

第5章 重点施策

第5章 重点施策

基本目標の実現に向けて、増加傾向にある子育て世帯の住宅ニーズへの対応や、ストックの老朽化に伴い維持管理や改修・建替えの課題があるマンション対策は、住宅の質の向上と良好な住環境の形成を図る重要な取組みです。また、管理不全な空き家の適正管理・増加抑制や、東日本大震災を教訓とした安全・安心な住環境の整備は、緊急性が高く、早急に取り組む必要があります。そこで、これらの特に重点的に進めることが望ましい4つの施策を重点施策として位置付けます。

1 子育て世帯への居住支援

ファミリー層の増加が見られることから、子育て世帯のニーズに対応した適正な住宅を確保するとともに、子育て期から高齢期まで安心して住み続けられる住まい・住環境づくりを進めていく必要があります。

【施策①】 子育て世帯への居住支援

[適正な住宅の確保]

- ①-1. 「マイホーム借上げ制度」※¹の普及
- ①-2. 子育て世帯向け空き家活用モデル事業[新規]

[良質な住宅供給]

- ①-3. 子育て世帯の住宅リフォーム支援※²[新規]
- ①-4. 集合住宅の建設における家族向け住戸の設置

住戸専用面積など集合住宅の建築及び管理に関する基本的事項を定めた条例の運用

[良好な住環境の形成]

- ①-5. 大規模マンション等の建設における保育所等の整備の協力※³
- ①-6. 学校等の施設に近接する建築計画の早期周知

【施策②】 多世代居住の推進

②-1. 三世代同居の支援

「住まいの共同化と安心建替え支援制度」による三世代住宅助成

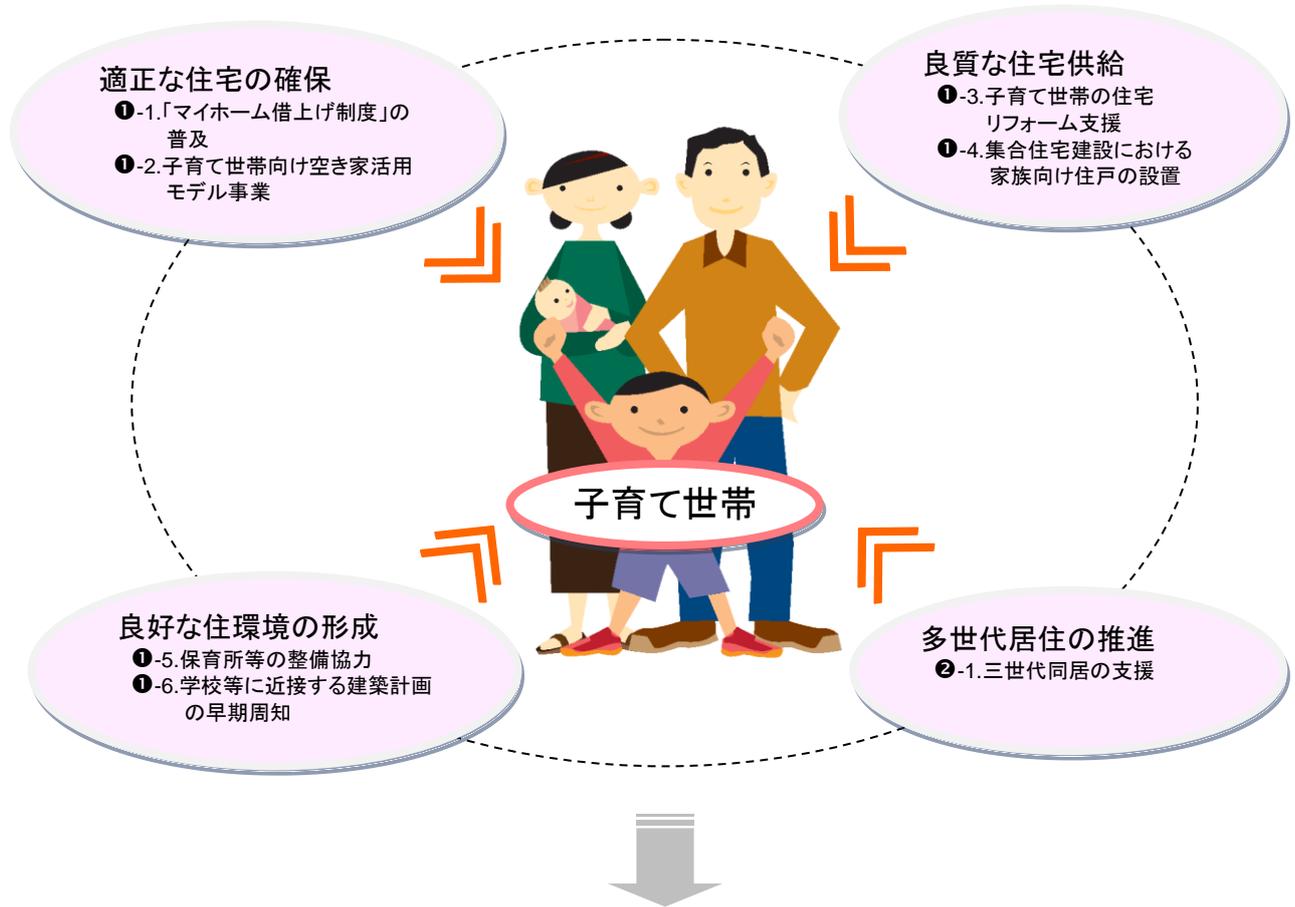
※1 「マイホーム借上げ制度」(一般社団法人移住・住みかえ支援機構)

