

台東区住宅マスタープラン



令和7年3月
台東区

台東区民憲章

あしたへ



江戸の昔、「花の雲 鐘は上野か 浅草か」と詠まれたわたくしたちの
まち台東区には、磨き抜かれた匠の技や気さくで人情あふれる暮らしが、
今もあちらこちらに息づいています。

わたくしたちは、先人が築いてきた文化や環境を大切にして、伸びゆく
住みよいまちを目指し、この憲章を定めます。

たからものを うけつぎ こころゆたかな まちにします

おもてなしの えがおで にぎやかな まちにします

おもいやり ささえあい あたたかな まちにします

みどりを いくしみ さわやかな まちにします

いきがいを はぐくんで すこやかな まちにします



(平成十八年十二月十四日 告示 第六百八十八号)



「台東区住宅マスタープラン」の策定にあたって

平成30年10月に策定した新たな台東区基本構想では、概ね20年後の区の目指す姿である将来像として、「世界に輝く ひと まち たいとう」を掲げています。「ひと」が輝き、「まち」が輝き、そして「世界に輝く」という思いを込めたこの将来像を実現するためには、そこに住まう人々の暮らしの基盤となる住宅施策を着実に推進することが重要です。

本区の人口は令和元年に20万人を超えて現在も増加傾向にあり、令和3年度に行った将来人口推計でも、今後30年間は増加するとしています。その一方で、少子高齢化も緩やかに進行することが見込まれており、子育て世帯や高齢者世帯をはじめとする多様な世帯が快適に暮らせる良質な住宅・住環境の整備が求められています。

また、区内における住宅総数は人口と同様に増加傾向にあり、中でもマンション戸数は住宅総数の8割を超えるまでに増加しています。今後は、老朽化の進むマンション管理の適正化や建替えなど、マンションに関わる問題が深刻化することが見込まれます。さらに、住宅の耐震化や防災機能の向上、地域コミュニティの活性化、住宅確保が困難な方への支援など、安全安心で暮らしやすい住環境の創出に向けて、幅広い課題に取り組む必要があります。

こうした諸課題に対応すべく、この度新たに策定した「台東区住宅マスタープラン」は「台東区都市計画マスタープラン」に即し、今後10年間における施策展開を明らかにするとともに、マンション管理の適正化を推進するための「台東区マンション管理適正化推進計画」を包含しており、本区における住宅・住環境の将来を展望したものとなっております。

本計画を住宅政策の指針とし、基本理念に掲げる「誰もが誇りや憧れを抱き、安全安心で快適に自分らしく暮らせるまち」の実現を目指して、区民の皆様や地域の関係団体、事業者、専門家・専門団体、関係機関との協働やまちづくり施策をはじめとする各分野との連携を図りながら、本区の住宅施策を着実に推進してまいります。

最後に、本計画の策定にあたり貴重なご意見及びご提案をお寄せいただいた意見交換会委員及び関係者、区民の皆様には厚く御礼申し上げますとともに、今後とも本区の住宅政策にご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和7年3月

台東区長 服部 征夫

目次

第1章 計画の目的と位置付け	1
1 計画の背景と目的.....	2
2 計画の位置付け	3
3 計画期間	3
4 関連する各分野との連携.....	5
5 本計画とSDGsの関係.....	6
第2章 住宅・住環境の現状と新たな計画の視点	7
1 住宅・住環境の現状.....	8
2 国・都・区の住宅施策の動向.....	23
3 新たな計画の視点.....	31
第3章 基本理念と基本目標	37
1 基本理念	38
2 基本目標	39
3 台東区住宅マスタープランの施策体系図.....	40
第4章 住宅施策の展開	43
1 基本目標における取組み.....	44
基本目標1 良質で快適に暮らせる住宅ストックの形成	
基本目標2 安全安心で暮らしやすい住環境の創出	
基本目標3 誰もが安心して暮らせる住まいづくり	
第5章 地域別住宅施策	101
1 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み.....	102
第6章 計画の実現に向けて	111
1 施策を推進するための連携.....	112
2 計画の進行管理	113
資料編	115
1 台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会委員名簿.....	116
2 台東区住宅マスタープラン 検討の経緯.....	117
3 用語解説	119



第 1 章 計画の目的と位置付け

- ① 計画の背景と目的
- ② 計画の位置付け
- ③ 計画期間
- ④ 関連する各分野との連携
- ⑤ 本計画とSDGsの関係



1 計画の背景と目的

本区では、昭和 30 年代以降の長期的な人口減少を背景に地域活力の低下や地域コミュニティの維持が懸念されたことから、平成 3 年に定住まちづくりに関する基本条例を制定するとともに、平成 5 年に「台東区住宅整備指針（台東区住宅マスタープラン）」を策定し、定住人口確保を中心に、本区の地域特性を踏まえた住宅施策を体系的・総合的に推進することとしました。

また、平成 10 年には、バブル経済の崩壊、阪神・淡路大震災の発生、少子高齢化の進展などによる社会経済環境の変化を踏まえ、「台東区住宅整備指針（台東区住宅マスタープラン）」を改定し、新たな施策展開を進めました。

その後、マンション等への土地利用転換が進み、人口が長期にわたる減少傾向から増加に転じました。また、少子高齢化の進展とともに、個人の価値観やライフスタイルの多様化、マンション等の建設に伴う近隣紛争や老朽化マンションの増加、住宅の耐震化やバリアフリー化などの課題が顕在化したことなどを踏まえ、平成 18 年に新たな「台東区住宅マスタープラン」を策定しました。

同じく平成 18 年、国では、国民の住生活の質の向上のための施策、住宅の供給、良好な居住環境の形成、住宅市場の整備、居住の安定の確保などについて規定する「住生活基本法」を制定・施行し、それまでの住宅供給量の確保に主眼をおいた施策から、国民の住生活の質の向上への政策転換が進められました。

こうしたなか、台東区では人口が 19 万人を超えて増加傾向が続く状況にあり、平成 27 年 3 月、東日本大震災を教訓とした建物の耐震化や都市の不燃化、子育てがしやすく、高齢者がいきいきと暮らせる住宅・住環境の整備、マンションの老朽化や空き家の増加などの課題に対応するため、新たな「台東区住宅マスタープラン」を策定し、住宅施策を推進してきたところです。

また、国では、人口減少社会の到来や頻発する自然災害、コロナ禍を契機とする新しい住まい方や気候変動問題等の住生活をめぐる様々な課題に対応するため、令和 3 年 3 月に令和の新たな時代における住宅政策の指針として「住生活基本計画（全国計画）」を改定しました。

一方、東京都においては、「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえ、令和 4 年 3 月に「東京都住宅マスタープラン」を策定し、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現に向けて、「10 の目標」を掲げ、目指す姿を示しています。

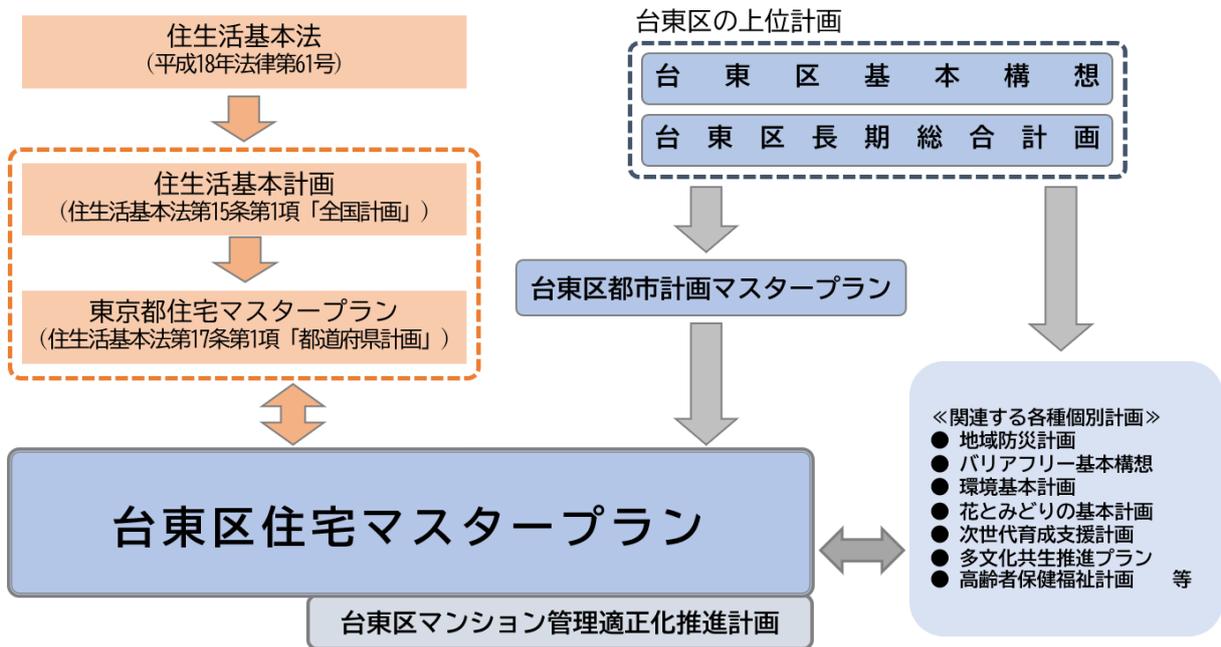
そのため、本区においても、引き続く人口や住宅の増加、新型コロナウイルス感染症の経験、デジタル化の急速な進展、高経年マンションの課題などの社会経済情勢の変化や、令和 5 年度に実施した「台東区住宅マスタープラン基礎調査」の結果を踏まえ、区の住宅・住環境に関わる上位関連計画及び国・東京都における住宅施策の動向等との整合を図りつつ、区の特성에応じた体系的かつ総合的な住宅施策を展開する上での新たな基本計画を策定します。



2 計画の位置付け

本計画は、「台東区基本構想」及び「台東区長期総合計画」を踏まえ、区の住宅政策に関する総合的かつ基本的な計画となるものであり、都市計画に関する基本指針を定めた「台東区都市計画マスタープラン」に即しつつ、各種個別計画との整合を図り、相互に補完し合いながら住宅政策の目標を実現するための計画として位置付けます。

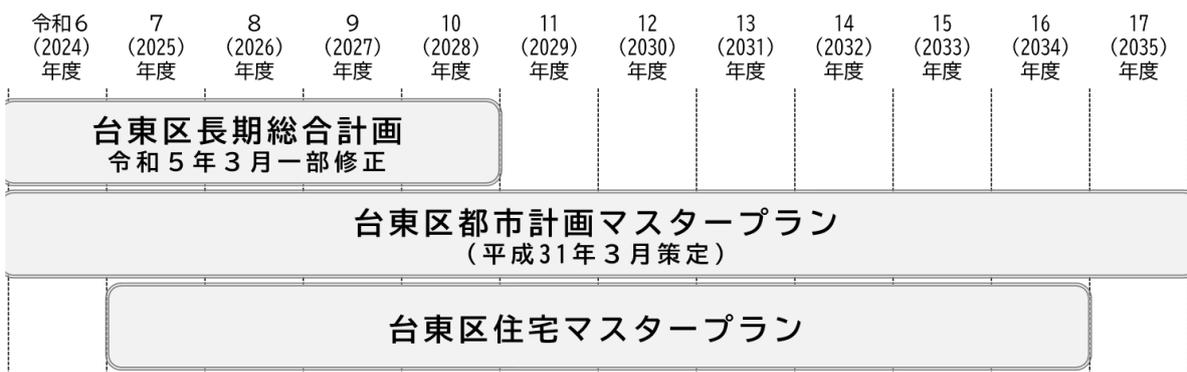
なお、区内マンションの管理適正化を促進するため、マンション管理の適正化の推進に関する法律第3条の2に基づく「台東区マンション管理適正化推進計画」を本計画に包含するものとします。



3 計画期間

本計画の期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。

ただし、国・都の施策や社会経済状況の変化等を踏まえ、必要に応じて実態調査や計画の見直しを行うこととします。





■台東区都市計画マスタープランとは

台東区都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定するものです。平成 30 年に策定した台東区基本構想のもと、東京都の都市計画に関連する計画にも即し、その他区に関連計画と連携して策定しました。

台東区都市計画マスタープランの役割は、社会経済状況の変化や時代のニーズ、課題等に対応し、長期的な視点で区のまちづくりの将来像とその実現に向けた大きな道筋を明確にすることです。計画においては、分野別まちづくり方針のひとつとして、生活・住宅まちづくり方針が定められており、台東区住宅マスタープランでは、台東区都市計画マスタープランに基づき、より詳細な目標・施策の方向について提示します。

■台東区都市計画マスタープランにおける分野別まちづくり方針

1 生活・住宅まちづくり方針
2 文化・産業・観光まちづくり方針
3 花とみどり・環境まちづくり方針
4 景観まちづくり方針
5 防災まちづくり方針
6 道路・交通まちづくり方針

