても役立つ内容となっています。

これらの取り組みを通じて、台東区は子育て世帯が安心して暮らせる地域づくりを進めており、地域社会全体で子どもたちを見守る仕組みを構築しています。





基本目標 3 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

施策 11 高齢者・障害者の住まいにおける安全・安心の確保

■ 目指す姿

地域全体で見守り支え合う環境やバリアフリー化による安全安心な居住環境が整備され、高齢者や障害者が安心して暮らしています。

■ 現状と課題

- 本区の高齢者人口は、近年ほぼ横ばいで推移しているものの、要支援・要介護認定者数は増加傾向にあり、障害者の高齢化も進むなど、高齢者や障害者が希望に応じて住み慣れた住宅で住み続けられる環境整備が重要となっています。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和5年）では、持ち家に居住する高齢者世帯の割合は約71%となっているほか、現在の住宅に住み続けたいと考えている高齢者の割合は約70%となっており、居住継続の意向が強いことがうかがえます。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和5年）では、高齢者世帯における現在の住宅の改善したい点について、「耐震性や建物の状態」が最も多く、次いで、「水回り設備」、「広さ（収納スペース含）や間取り」が上位となっています。また、他世代に比べ「バリアフリー」のニーズが高く、老朽化等への対応をはじめ、居住性や安全性の向上が求められています。
- 区内住宅のバリアフリー化の状況については、令和5年時点で、トイレに手すりが設置されている住宅は、持ち家が33.0%、借家が16.4%、浴室に手すりが設置されている住宅は、持ち家が41.1%、借家が13.1%となっています。また、屋内に段差がない住宅は、持ち家が40.5%、借家が24.8%となっており、高齢者や障害者が生活しやすい住まいの確保が求められます。
- 区では、高齢者や障害者の住まい環境の向上に向け、住宅改修の支援や地域と連携した生活支援や見守りなどにより、高齢者等の居住環境の整備に取り組んでいます。
- 要介護・要支援者数の動向や高齢者の住まいニーズを踏まえ、在宅生活を希望する高齢者や障害者が住み慣れた住宅で自分らしく暮らせるよう、引き続き、生活状況や健康面に配慮した住まいづくりと地域全体で支え合う環境づくりを推進し、住まいにおける安全・安心の確保を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 住宅のバリアフリー化・安全対策の支援

- ・高齢者や障害者の住まいにおける住宅設備等の改修等により、安全で安心な居住環境の確保を推進します。

施策・事業名	概要
高齢者住宅改修給付	身体機能の低下により、日常生活の動作に困難がある高齢者に対して、手すりの取付や段差解消工事、浴槽やトイレ等の改修・新設工事の費用の一部を助成します。 【高齢福祉課】
家具転倒防止器具取付	高齢者が暮らしている世帯に対して、地震などの災害時に家具等が倒れないように予防する家具転倒防止器具を無料で給付・取付します。 【高齢福祉課】
高齢者緊急通報システム	慢性疾患のあるひとり暮らし等の高齢者に対し、民間受信センターに通報できる機器を貸与するとともに費用の一部を助成します。家庭内で急病等の通報があった際は、民間受信センターが状況を確認し、必要な対応を行います。 【高齢福祉課】
障害者住宅設備改善費の給付	在宅の障害者（児）が日常生活を容易なものとするため、住宅設備改善費の給付を行います。 【障害福祉課】
マンション共用部分バリアフリー化支援助成（施策4再掲）	区内の分譲・賃貸マンションの共用部分のバリアフリー化工事を行う場合に、費用の一部を助成します。 【住宅課】

(2) 高齢者を見守り支え合う環境の整備

- ・地域住民や関係協力機関などによる声掛けや見守りなどにより、地域社会で安心して暮らせる環境整備を促進します。

施策・事業名	概要
高齢者地域見守りネットワークの推進	家に閉じこもりがちなひとり暮らしの高齢者、または高齢者のみの世帯に、地域の方々や関係協力機関が「声かけ」や「ゆるやかな見守り」等の安否確認を行い、緊急時には消防署・警察署に通報します。 【高齢福祉課】
地域包括支援センターの運営	高齢者の方が住み慣れた地域でいきいきと安心した生活が続けられるよう、区内の各地域包括支援センターが支援します。 【高齢福祉課】