移住・住みかえを希望しているシニア(50歳以上)のマイホームを借り上げ、それを子育て世代を中心に転貸し運用する制度で、「一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)」が実施・運営している。



資料：一般社団法人移住・住みかえ支援機構HP

【概念図】



○子育て世帯のニーズに対応した適正な住宅の確保

○子育て期から高齢期まで安心して住み続けられる住環境の形成

→ガイドブック等を活用し、必要なときに必要な情報が得られる仕組みづくり

※2 子育て世帯の住宅リフォーム支援

住居内で子どもが安全に過ごすため、手すりの設置や段差解消、滑りにくい床仕上げ等のリフォーム工事にかかる費用の一部を助成する制度

※3 東京都台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例

事業者が区内で大規模マンション等を建設する場合に、保育所等の整備について協力を得るため区との事前協議を定めた条例

□ 対象となる大規模マンション等の規模

(1) 総戸数が100戸以上のマンション

(2) 敷地面積が2,000㎡以上又は延べ面積10,000㎡以上の建築物

2 マンションの適切な維持管理・建替えの支援

本区では、マンションなどの共同住宅が約7割を占めている一方、居住者や所有者の管理意識の低さがみられ、管理組合の適切な運営及びマンションの適切な維持管理に向け、東京都や宅地建物取引業協会、建築士事務所協会、マンション管理士会等と連携した支援の推進が求められます。

また、新耐震基準以前に建設され、既に30年以上が経過したマンションストックが約13%存在することから、老朽化したマンションの円滑な建替えや改修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・防犯対策を推進する必要があります。

【施策①】マンションの維持管理の支援

- ①-1. 管理セミナーの開催
- ①-2. 相談会の実施
- ①-3. 相談員の派遣[新規]
- ①-4. 管理組合登録制度^{※1}[新規]
- ①-5. 理事長等連絡会[新規]

区からの情報提供及びマンション間の維持管理に関する情報交換・交流

- ①-6. 共用部分のバリアフリー化支援[新規]