■台東区都市計画マスタープランにおける生活・住宅まちづくり方針

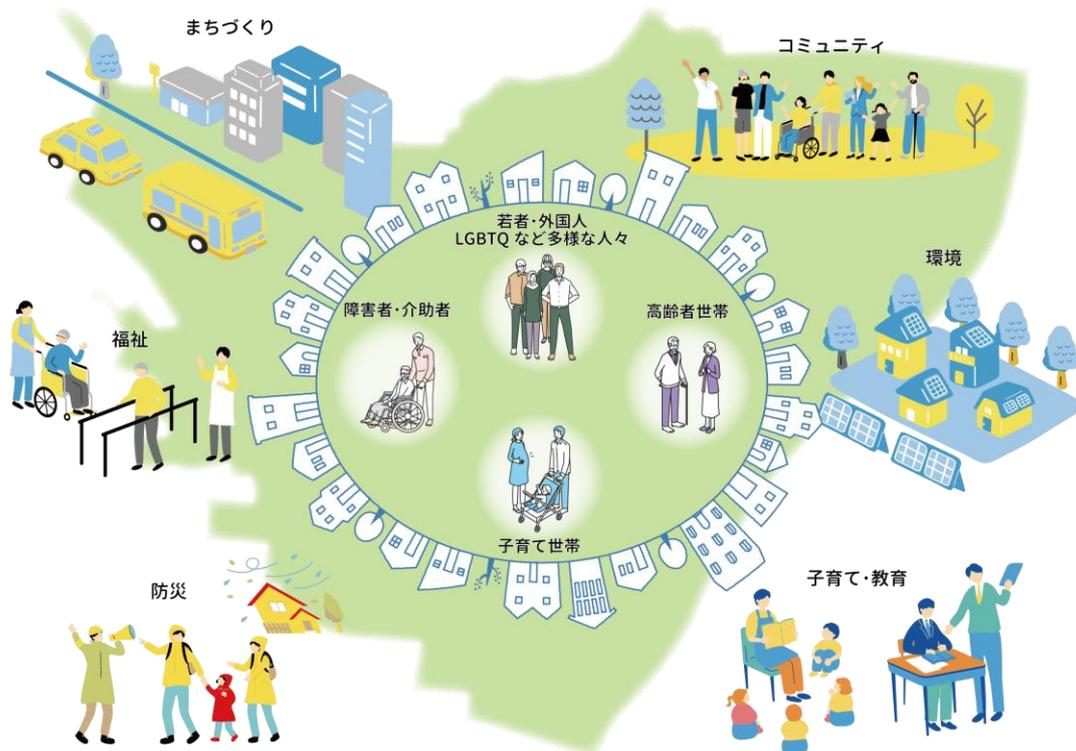
(1) 地域特性を活かした魅力的な生活・住環境の創出	① 地域特性を活かした生活・住環境の形成
	② 住みやすい・住みたくなる魅力的な生活・住環境の整備
	③ 利便性・魅力を高める生活機能の誘導
(2) 質の高い住宅供給の誘導	① 地域特性を活かした質の高い住宅供給の誘導
	② 多様なライフスタイル・ライフステージに対応した住宅供給の誘導
(3) 誰もが健康で楽しく暮らせる環境づくり	① 地域の生活の拠点となるコミュニティの場づくり
	② いつまでも健康に暮らせる環境づくり
(4) 適正なマンションの維持・管理・建替え促進	① マンションの適正な維持・管理の促進
	② マンションの耐震化・長寿命化の促進



4 関連する各分野との連携

住宅施策を総合的・計画的に展開していくためには、建築、まちづくりの分野のみならず、子育てや福祉、環境、防災などの関連する各分野との連携を一層強化し、総合的な取り組みを進めていくことが必要になります。そのため、関連する各個別計画との整合を図るとともに、関係部局等との緊密な連携を図り、相互に補完し合いながら、本計画に掲げる施策を展開することとします。

■関連分野の各個別計画（主なもの）





5 本計画とSDGsの関係

平成 27 年（2015 年）9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」において、国連加盟国が平成 28 年（2016 年）から令和 12 年（2030 年）までの 15 年間で達成を目指す国際目標として「持続可能な開発目標（SDGs）」が位置づけられました。SDGs では 17 の目標と 169 のターゲットを設定し、地球上の誰一人として取り残されないことを誓っています。

本計画は、良質な住宅ストックの形成、暮らしやすい住環境の創出、安定した住生活の確保等により、誰もが安全安心で快適に暮らせる住まいや住環境の実現を目指すものであり、SDGs の目標 11・目標 13 と深く関連します。

SDGs の目標 11「住み続けられるまちづくりを」では、「包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する」としています。また、目標 13「気候変動に具体的な対策を」では、「気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる」としています。

本区においても、これらの目標の達成に向けて、本計画の着実な推進を図っていきます。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS





第 2 章

住宅・住環境の現状と新たな計画の視点

- ① 住宅・住環境の現状
- ② 国・都・区の住宅施策の動向
- ③ 新たな計画の視点



1 住宅・住環境の現状

①人口・世帯の状況

区の人口は、年々増加しており、将来人口推計では、令和 37 年をピークに減少に転ずると予測しています。また、単身世帯が増加する一方、夫婦と子供から成る世帯の割合が減少しています。

②住宅ストックの状況

区の住宅総数は、平成 20 年から令和 5 年までの 15 年間で約 1.46 倍になっています。また、3 階建て以上の共同住宅数は、住宅のうちの 81.9%を占めています。

③住宅市場の動向

新設住宅戸数は概ね増加傾向にあり、延床面積別にみると、41～50 m²が最も多くなっています。

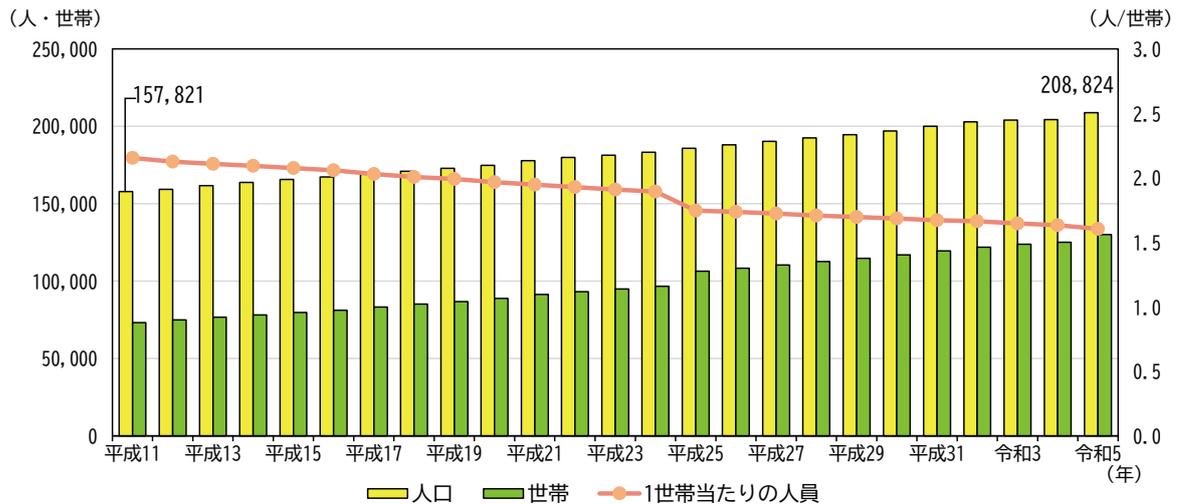
④住まいに関する区民の動向

子育て世帯では、60 m²以上の住宅に居住している割合が約 6 割を占めていますが、住まいの改善したい点を世帯別にみると、子育て世帯、若年夫婦世帯ともに「広さ（収納スペース）や間取り」が過半数を占めています。

①人口・世帯の状況

ア. 人口及び世帯の推移

・台東区の人口は、平成 11 年に 157,821 人になって以降、年々増加しており、令和 5 年の人口は 208,824 人となっています。また、1 世帯あたりの人員は年々減少しています。



資料：台東区行政資料集（各年 4 月 1 日）

※人口は日本人と外国人の合計。

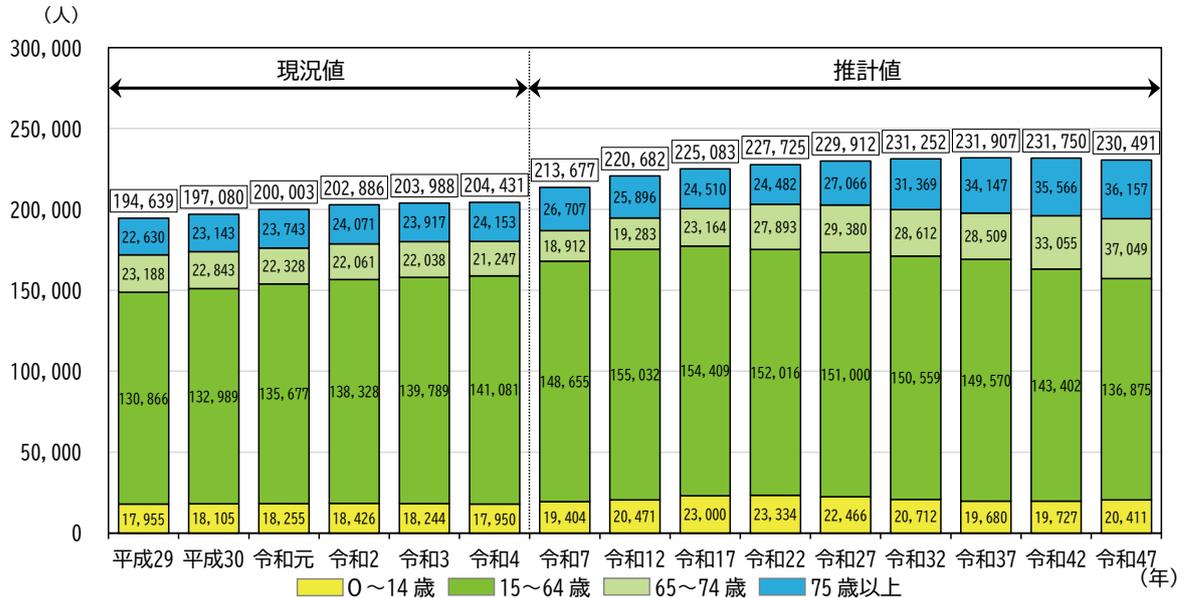
※日本人人口は住民基本台帳、外国人人口は外国人登録者による。ただし、法改正により平成 24 年 7 月から外国人が住民基本台帳法の適用対象となったため、平成 25 年以降は住民基本台帳による。

※平成 25 年以降の世帯及び 1 世帯あたりの人員は、外国人世帯を含む。



イ. 年齢区分別人口の将来推計

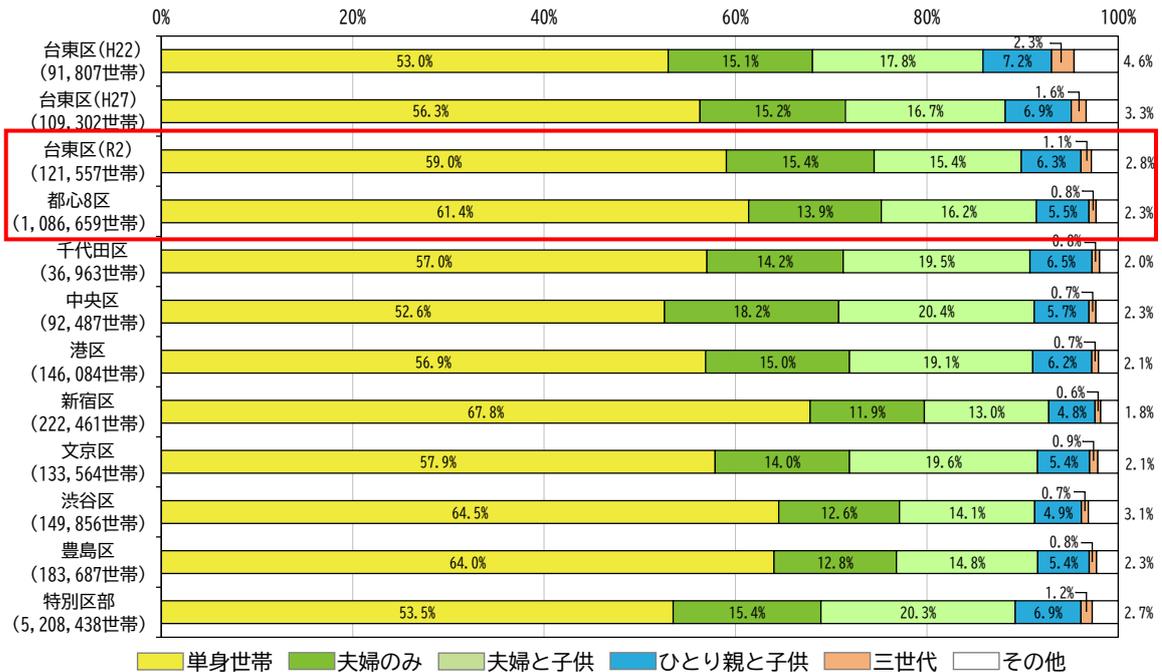
- ・将来人口推計では、令和37年の231,907人をピークに減少に転ずると予測しています。
- 生産年齢人口は令和12年の155,032人をピークに減少に転じ、その後は老年人口が増加していくことを見込んでいます。