(3) 障害者の在宅生活を支えるサービスの展開

- ・ 障害者が地域社会で安心して暮らせるよう、在宅生活を支えるサービスの充実を図ります。

施策・事業名	概要
障害者緊急通報システム	家庭内で病気や事故などの緊急事態に陥った時に専用通報機のボタンを押すと、区が委託している警備会社の受信センターにつながり、警備員の派遣を行います。 【障害福祉課】
重症心身障害児（者）等在宅レスパイトの実施	在宅生活を送っている医療的ケアの必要な重症心身障害児（者）等をケアする家族の休息及び就労支援のため、訪問看護師または准看護師が自宅等に出向き、家族が行っている医療的ケア等を一定時間代わりに行います。 【障害福祉課】
日中一時支援、緊急一時保護	一時的に見守り等の支援が必要な障害のある方等に対し、日中における活動の場を提供します。また、保護者等の事情により、家庭における介護が困難となった場合に、心身障害児（者）を一時的に保護します。 【障害福祉課】

計画の指標





基本目標3 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

施策12 高齢者・障害者・ひとり親世帯等の民間賃貸住宅への入居支援

■ 目指す姿

住み替えを必要としている住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、ひとり親世帯など）が、希望にあった住まいを選択して円滑に入居し、安定的居住が図られています。

■ 現状と課題

- 本区の単身高齢者数は増加傾向にあり、令和2年の全世帯に占める高齢者単身世帯の割合は13.0%で、都心8区の中で最も高くなっています。また、高齢夫婦世帯の割合は6.0%で、都心8区で2番目に高くなっており、高齢者世帯の住まい確保が重要となっています。
- 住まいに関する区民アンケート調査（令和5年）では、高齢者世帯の17%は借家（一戸建、マンション・アパート、シェアハウス）に居住し、家賃負担額は5～6万円台が約23%、7～8万円台が約27%となっており、契約上の事由や個別の事情により住み替えが必要となった場合には、希望に応じた住まいの円滑な確保が求められます。
- 民間賃貸住宅においては、大家が高齢者や障害者等の入居を制限することが少なく、その主な理由としては、入居者死亡時の原状回復に係る対応や費用の負担をはじめ、生活トラブルや滞納への不安があげられており、高齢者等の入居を受け入れやすい環境整備が求められます。
- 国は、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保に向け、平成29年に住宅セーフティネット法を改正し、居住支援法人による支援制度を創設するなど、空き住戸となっている民間賃貸住宅を活用した住宅供給を進めています。
- 本区においては、入居相談窓口での住宅探しの支援、転居費用助成、家賃等債務保証料助成などにより、高齢者、障害者、ひとり親世帯等の居住支援に取り組んでいます。
- 高齢者数の動向や民間賃貸住宅の受入状況を踏まえ、住宅を所有していない高齢者、障害者、ひとり親世帯等が希望に応じて選択した住宅で安心して住み続けられるよう、引き続き、住宅探しから居住中における切れ目のない支援を推進し、民間住宅への円滑な入居と安定居住を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 住宅確保要配慮者の居住支援の総合的な推進

- ・住宅確保要配慮者が希望に応じて選択した住宅で安心して住み続けられるよう、住宅探しから居住中における切れ目のない支援を推進し、民間賃貸住宅への円滑な入居と安定居住を図ります。

施策・事業名	概要
居住支援協議会の効果的な運営	不動産関係団体、居住支援団体等が連携する台東区居住支援協議会において、高齢者・障害者・ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者への必要な支援について協議します。【住宅課】
居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等との連携	住宅確保要配慮者の居住支援を推進するため、居住支援法人等関係団体との連携強化を図ります。【住宅課】

(2) 住宅確保要配慮者の相談支援

- ・住宅確保要配慮者の住まいの確保に向け、入居相談窓口での支援を充実します。

施策・事業名	概要
住宅確保要配慮者向けの入居相談窓口での支援	民間賃貸住宅への入居を希望する住宅確保要配慮者のお部屋探しを支援します。【住宅課】
協力不動産店登録制度の推進	住宅確保要配慮者のお部屋探しに協力いただける不動産店を「協力不動産店」として登録し、照会した物件情報を提供します。【住宅課】

コラム

居住支援協議会による住宅支援

住まいは生活の基盤であり、誰もが安心して暮らせる場所であるべきです。台東区では、高齢者や障害者、ひとり親世帯など、住宅確保に配慮を要する方々が安心して住み続けることができるよう、様々な支援に取り組んでいます。