マンション共用部分におけるバリアフリー改修に係る工事費の一部を助成

【施策②】マンションの修繕・建替えの支援

- ②-1. 大規模修繕実施等の支援

大規模修繕の実施や長期修繕計画を作成する場合の調査費の一部を助成

- ②-2. 「マンション建替え・改修アドバイザー制度」利用助成

円滑な建替えなどのために、アドバイザーの派遣に要した費用の一部を助成

- ②-3. 共用部分修繕資金の融資あっせんと利子補給

【施策③】マンションの安全・安心対策の促進

- ③-1. 耐震アドバイザーの派遣

耐震化に向けた合意形成などのアドバイザー派遣に要した費用を助成

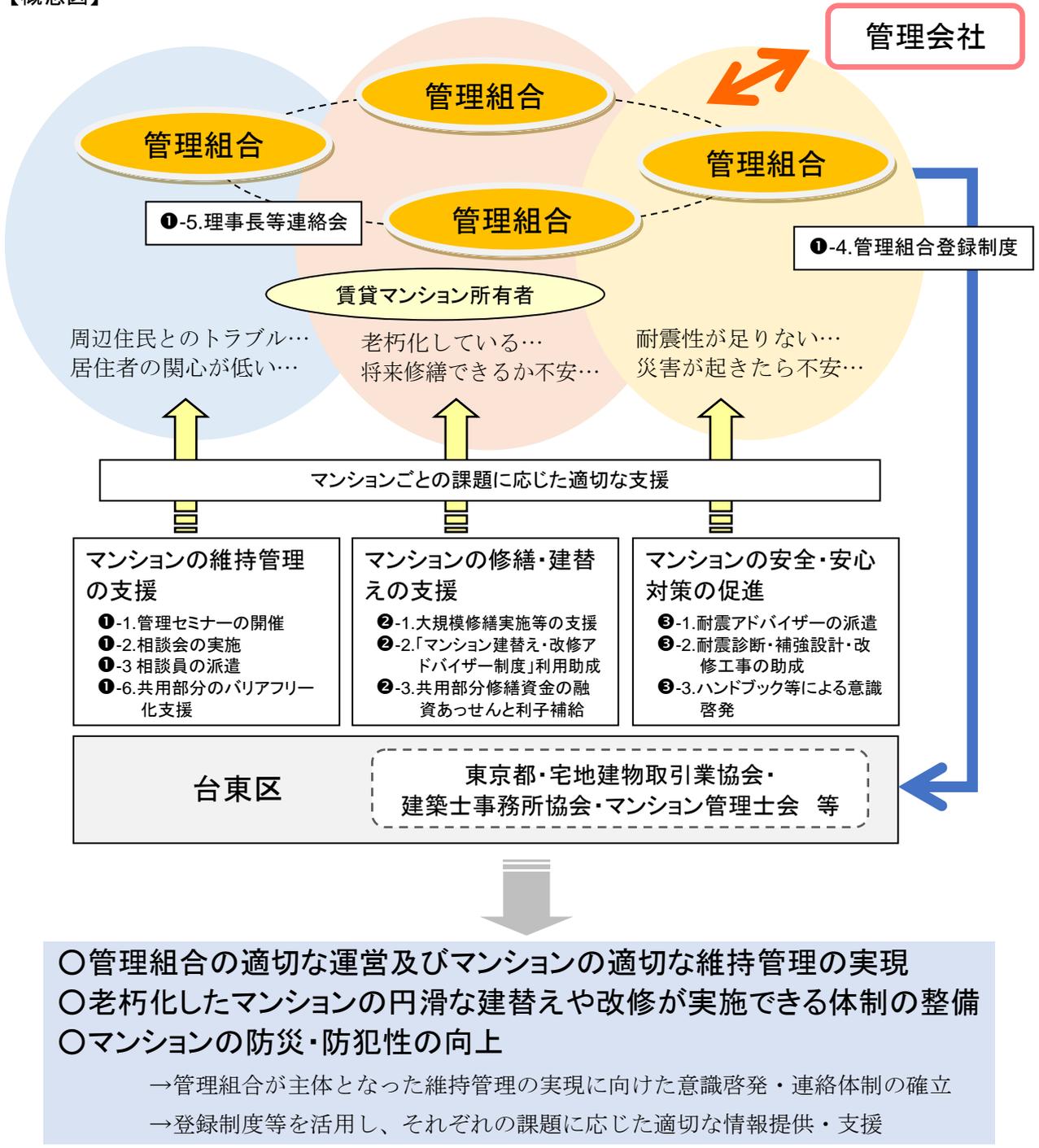
- ③-2. 耐震診断・補強設計・改修工事の助成

- ③-3. 「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^{※2}

※1 管理組合登録制度

区が分譲マンションの実態を把握し、改修や建替えに関する適時適切な情報提供等を実施するため、管理組合に対してマンションの基礎的データや管理状況等の情報登録を求め、区内に立地する分譲マンションのデータベースを整備する。

【概念図】



※2 ハンドブック等による意識啓発

- 集合住宅防災ハンドブック