※台東区の将来人口推計を基に作成
資料：住民基本台帳ほか

ウ. 世帯の型別世帯数の状況（都心8区比較）

- ・世帯の型別では、単身世帯が増加する一方、夫婦と子供世帯の割合が減少しています。
- ・総世帯数に対する単身世帯の割合は59.0%と都心8区を下回っており、夫婦と子供、ひとり親と子供の世帯の合計は21.7%と都心8区と同程度となっています。

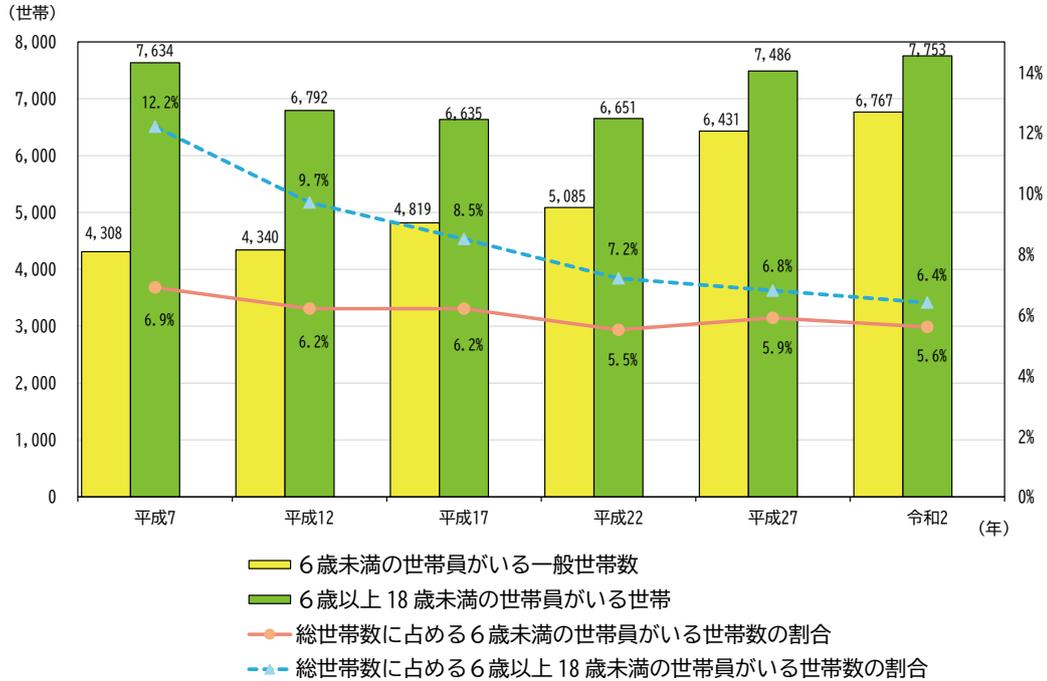


資料：国勢調査



エ. 子育て世帯の世帯数の推移

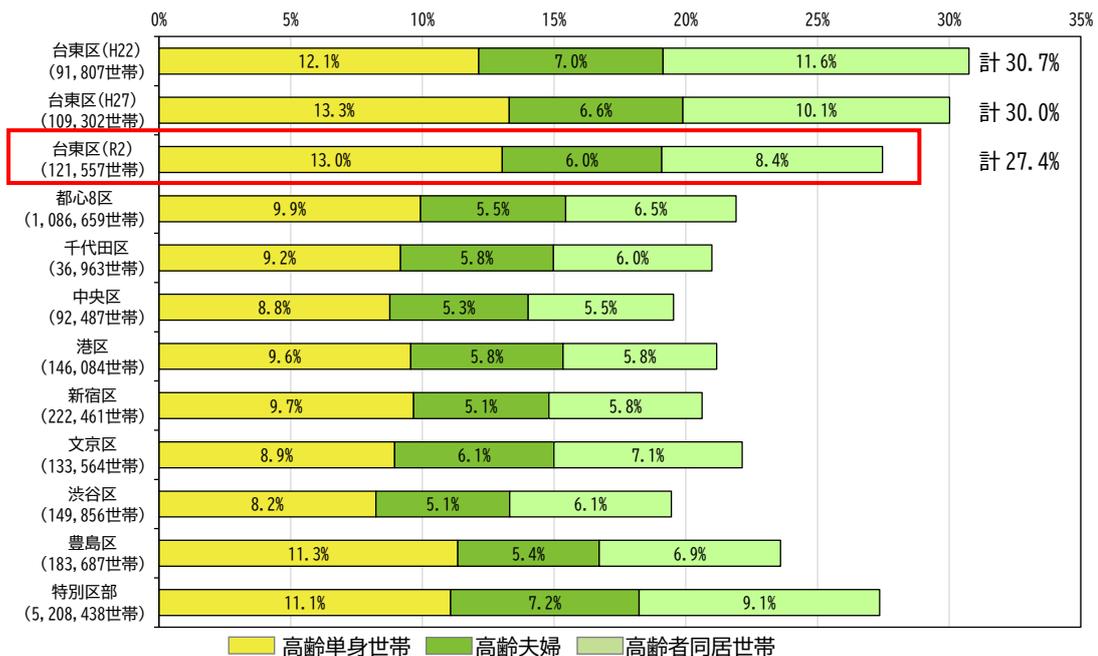
- ・子育て世帯の世帯数の推移では、近年は6歳未満の世帯員がいる世帯及び6歳以上18歳未満の世帯員がいる世帯の世帯数はともに増加している一方で、総世帯数に占める6歳以上18歳未満の割合は減少傾向にあります。



資料：国勢調査

オ. 高齢者のいる世帯の割合（都心8区比較）

- ・総世帯数に対する65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、令和2年には27.4%と平成27年から5年間で2.6ポイント減少しています。
- ・都心8区と比較すると、高齢者のいる世帯の割合は最も高くなっています。

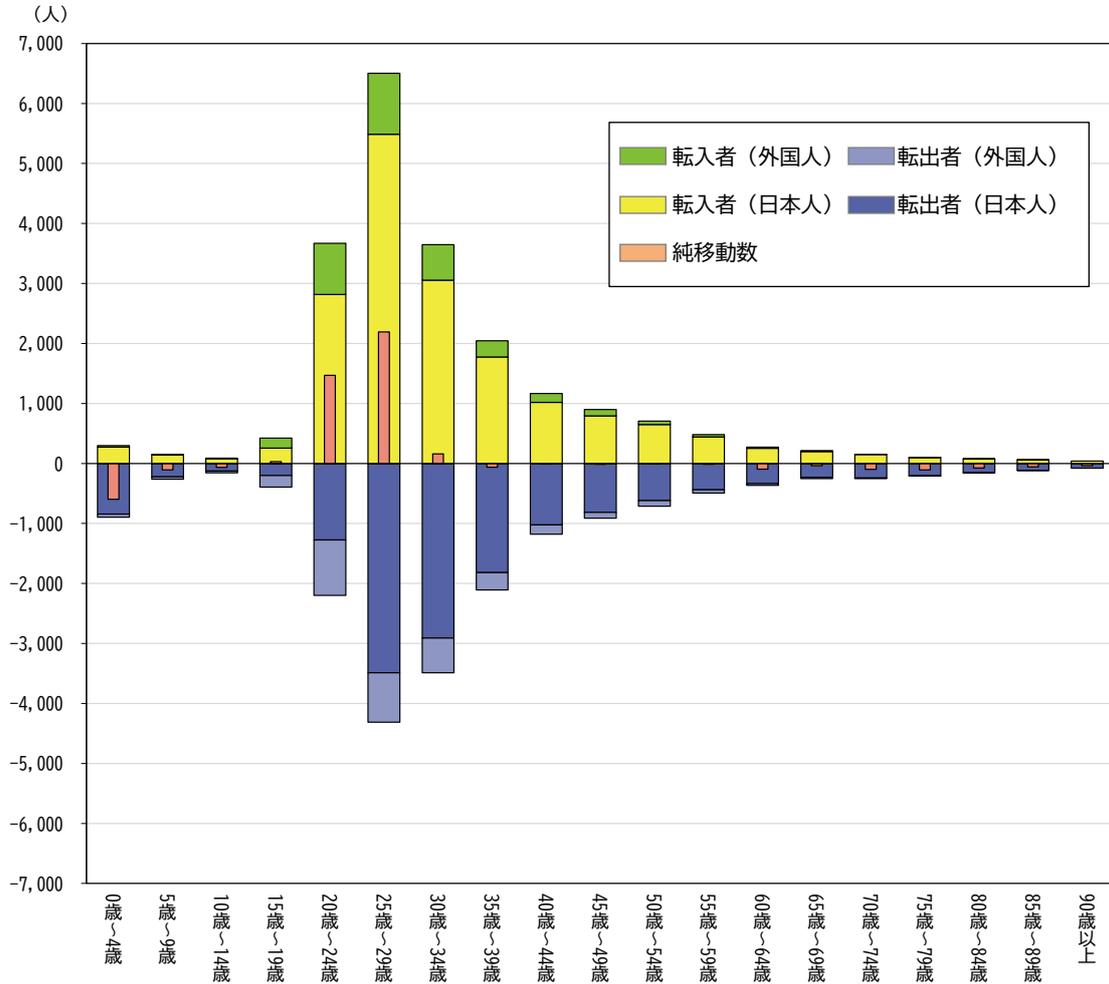


資料：国勢調査



カ. 年齢（5歳階級）別転出入の状況

- ・年齢（5歳階級）別転出入の状況は、0～4歳の転出超過、20～29歳の転入超過が顕著です。それ以外の年齢では、転出超過になっている年齢と、転入超過になっている年齢がありますが、転出入の人数は概ね同数となっています。