「台東区居住支援協議会」を通じて、不動産関係団体や居住支援団体等が連携し、住宅探しでお困りの方への情報提供や相談、きめ細やかなサポートを行っています。





(3) 住宅確保要配慮者の転居支援

- ・住宅確保要配慮者が住み替えをする際の経済的な負担を軽減します。

施策・事業名	概要
高齢者等住み替え居住支援	自己の都合や責任によらない理由で立ち退きを求められた方に対し、区内の民間賃貸住宅へ転居する際に転居に要する費用の一部を助成します。【住宅課】
高齢者等家賃等債務保証料助成	区内の民間賃貸住宅へ転居する際、対象となる保証会社を利用した場合に初回保証料の一部を助成します。【住宅課】

(4) 住宅確保要配慮者の受入体制の整備促進

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅（東京ささエール住宅）の登録促進や、民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた普及啓発を図ります。

施策・事業名	概要
セーフティネット住宅（東京ささエール住宅）の登録促進	住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅（東京ささエール住宅）の普及啓発を図り、登録を促進します。【住宅課】
住宅確保要配慮者の入居に関する普及啓発の強化 <拡充>	民間賃貸住宅における円滑な入居が促進されるよう、民間賃貸住宅の大家や不動産店に対して、住宅セーフティネット制度の普及啓発を図ります。【住宅課】

計画の指標





基本目標 3 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

施策 13 住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等の住まいの確保

■ 目指す姿

高齢者や障害者などの住まいや入居施設などが確保され、住宅に困窮する方や自立生活が難しい方が、住み慣れた地域で安心して暮らしています。

■ 現状と課題

- 本区の将来人口推計では、65～74 歳人口は令和 12 年まで概ね横ばいで推移し、75 歳以上人口は令和 22 年まで概ね横ばいで推移すると見込まれています。当面の間は、高齢者人口は横ばい傾向が続くことが想定されるものの、要介護度が高い方は増加傾向にあり、身体機能や生活状況に応じた住まいの確保が重要となっています。
- 最低居住面積水準未満の住宅に居住している高齢者については、平成 30 年時点で、単身高齢者世帯は 1,820 世帯(単身高齢者世帯全体の 11.7%)、高齢夫婦世帯は 180 世帯(高齢夫婦世帯全体の 2.5%)となっており、住まいに困窮する高齢者世帯の居住の安定が求められます。
- 区では、住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等の居住の安定に向け、シルバーピアの供給をはじめ、特別養護老人ホームの整備、認知症グループホームや障害者グループホームの充実などにより、住宅確保要配慮者の住まいの確保に取り組んでいます。
- 要介護者数等の動向や高齢者の居住実態を踏まえ、住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、引き続き、高齢者向け住宅の確保、福祉施設の整備、サービスの充実に取り組み、安全で安心して暮らせる住まいの確保を図っていく必要があります。



■ 主な施策・事業

(1) 住宅に困窮する高齢者等の住まいの確保

- ・高齢者住宅（シルバーピア）の適切な維持管理やサービス付き高齢者向け住宅の供給誘導等、高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、住まいの確保を図ります。

施策・事業名	概要
高齢者住宅（シルバーピア）の維持管理	高齢者に配慮した設備（緊急通報システム等）を備えた高齢者住宅（シルバーピア）を継続して供給するとともに、生活協力員・生活援助員を配置して緊急時の対応や生活相談等について支援します。【住宅課】
サービス付き高齢者向け住宅の供給誘導	バリアフリー構造を有し、安否確認や生活相談などの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」の建設を検討している事業者へ情報提供を行います。【住宅課】
都営住宅の移管に関する協議	区内の小規模な都営住宅について、施設の状態等を踏まえ、区への移管に関する協議を行います。【住宅課】

(2) 常時介護が必要な方の住まいの確保

- ・自立した生活が難しい方が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、特別養護老人ホーム等の整備を推進します。

施策・事業名	概要
特別養護老人ホームの整備	民間事業者に対して建設費を助成し、特別養護老人ホームの整備を促進します。【高齢福祉課】
認知症高齢者グループホームの整備	高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、公募により事業者を選定し、認知症高齢者グループホームの充実を推進します。【高齢福祉課】

(3) 障害者の住まいの確保

- ・障害者の重度化・高齢化が進んでも、住み慣れた地域で安心して生活するために、グループホームの整備を進めます。

施策・事業名	概要
障害者グループホームの整備	障害者の高齢化に伴うニーズの変化も踏まえながら、障害種別ごとのニーズを把握し、グループホームの整備を進めます。【障害福祉課／保健予防課】



計画の指標