集合住宅居住者への防災対策の普及啓発を進めるとともに、集合住宅の防災対策を推進するためのハンドブック
- 安全・安心ハンドブック
家庭や職場などの防災・防犯に役立てるために、区民向けに発行しているハンドブック



3 空き家ストックの総合対策

住宅数が世帯数を上回っており、今後も空き家は増加する可能性があることから、管理されずに放置されている空き家の適正管理を促進し、生活環境の保全等を図る必要があります。また、空き家の発生段階に応じて、増加抑制や有効活用を推進し、空き家を含む中古住宅ストックの流通促進を図る必要があります。

【施策①】 空き家の適正管理の促進

[空き家予防の取組み]

①-1. 区民との連携による空き家情報の把握

[適正管理の指導・勧告等]

①-2. 管理不全な空き家に対する指導・勧告等^{※1}

[除却の支援]

①-3. 倒壊の危険性が高い建築物の除却の支援

耐震性の劣る建築物に対して、除却に関する経費の一部を助成

[総合相談の実施]

①-4. 空き家に関する総合相談の実施

【施策②】 空き家の有効活用の推進

[総合相談の実施]

②-1. 総合相談窓口による賃貸・売却等に係る相談や情報提供

[流通・リフォームの促進]

②-2. 「マイホーム借上げ制度」の普及

②-3. 子育て世帯向け空き家活用モデル事業^{※2}[新規]