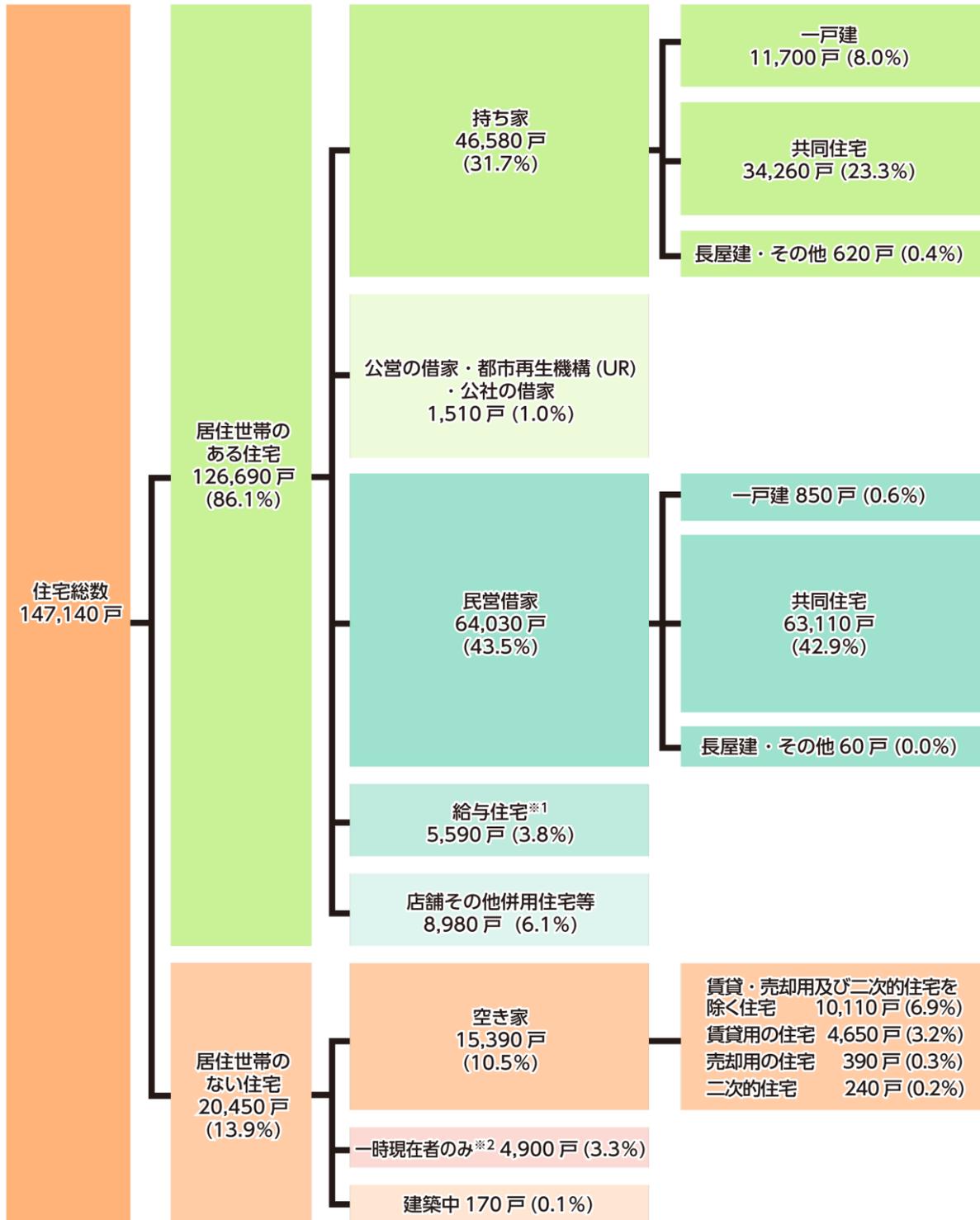


資料：令和4年住民基本台帳移動報告



②住宅ストックの状況

ア. 住宅ストックの状況



資料：令和5年住宅・土地統計調査

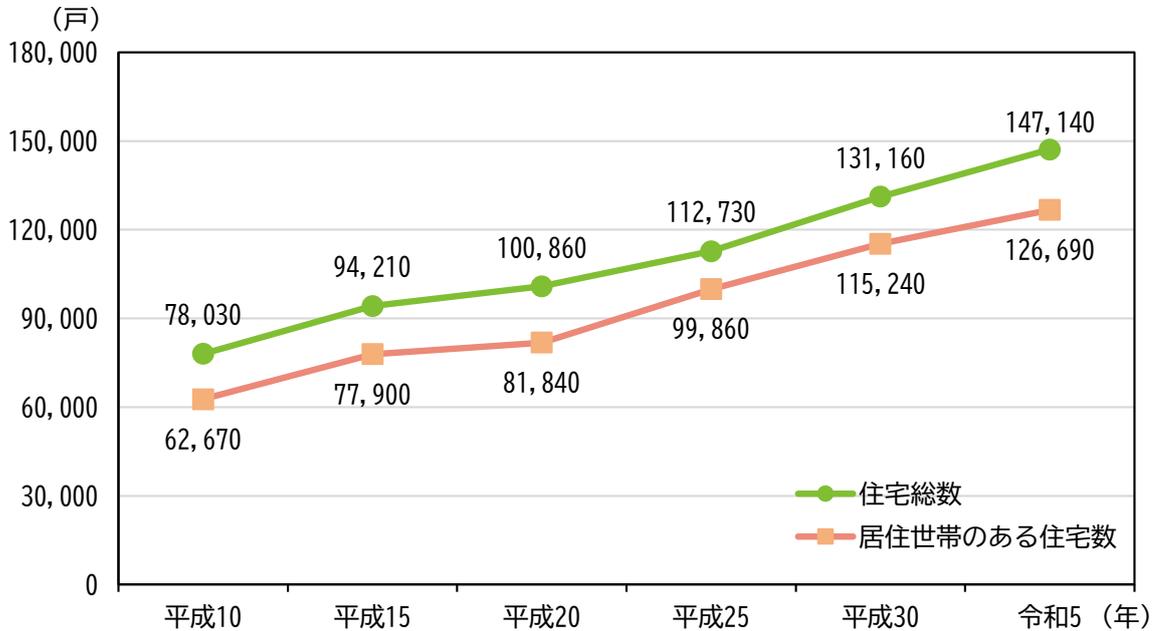
※1 給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有または管理していて、職務の都合上または給与の一部として居住している住宅。

※2 一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅。



イ. 住宅総数

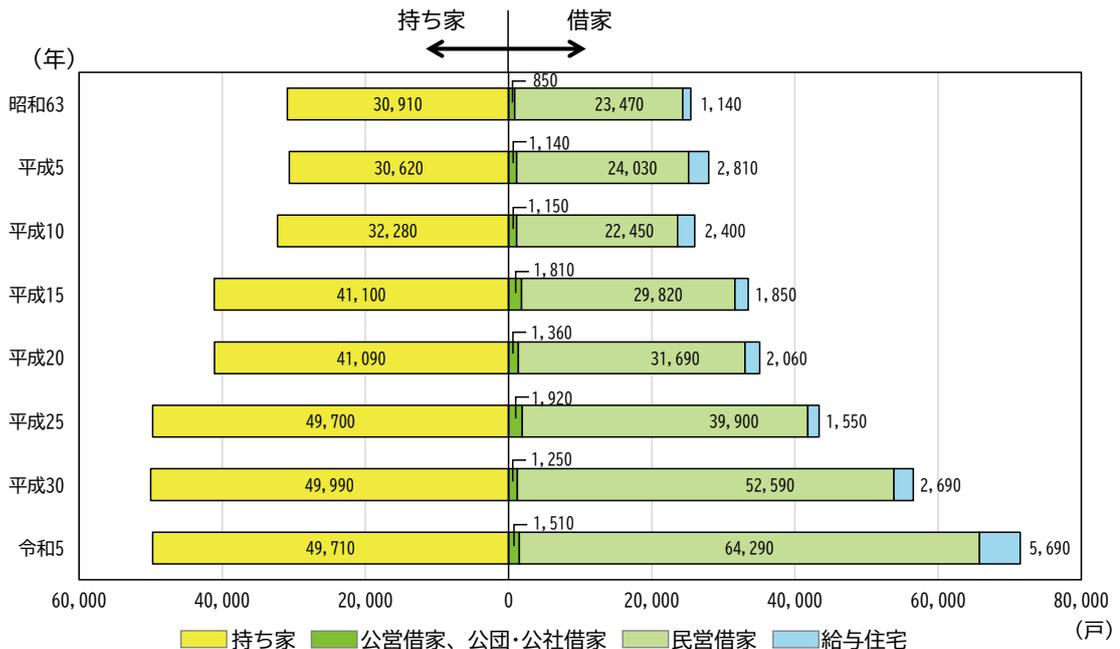
- ・台東区の住宅総数は、令和5年に147,140戸となり、平成20年の100,860戸と比較すると15年間で46,280戸増加し、約1.46倍となっています。
- ・居住世帯のある住宅数は、令和5年に126,690戸となり、平成20年の81,840戸と比較すると15年間で44,850戸増加し、約1.55倍となっています。



資料：住宅・土地統計調査

ウ. 所有関係別住宅数の推移

- ・民営借家は、令和5年に64,290戸となり、平成20年の31,690戸と比較すると、15年間で32,600戸増加し、約2.03倍となっています。



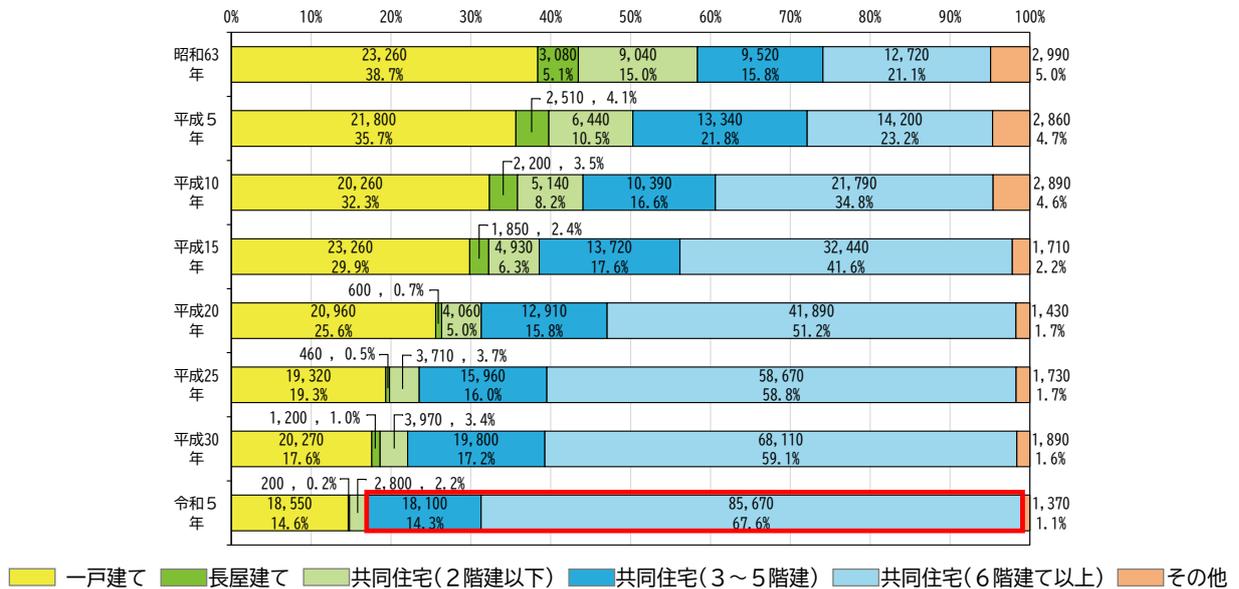
資料：住宅・土地統計調査



工. 建て方別住宅数の推移

・令和5年の共同住宅(3階建て以上)数は、住宅のうちの81.9%を占めています。

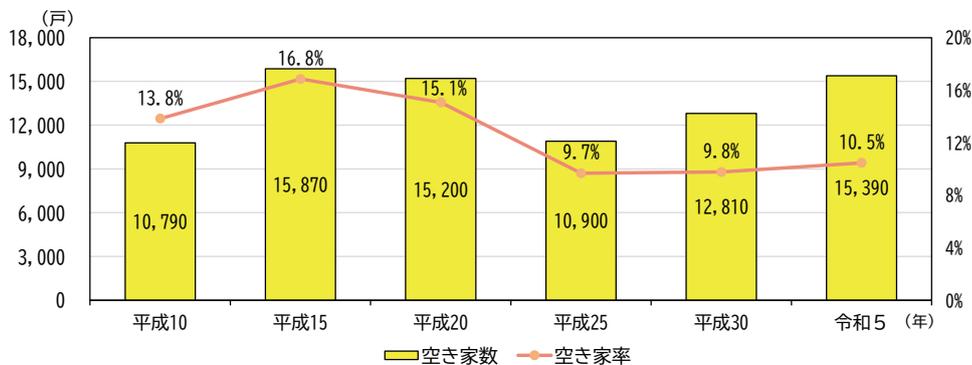
単位(上段:戸数、下段:%)



資料: 住宅・土地統計調査

オ. 空き家の推移

・空き家率は、平成20年から平成25年にかけて大きく減少に転じましたが、平成25年以降10%前後を推移しています。



資料: 住宅・土地統計調査

【参考】空き家の種類について

■ 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く住宅

賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注: 空き家の種類の判断が困難な住宅を含みます。)

■ 賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

■ 売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

■ 二次的住宅

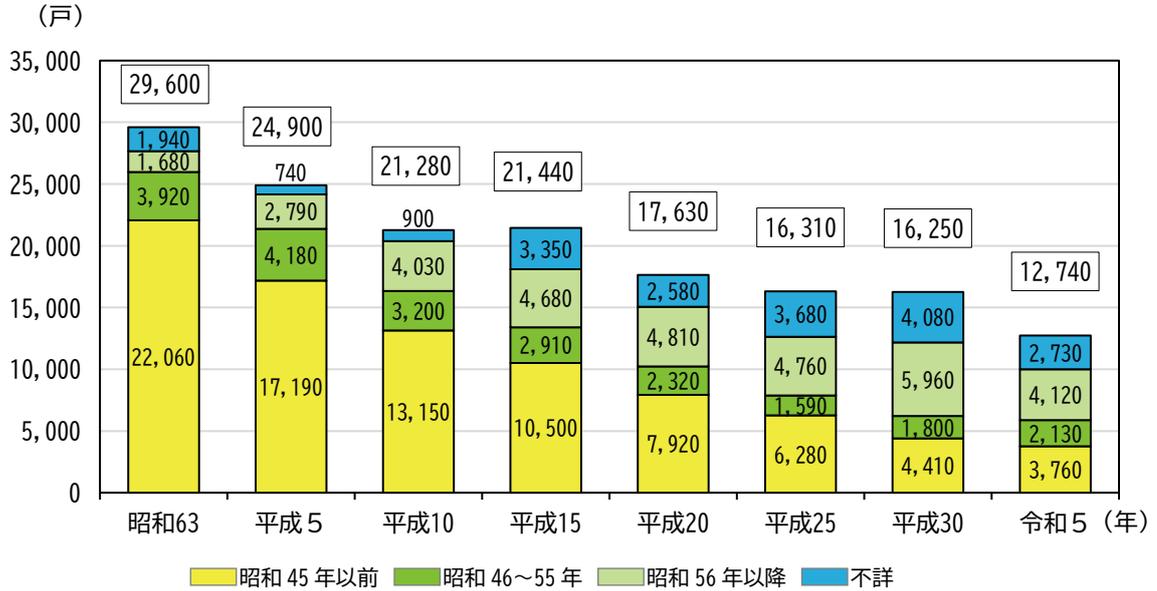
週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅、あるいは普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅