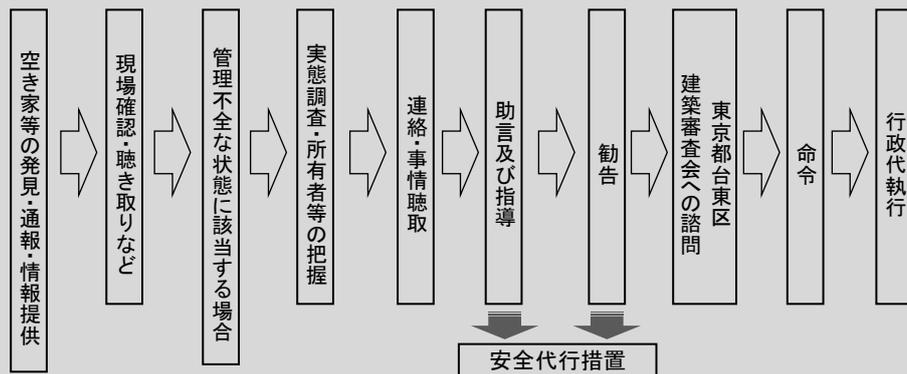
②-4. 民間住宅を活用した住宅セーフティネットの普及

高齢者、障害者、ひとり親世帯などに良質な住宅を供給するため、既存ストックのリフォーム等による活用を国が支援

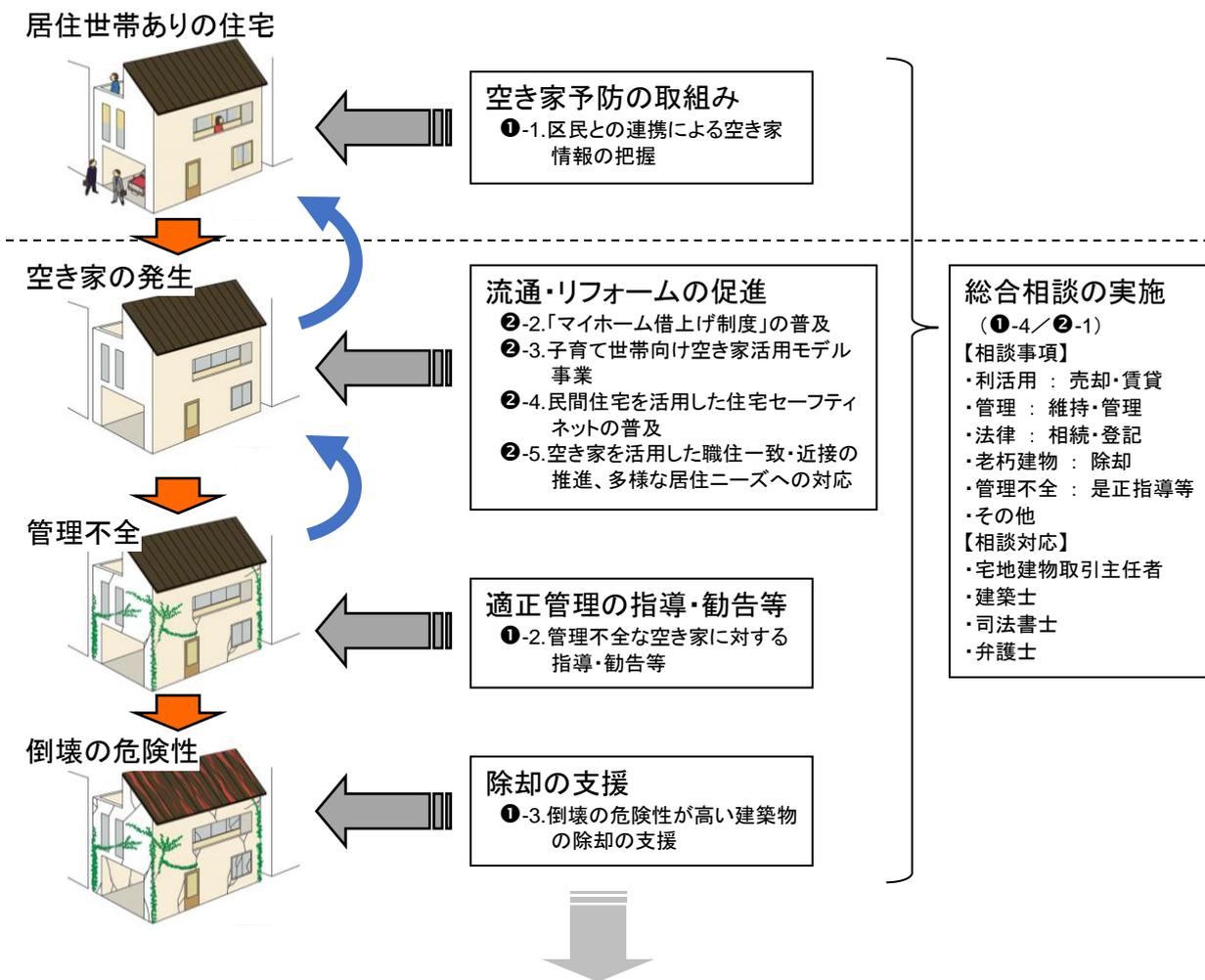
②-5. 空き家を活用した職住一致・近接の推進、多様な居住ニーズへの対応^{※2}

※1 東京都台東区空き家等の適正管理に関する条例

長期にわたって管理不全になった空き家は、倒壊などの事故や建築材料の飛散、草木の繁茂等による生活環境の悪化、不審者の侵入や火災を引き起こすおそれがあります。区では、生活環境の保全及び区民等の安全に寄与することを目的に、空き家等の適正な管理に関し、所有者等及び区の責務を明らかにし、管理不全な状態にある空き家等に対する措置を定めた条例を制定しました。



【概念図】



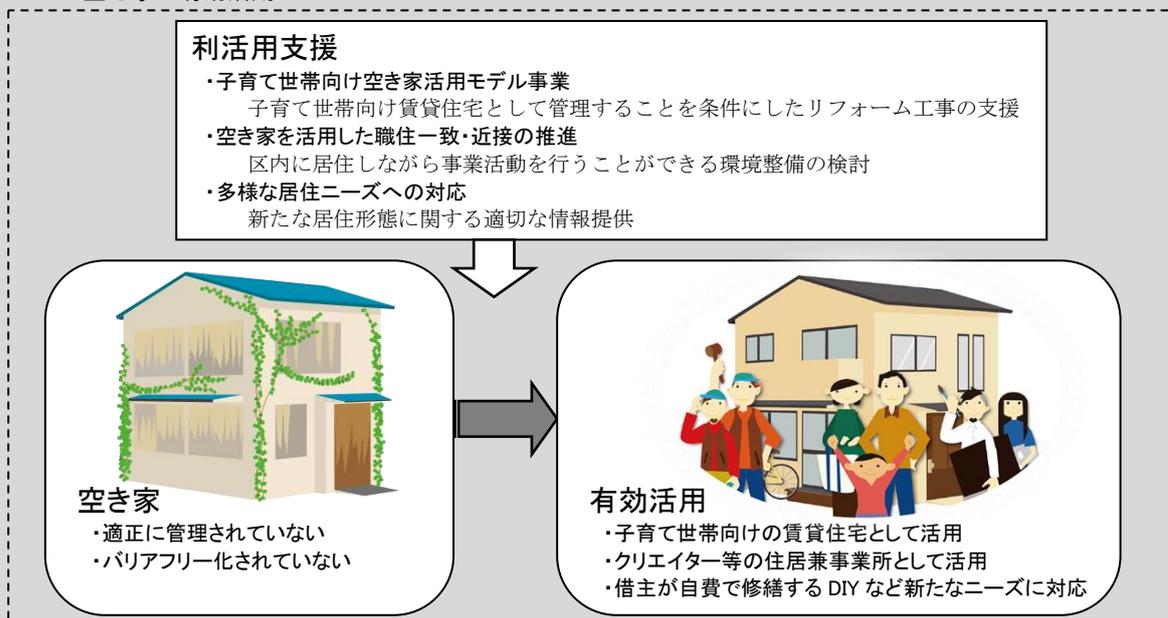
○空き家の適正管理の促進による生活環境の保全

○空き家の増加抑制や有効活用の推進

→所有者の自主的な維持管理を促すための意識啓発

→空き家になる前から、情報提供の充実や総合相談の実施による支援

※2 空き家の有効活用のイメージ



4 安全・安心な住宅市街地の整備

木造住宅の78.9%、防火木造の62%が新耐震基準以前に建築されていることから、これらの住宅に対する耐震性の確保を推進するとともに、木造住宅密集地域の不燃化など、安全で快適な住環境の創出のための環境整備が求められています。

また、公共施設や公共交通等のバリアフリー化により、安全で移動しやすいまちづくりを進める必要があります。

【施策①】防災まちづくりの推進

[住まいづくり]

- ①-1. 耐震性・耐火性のある建築物への建替え・改修の支援
- ①-2. 東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」における「不燃化特区」の活用^{※1}
- ①-3. ブロック塀、がけ擁壁、外壁落下防止の改善に係る支援

[道づくり]

- ①-4. 特定緊急輸送道路沿道建物の耐震化の促進
震災時の救助や物資輸送など、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に要する費用の一部を助成
- ①-5. 狭あい道路の拡幅整備

[広場づくり]