カ. 建築時期別住宅数の推移（木造・防火木造／非木造）

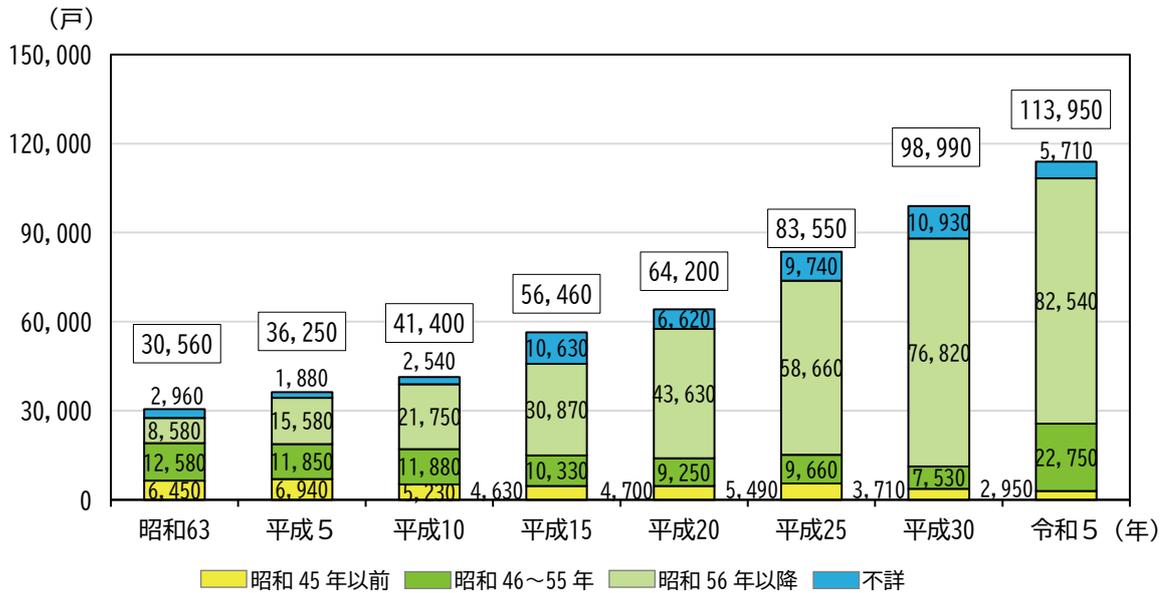
・木造・防火木造住宅が年々減少している一方、非木造住宅は年々増加しています。

i) 木造・防火木造



※令和5年調査より建物の構造の区分が変更となり、「防火木造」という区分は削除され、「木造」として集計されている。

ii) 非木造

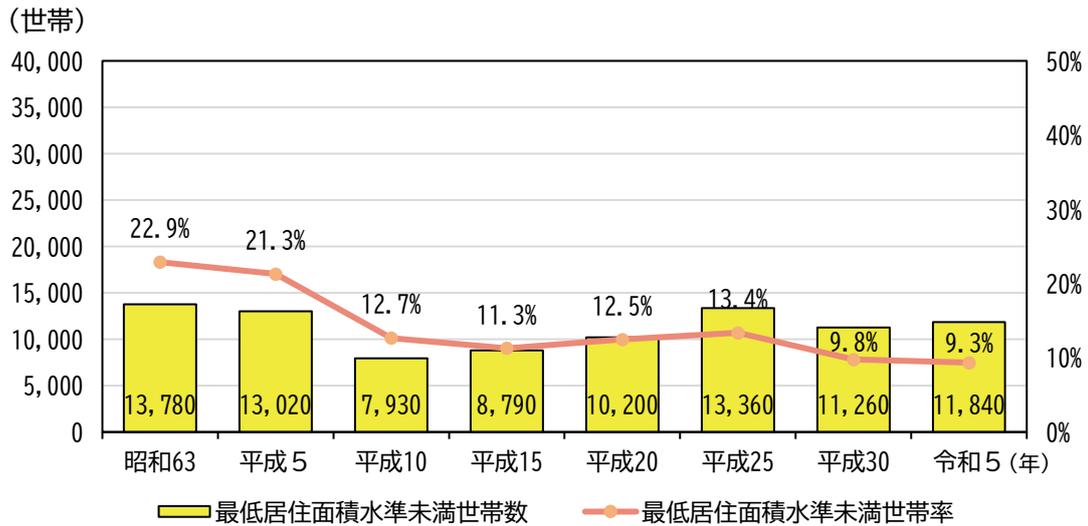




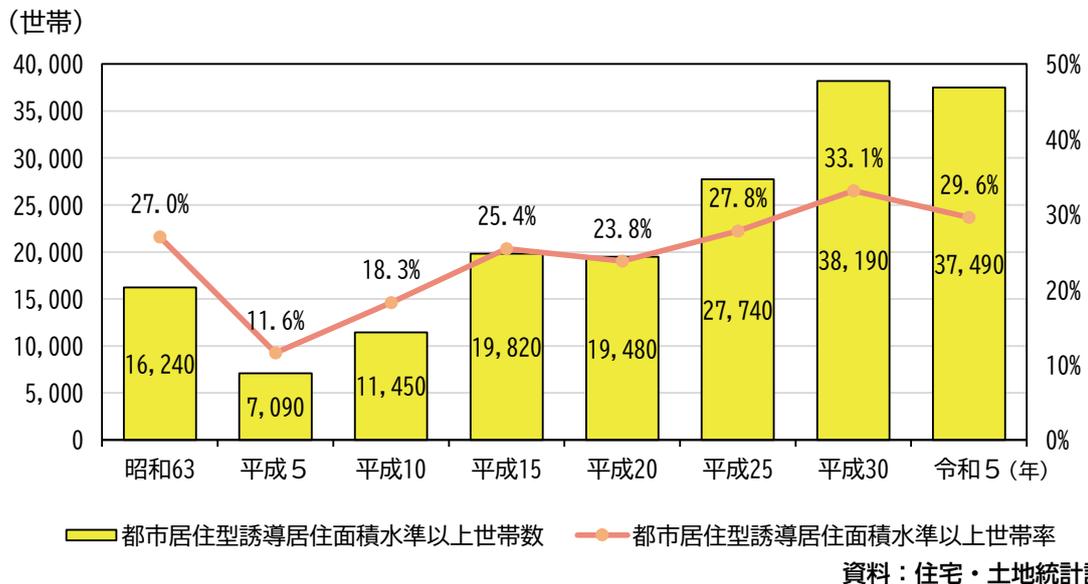
キ. 居住面積水準の推移

・台東区の最低居住面積水準未済世帯の割合は、平成 15 年以降、緩やかな増加傾向となっていました。平成 30 年以降減少し、令和 5 年は 9.3%となっています。また、都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯数及び世帯の割合は、平成 30 年以降大きく増加しています。

i) 最低居住面積水準未済世帯の推移



ii) 都市居住型誘導居住面積水準以上世帯の推移





【参考】居住面積水準について

■居住面積水準

住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。

■最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

- ① 単身者 25㎡ ② 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

■誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡ ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡ ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

注1) 台東区は都市居住型に該当する。

■世帯人数別の面積例【 】内は3～5歳児が1名いる場合

		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：㎡）			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

注2) 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

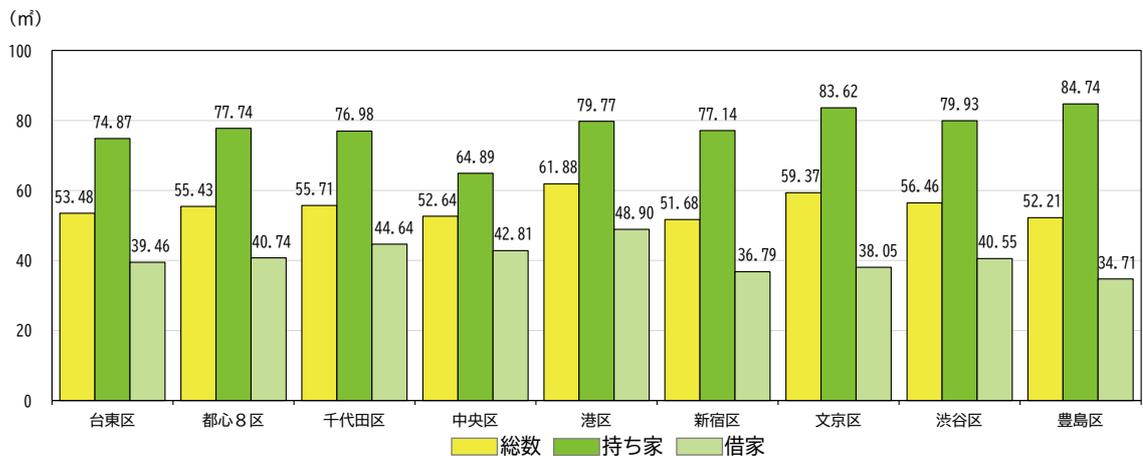
注3) 世帯人数（注2の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注4) 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者であって、比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適正な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

ク. 所有関係別専用住宅面積（都心8区比較）

・令和5年の所有関係別1住宅当たり延べ面積は、「持ち家」74.87㎡、「借家」が39.46㎡となっており、持ち家、借家ともに都心8区の平均を下回っています。



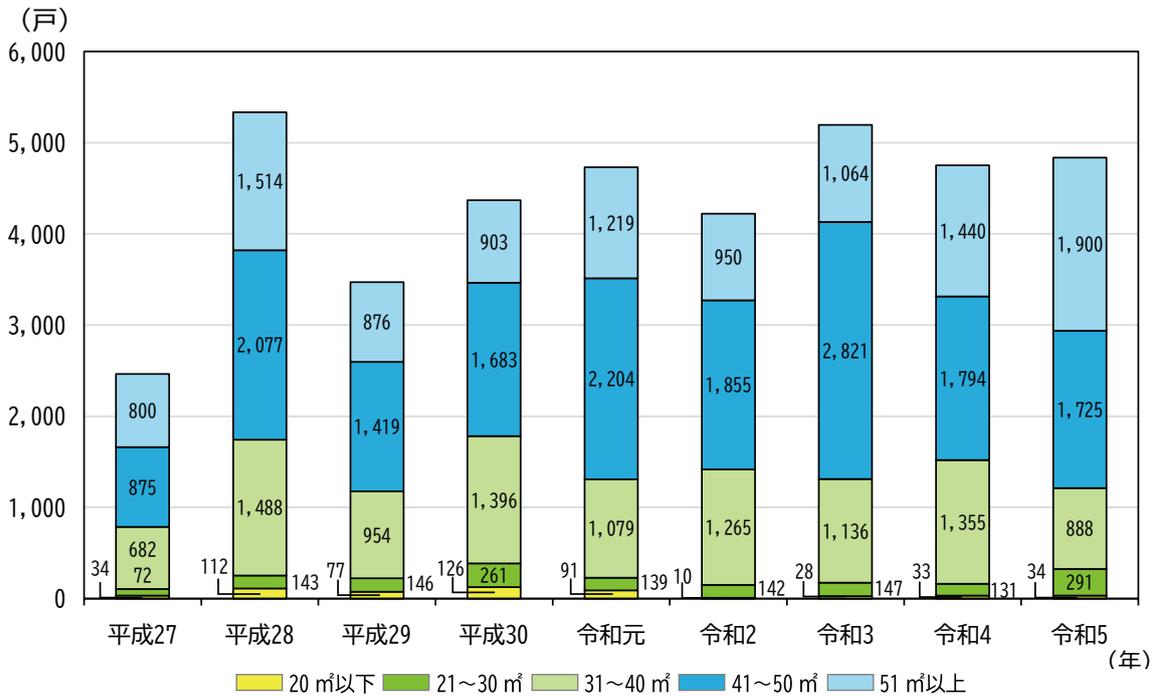
資料：東京都統計年鑑



③ 住宅市場の動向

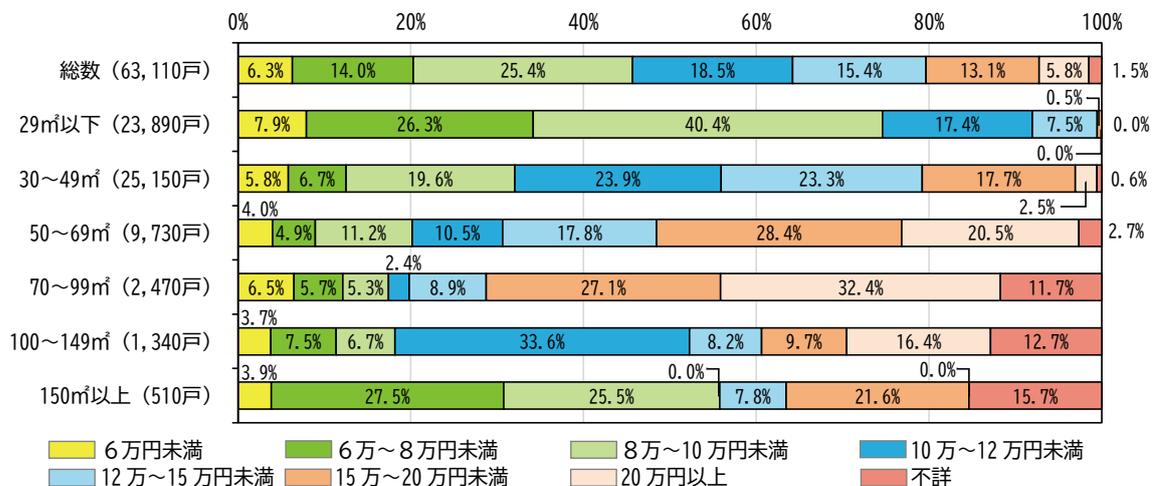
ア. 延床面積別新設住宅戸数の推移

- ・新設住宅戸数は年によりばらつきはありますが、平成27年からみると概ね増加傾向にあります。
- ・延床面積別にみると、令和5年では51㎡以上が最も戸数が多く、1,900戸となっています。