- ①-6. 広場・道路等の整備
- ①-7. 建物の共同化等による空地の確保
空地を確保し、建物の共同化等を行う場合に費用の一部を助成

【施策②】安全で移動しやすいまちづくりの推進

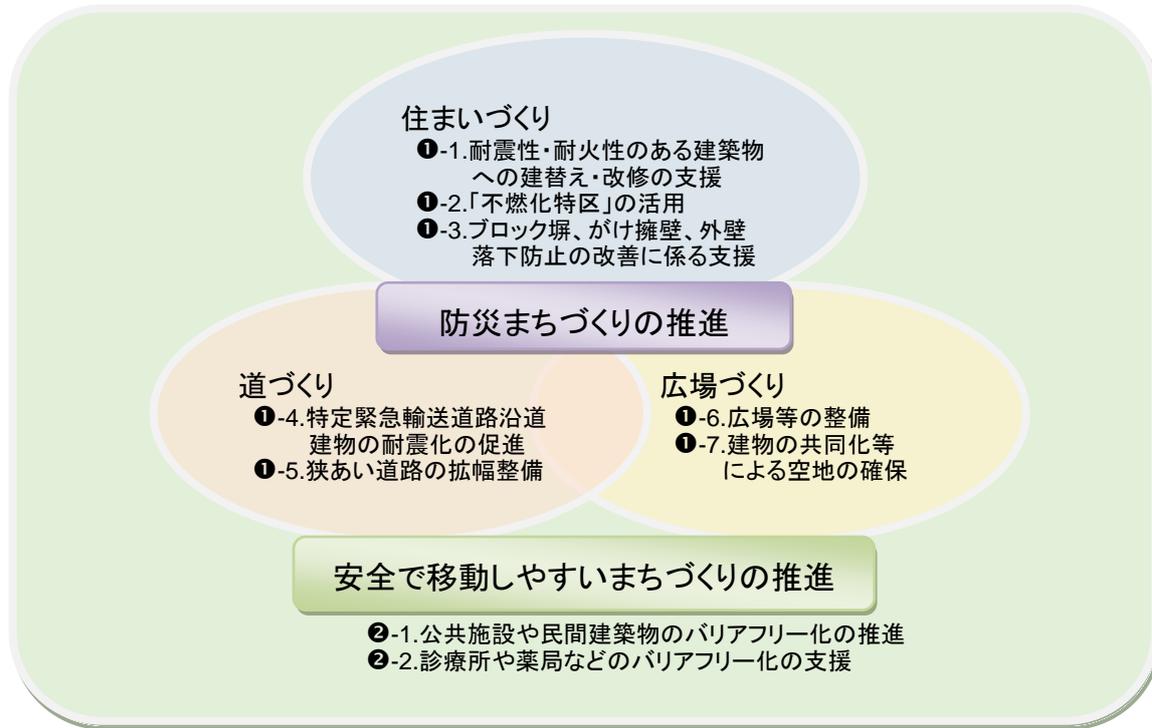
- ②-1. 駅や道路、公園等の公共施設や民間建築物のバリアフリー化の推進
- ②-2. 診療所や薬局などのバリアフリー化の支援

※1 「木密地域不燃化10年プロジェクト」(東京都)

首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である、木造住宅密集地域(木密地域)の改善を図るために東京都が取り組んでいるプロジェクト。台東区では谷中二・三・五丁目が「不燃化特区」に指定されており、以下の取組みを実施しています。

- ①主要生活道路や防災区画道路とその沿道整備による避難路ネットワークの形成
- ②老朽建築物の建替え支援による不燃化の促進
 - ・全戸訪問型派遣の実施
 - ・戸建建替の設計費・除却費支援
 - ・共同化建替助成の要件緩和
 - ・固定資産税・都市計画税の減免 等

【概念図】



○安全で快適な住環境の創出

○安全で移動しやすいまちの実現

→地元居住者の意向を踏まえた環境整備

<密集市街地における総合的な環境整備のイメージ>