イ. 共同住宅の面積別1か月あたりの家賃

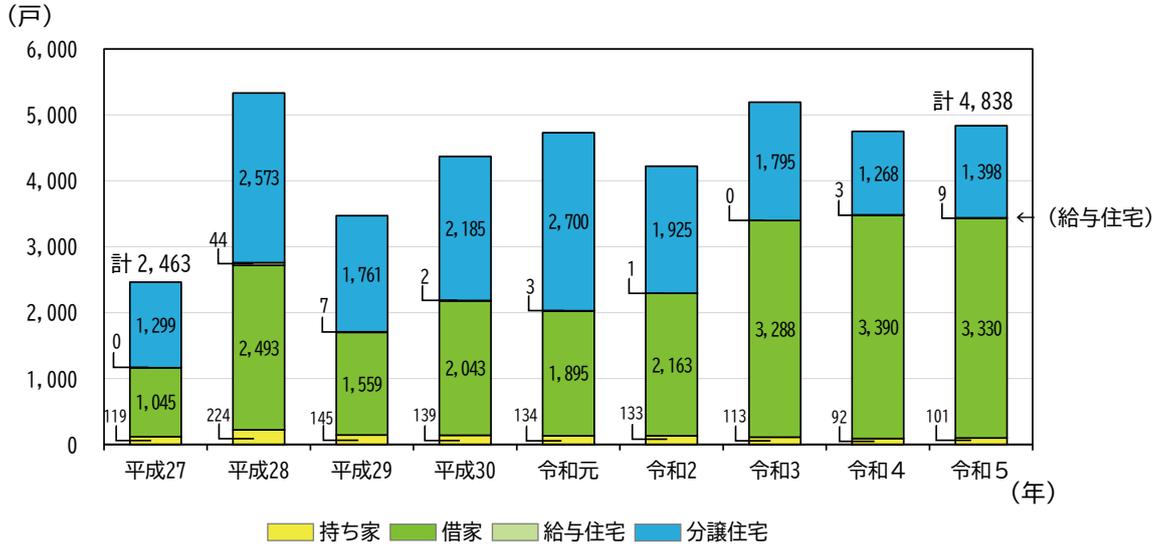
- ・令和5年の共同住宅の面積別1か月当たりの家賃は、29㎡以下で8~10万円未満、30~49㎡で10~12万円未満、50~69㎡で15~20万円未満の割合が高くなっています。





ウ. 利用関係別新設住宅着工数の推移

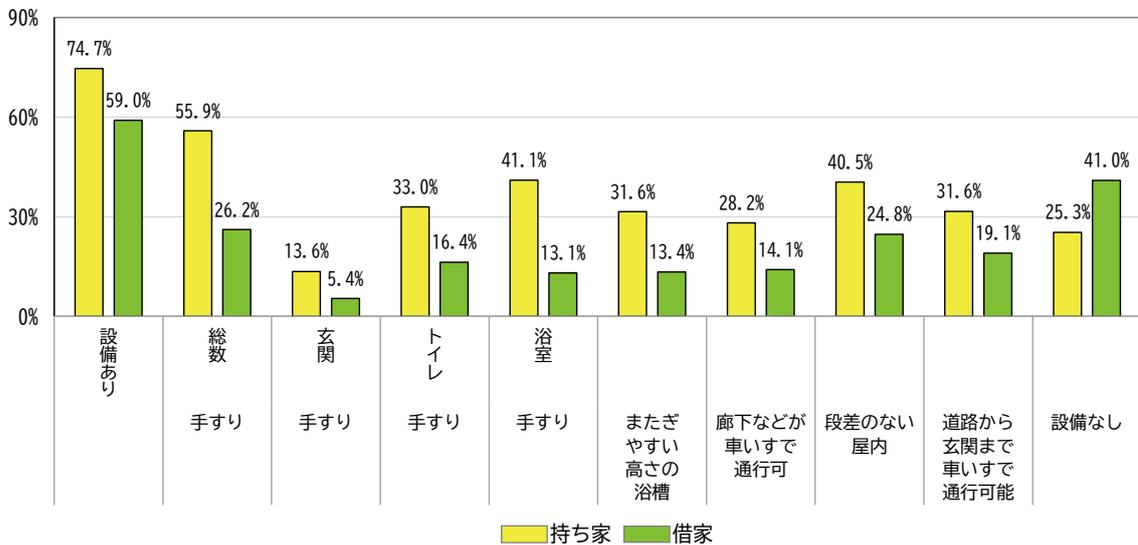
- ・新設住宅着工数は、令和5年で4,838戸となり、平成27年の2,463戸と比較すると、約2.0倍となっています。
- ・利用関係別にみると、貸家が多くなっています。



資料：建築着工統計調査

エ. 高齢者対応設備の状況

- ・持ち家の74.7%、借家の59.0%に高齢者に対応した設備があります。

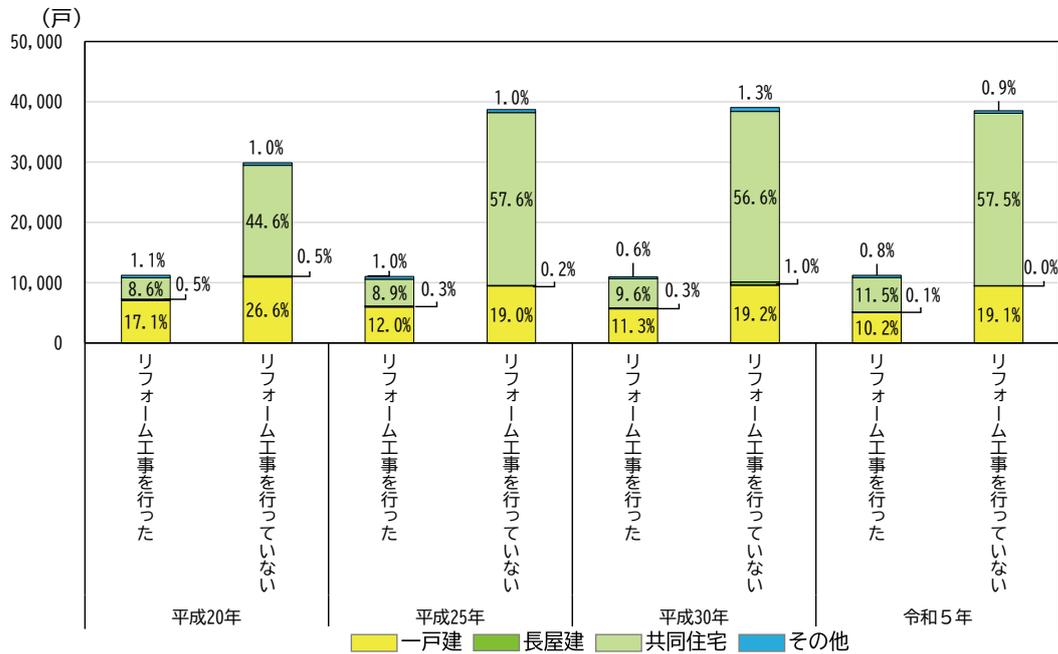


資料：住宅・土地統計調査（令和5年）



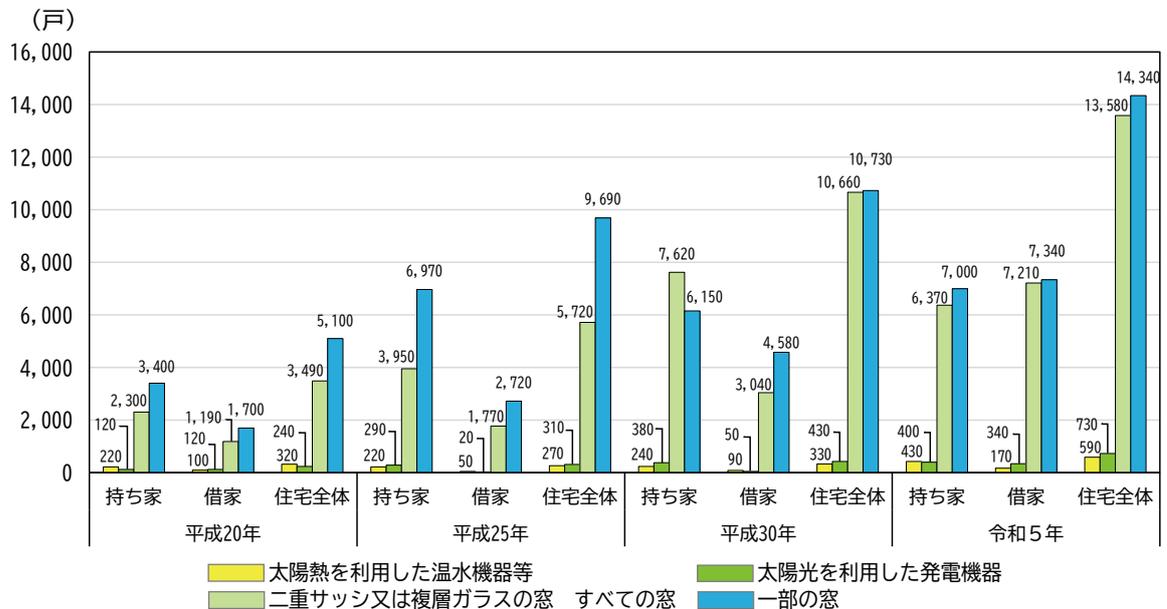
オ. 建て方別リフォーム工事戸数

・リフォーム工事を行った住宅の割合は、平成20年から令和5年にかけて、22%前後でほとんど変化がありません。



カ. 省エネルギー設備の状況

・持ち家、借家ともすべての窓に「二重サッシ又は複層ガラスの窓」がある住宅の割合は、増加傾向にあります。

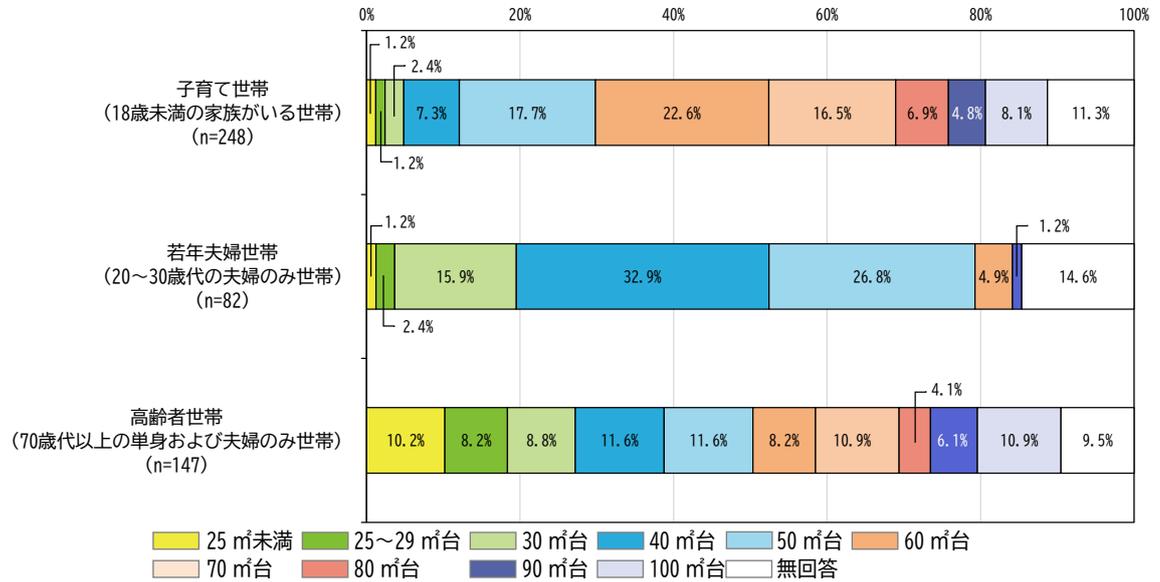




④ 住まいに関する区民の動向

ア. 世帯別住宅面積構成（子育て世帯、若年夫婦世帯、高齢者世帯）

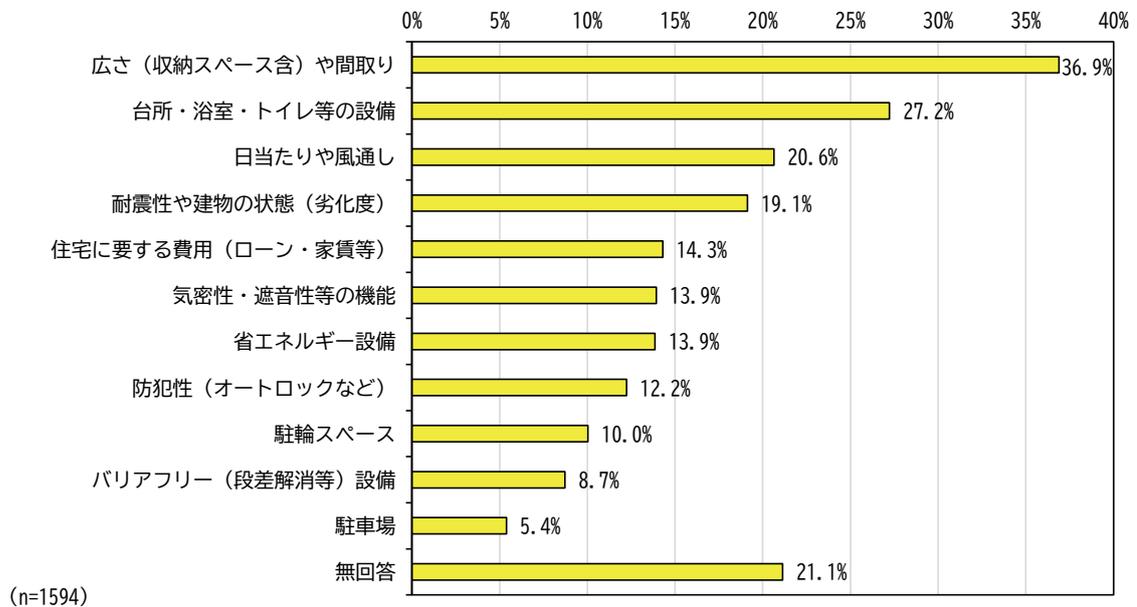
・子育て世帯では、60㎡以上の住宅に居住している割合が約6割を占める一方、若年夫婦世帯では、60㎡未満の住宅に居住している割合が約8割となっています。



資料：住まいに関する区民アンケート調査(令和5年)

イ. 住まいの改善したい点

・住まいの改善したい点は、「広さ（収納スペース含）や間取り」が最も多く、36.9%となっています。

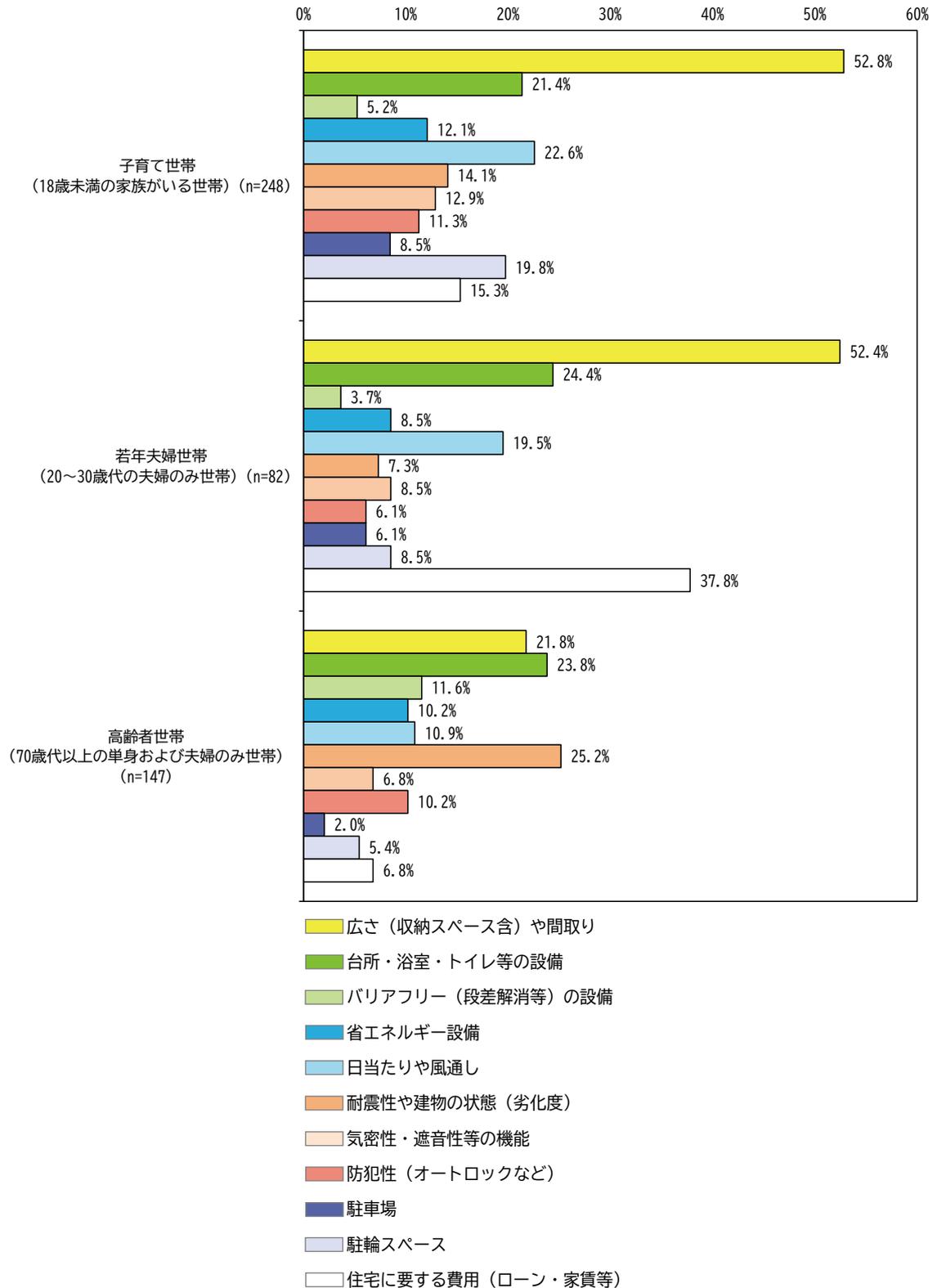


資料：住まいに関する区民アンケート調査(令和5年)



ウ. 世帯別住まいの改善したい点

・住まいの改善したい点を世帯別にみると、子育て世帯、若年夫婦世帯ともに「広さ（収納スペース含）や間取り」が過半数を占めている一方で、高齢者世帯では、「耐震性や建物の状態（劣化等）」が25.2%となっています。



資料：住まいに関する区民アンケート調査(令和5年)



2 国・都・区の住宅施策の動向

① 国の動向

ア. 住生活基本計画（全国計画）の策定

令和3年3月の改定では、人口減少社会の到来や頻発・激甚化する自然災害、コロナ禍を契機とする新しい住まい方や気候変動問題等の住生活をめぐる様々な課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を掲げています。

【住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）における目標】

① 「社会環境の変化」の視点
目標1 新たな日常、DXの推進等
目標2 安全な住宅・住宅地の形成等
② 「居住者・コミュニティ」の視点
目標3 子どもを産み育てやすい住まい
目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
目標5 セーフティネット機能の整備
③ 「住宅ストック・産業」の視点
目標6 住宅循環システムの構築等
目標7 空き家の管理・除却・利活用
目標8 住生活産業の発展

イ. 新たな住宅セーフティネット制度の開始

平成29年「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されました。この制度は、増加する民間の空き家・空室を活用して、高齢者や障害者、所得の低い方等住宅の確保に配慮が必要な方、子育て世帯等に対して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を目的とし、次の3つの柱から成り立っています。

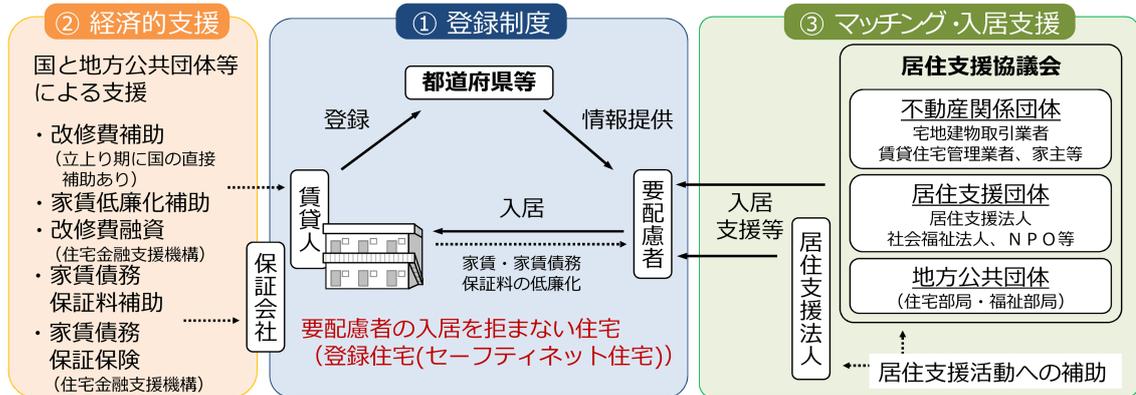
- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修や入居への経済的な支援
- ③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援（マッチング・入居支援）

令和6年には、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、法律が改正され、次の3点を柱として、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。



- ① 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備
- ② 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進
- ③ 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱（平成29年）】



ウ. マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替円滑化法）の改正

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであり、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題であることから、令和2年6月にマンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法が改正されました。

本区では、マンション管理適正化法の改正に基づき、令和4年11月よりマンション管理計画認定制度を開始しています。

【法律の概要】

《マンション管理適正化法の改正》

1. 国による基本方針の策定
2. 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
 - ① マンション管理適正化推進計画制度
 - ② 管理計画認定制度
 - ③ 管理適正化のための指導・助言等

《マンション建替円滑化法の改正》

1. 除却の必要性に係る認定対象の拡充
 - ① 外壁の剥離等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ② バリアフリー性能が確保されていないマンション等
2. 団地における敷地分割制度の創設



②東京都の動向

ア．東京都住宅マスタープラン

国による住生活基本計画（全国計画）の改定を受けて、東京都も令和4年3月に、今後10年間の住宅政策の展開の方向を示した新しい「東京都住宅マスタープラン」を策定しました。少子高齢化や住宅ストックの老朽化、都民の働き方や住宅に対する価値観等の大きな変化、気候変動がもたらす影響の深刻化への対応が急務となっていることなど、都民の住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指す計画として、「目指すべき10の目標と2040年代の住生活の姿」を描き、その実現に向けてなすべき施策が整理されています。

【東京都住宅マスタープラン（令和4年3月）における10の目標】

- 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標5 高齢者の居住の安定
- 目標6 災害時における安全な居住の持続
- 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化
- 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標9 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

イ．東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定

平成29年の住宅セーフティネット法の改正を受けて、東京都では平成30年に「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、令和4年3月に新しい「東京都住宅マスタープラン」に基づき見直しを行いました。貸主の選択の幅を広げるとともに借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を広く設定し、都内の空き家等を最大限活用するなどとしています。

ウ．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の制定

東京において、マンションは主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素となっていますが、建物の老朽化と居住者の高齢化が進行しており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあることを踏まえて、東京都は、平成31年3月に「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（以下「都マンション条例」という。）」を制定しました。



都マンション条例は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることを目的とし、以下の3つの柱で構成されています。

また、都マンション条例に基づき、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる「管理状況届出制度」が令和2年4月から開始されました。

都マンション条例のうち、管理状況の届出、助言、指導または勧告等の都知事の権限に属する事務については、地方自治法および特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例の定めにより、区が処理します。

【都マンション条例の3つの柱】

- ① 都や管理組合、事業者等の責務の明確化
- ② 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）
- ③ 管理状況に応じた助言・支援等の実施

エ．東京マンション管理・再生促進計画の策定・改定

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に基づき、その目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するために、令和2年3月に「東京マンション管理・再生促進計画」が策定され、令和4年3月に、マンション管理適正化法の改正や新たな住宅マスタープランの策定等を踏まえた改定が行われました。

この計画では、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として、以下の7つの目標が掲げられ、それぞれの目標の実現に向けた施策展開が定められています。

また、別途、管理組合向けの指針やガイドラインも策定されています。

【東京マンション管理・再生促進計画（令和4年3月）における目標】

《マンションの適正な管理の促進》

- 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進
- 目標2 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進
- 目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

《老朽マンション等の再生の促進》

- 目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
- 目標7 マンションの環境性能の向上



③区これまでの住宅施策の主な取り組み

ア．公共住宅の供給・誘導

○区民住宅

中堅所得層向けの区独自の借上げ住宅で、平成5年度に2棟37戸の借上げを開始しました。民間賃貸住宅や分譲マンションの供給促進などの状況を踏まえ、20年の借上げ期間の満了をもって、平成25年度に借上げを終了しました。

○特定優良賃貸住宅

国の制度に基づく中堅所得層向けの借上げまたは指定法人が管理する住宅で、平成7年度に借上げを開始し、平成17年度までに15棟298戸を供給しました。民間賃貸住宅や分譲マンションの供給促進などの状況を踏まえ、平成27年11月以降、20年の管理期間の満了をもって順次供給を終了しています。

○区有地への住宅の誘致

平成4年7月、下谷三丁目の区有地に区立のシルバーピアと区民館分館との合築で住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）が賃貸住宅（ビオトープしたや21戸）を建設し、供給しています。

平成13年6月には、二長町小学校跡地の区有地に区立特別養護老人ホーム、区民館等との合築で住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）が賃貸住宅（アキシス台東104戸）を建設・供給しています。

また、平成17年6月には、区立忍岡住宅跡地の区有地に、一般財団法人首都圏不燃建築公社が賃貸住宅（ベラカーサ池之端123戸）を建設・供給しています。

イ．高齢者住宅（シルバーピア）

平成3年6月、シルバーピアきよかわの借上げを開始しました。その後、令和6年10月までに14棟を借上げ、借上げ戸数は令和6年度末で265戸になっています。

シルバーピアきよかわについては、20年の借上げ期間満了に伴い、平成23年5月から15年の期間で再借上げを行っています。以後、他の借上げ住宅についても借上げ期間満了に伴い、順次15年の再借上げを行っているところです。

区立の住宅については、平成4年7月に住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）と合築でシルバーピアしたやを開設しました。また、平成6年6月、三ノ輪福祉センター内にシルバーピアみのわを開設しています。

そのほか、平成15年度と平成20年度に2棟10戸の建物の寄贈があり、区立の住宅の住戸数は令和6年度末で44戸になっています。



ウ. 民間住宅建設の誘導・促進

○住宅付置制度

昭和 62 年 7 月、大規模建築物の建築計画の事前協議に関する指導要綱を施行し住宅付置制度を導入しました。平成 4 年 4 月には、定住まちづくりに関する基本条例に基づく大規模建築物建築指導要綱を施行し、定住協力金等の制度を追加して運用しています。

定住協力金については、累計 8,900 万円を受領し定住基金に積み立てた上で、定住促進施策に活用しました。住宅の付置については、令和 5 年度まで 200 戸以上の住宅の供給につながっています。

○集合住宅の建築指導

昭和 61 年 11 月、ワンルーム形式集合建築物の建築に関する指導要綱を施行し、平成 17 年 7 月には集合住宅の建築及び管理に関する条例を施行しました。

平成 20 年 7 月には、集合住宅の建築及び管理に関する条例の一部改正を施行し、対象となる集合住宅を 15 戸以上から 10 戸以上、家族向け住戸の割合を総戸数の 4 分の 1 以上から 3 分の 1 以上に引き上げています。

条例に基づく平成 21 年度から令和 5 年度までの 15 年間の供給戸数は、943 棟 38,458 戸、うち家族向け住戸 18,929 戸（総戸数の 49.2%）となっています。

○住まいの共同化と安心建替え支援制度

市街地の環境整備及び機能の向上、並びに定住の促進を図るため、一定規模の公開空地を確保した建築物に対して助成する制度（市街地環境整備促進事業）として昭和 62 年 7 月に創設しました。平成 15 年 4 月に「住まいの共同化と安心建替え支援」に改称するとともに、数度の制度改正を経て、現在は、共同化助成、三世代助成、安心助成の制度となっています。

○特別用途地区（中高層階住居専用地区）

平成 4 年の都市計画法等の改正を踏まえ導入しました。定住人口の確保や併用住宅を含めた複合市街地の整備等を目的に、浅草北部地域の近隣商業地域及び準工業地域の容積率を 300%から 400%に引き上げ、建築物の 4 階以上を住居系の用途に限定する第二種中高層階住居専用地区を平成 8 年 5 月に指定しました。同時に、中高層階住居専用地区における建築物の制限に関する条例を施行しました。



エ. 定住促進施策

○家賃支援及び住宅取得支援

平成2年度、若年層の大幅な人口減少の状況を踏まえ、定住支援策として、新婚家庭家賃補助制度を開始しました。

新婚家庭家賃補助制度の終了後は、マイホーム取得支援制度、ファミリー世帯家賃支援制度などに引き継がれました。

その後の区の人口増加、子育て世帯数の増加等の状況を踏まえ、平成24年度をもって新規募集を終了しています。

- ・新婚家庭家賃補助（平成2年7月～平成8年度）
- ・ファミリー世帯住み替え家賃支援（平成3年10月～平成8年度）
- ・マイホーム取得支援（平成9年5月～平成24年度）
- ・ファミリー世帯家賃支援（平成9年6月～平成13年度）
- ・加算型ファミリー世帯家賃支援（平成14年4月～平成24年度）

オ. 建築調整

平成4年7月に中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する指導要綱を施行しました。

平成12年4月には、東京都から延べ面積5,000㎡を超え10,000㎡以下の建築物について建築確認事務が移管されたことに伴い、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を施行しました。

平成26年4月に建築計画の早期周知に関する指導要綱を施行し、令和6年4月、指導要綱の規定を包含した条例の一部改正を施行しています。

カ. マンション管理の適正化

区では平成10年度に分譲マンション実態調査を行い、平成11年度以降、分譲マンション管理セミナーやマンショングループ相談会、マンション計画修繕調査費助成制度などの事業を開始しました。平成25年度以降は各事業について賃貸マンション所有者を対象に追加しています。

平成27年度には、マンション管理・修繕相談員派遣制度、マンション管理組合登録制度等を開始しました。

平成30年度にはマンション実態調査を行い、これを踏まえ、令和3年3月にマンション管理の適正化を推進するための取組方針を策定しました。

一方、東京都は、平成31年3月に、東京におけるマンションの適正な管理の推進に関する条例を制定し、令和2年4月から分譲マンション管理状況届出制度を開始しました。

また、令和4年4月にマンション管理適正化法の改正が全面施行されたのを受け、区では令和4年11月にマンション管理適正化推進計画を策定し、法に基づくマンション管理計画認定制度を開始しています。



キ. 住宅セーフティネットの推進

平成 18 年に制定された住生活基本法において住宅確保要配慮者の居住の安定の確保が規定されたこと、さらに平成 19 年に住宅セーフティネット法が制定されたことなどを踏まえ、平成 19 年度に高齢者等家賃等債務保証制度、平成 27 年度に高齢者等住み替え居住支援制度を創設しました。

また、平成 29 年に住宅セーフティネット法が全面改正されたことを受け、平成 31 年 1 月に台東区居住支援協議会を設立するとともに、令和 2 年 3 月に住宅確保要配慮者向けの入居相談窓口を開設しました。

令和 5 年 4 月には入居相談窓口の機能強化のため、協力不動産店登録制度を整備しています。

ク. 空き家対策

平成 25 年度に空き家の実態調査を実施するとともに、平成 26 年 4 月、空き家等に関する総合相談窓口を設置しました。

また、平成 26 年 7 月、空き家等の適正管理に関する条例を施行し、空き家の適正管理に関して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ました。

平成 26 年 11 月には空家等対策の推進に関する特別措置法が制定され、これに対応するため、平成 29 年 3 月に空家等の適正管理に関する条例を全面改正しました。

平成 27 年 7 月に空家活用モデル実施事業、平成 28 年 4 月に空き家跡地活用事業を開始しましたが、いずれも令和 2 年度をもって終了しています。

令和 5 年 12 月、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正が施行され、それに対応するため、令和 6 年 3 月に空家等の適正管理に関する条例を改正しています。



3 新たな計画の視点

(1) 住宅ストックに関すること

■多様な住宅ニーズへの対応

区では、集合住宅条例に基づき、一定の家族向け住戸や駐輪スペースの設置等を義務付け、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅の確保に取り組んできましたが、区内で供給されるマンションの住戸面積は、40㎡未満の住宅が半数を超えています。

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、引き続き、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。

■住まいの安全確保への対応

台東区耐震改修促進計画によると、平成26年における区内住宅の耐震化率は84.6%、令和2年における区内住宅の耐震化率は92.6%となっており、住宅の耐震化が進んでいるものの、激甚化する災害に備え、発災時には居住者の生命や財産を守り、住まいの安全安心を確保できるよう、引き続き円滑に住宅の耐震化を図っていく必要があります。

また、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、都内におけるエレベーター内閉じ込め件数は約22,000件と想定され、ライフラインの遮断時にはトイレが使用不可となる可能性が高いことなどから、マンションにおける防災機能の向上が必要になります。

■住まいの質の向上への対応

区では、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等の向上に取り組み、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。

■マンションの管理適正化への対応

区内のマンション約2,000棟のうち、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。



区では、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年度には管理計画認定制度を開始するなど、マンション施策の推進に取り組んできましたが、将来にわたるマンション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、管理適正化及び長寿命化・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。

(2) 住環境に関すること

■地域特性に応じた住環境の整備への対応

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、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が、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。

■豊かな地域コミュニティ形成への対応

本区の世帯構成は、単身世帯の割合が上昇しており、夫婦世帯の割合も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。

また、近年の地域課題の多様化に伴い、地域における防災・防犯対策、高齢者等の見守り、環境美化、賑わいの創出など、様々な役割を担う地域コミュニティの重要性が高まっています。

世帯類型等の動向や区民意識、地域の状況を踏まえ、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。

■地域の防災性向上への対応

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みを推進していますが、近年激甚化する災害に備え、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。



■地域の治安・風紀向上への対応

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、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り組みを推進していますが、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。

■空き家問題への対応

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あって、空き家の発生は比較的抑えられていることが考えられます。

区では、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総合相談窓口における建築士や弁護士による相談対応など、空き家の対策に取り組んでいますが、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。

(3) 住生活に関すること

■居住環境向上への対応

本区の人口は、平成11年以降年々増加しており、近年の婚姻件数も令和2年・3年を除くと増加傾向にあるものの、出生率は平成29年をピークに減少傾向にあります。また、年齢（5歳階級）別では、0～4歳人口の転出超過数が最も多く、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。

人口動態や子育て世帯等の住まいニーズを踏まえ、子育て世帯や若年夫婦世帯をはじめとするあらゆる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できるよう居住環境の整備を推進するとともに、住まいに関する情報提供の推進や相談体制の充実など、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。

■高齢者等の住まいにおける安全・安心の確保への対応

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ることのできる環境整備が重要となっています。

そのため、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。



■住宅セーフティネット充実への対応

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なく、その主な理由として、入居者死亡時の原状回復に係る対応や費用負担、生活トラブルや滞納への不安などがあげられており、高齢者等の入居を受け入れやすくするための環境整備が求められています。

区では、入居相談窓口における住宅探しの支援、転居費用の助成、家賃等債務保証料の助成などにより、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が、高齢者等が希望に応じて選択した住宅で安心して住み続けることができるよう、引き続き、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援と安定した居住の確保に取り組んでいく必要があります。

■高齢者等の住まいの確保への対応

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。

区では、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取り組んでいますが、住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方などが住み慣れた地域で安心して住み続けることができるよう、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。

(4) 住宅施策の方向性について

■台東区の人口及び住宅の動向

台東区の人口は平成11年以降年々増加しています。平成20年4月には163,635人、令和5年4月には208,824人となり、この15年間の増加幅は約1.3倍となっています。さらに、台東区長期総合計画の将来人口推計では、令和37年に約23万人まで増加していくと見込んでいます。

また、区内ではマンション等の建設の増加に伴い住宅数も増加しています。住宅・土地統計調査による平成20年の住宅数は100,860戸、令和5年の住宅数は147,140戸で、この15年間の増加幅は約1.5倍と、人口の増加を上回る増加となっています。現在も区内では多くのマンション開発が進められており、今後も一定程度増加が続くものと思われます。



こうした人口の増加やマンションの増加、さらには昨今の観光客の増加などの状況を鑑みると、ここ数十年において台東区の地域の環境そのものが大きく変化を遂げているものと考えられます。

■今後の住宅施策の方向性

台東区長期総合計画では、将来にわたり活力ある地域社会を持続するため、年齢層や世帯構成などバランスの取れた人口水準の維持・確保を図るとしています。

今後、国全体での人口減少、少子高齢化、インフラの老朽化などが様々な形で区にも影響を与えるものと考えられます。また、デジタル化の進展、住民の多様化などにより、さらなる地域環境の変化も想定されます。

そのような中で、誰もが安心して住み続けられる住宅・住環境の維持・向上を図っていくためには、住宅施策をまちづくり全体の視点から、まちづくり施策とより一体的に進めていく必要があります。また、福祉施策や子育て施策など、他分野の施策との連携もさらに強化していく必要があると考えられます。

■定住まちづくりに関する基本条例について

台東区定住まちづくりに関する基本条例は、区が住宅施策を展開するにあたっての基本的な事項を定めるものとして、平成3年6月に制定したものです。

条例では、地域の特性を活かした、居住機能と商業・業務機能との調和のとれたまちづくりを推進するとともに、まちづくり施策と整合性をもった住宅施策を展開するという方針のもと、定住人口及び適正な人口構成を確保するという目標を掲げ、住宅の整備を初めとする定住促進施策について積極的な展開を図ることを規定しています。また、そのための手段として、事業者の開発事業に係る事前協議など、区の指導権限等について規定しています。

このような条例の趣旨のうち、定住人口の確保や定住促進施策の積極的な展開を求める内容は、人口や住宅が大幅に増加し、住宅施策の量から質への転換がなされている現在では適切ではなくなっています。

またこの間、国においては住生活基本法、住宅セーフティネット法、マンション管理適正化法などの法制度が整備され、区においても都市計画マスタープラン、住宅マスタープランなどの計画に基づく施策展開が定着しており、施策展開の基本規定という条例の意義も低下しています。

区の指導権限等については、それまで要綱に基づいていた建築紛争の調整や集合住宅の建築指導などを条例化しており、基本条例ではなく、個別の分野ごとに条例で法的根拠を明確化するようになっていきます。

以上のようなことから、定住まちづくりに関する基本条例については、抜本的な見直しが必要であると考えられます。



現在、区では、(仮称)まちづくりに係る総合的な条例の制定を検討しています。その方向性は、地域の特性を活かし、調和のとれた安全で住み良い生活環境の維持及び向上を図るという定住まちづくりに関する基本条例の目的と重なるものになります。

そのため、定住まちづくりに関する基本条例のあり方については、新たな条例の検討の中で整理していくものとしします。

■定住基金条例について

定住基金は、新婚家庭家賃補助制度を初めとする定住促進施策の財源として充てるため、平成2年6月に創設しました。平成4年4月に大規模建築物建築指導要綱において定住協力金の制度が設けられた際に、受領した協力金を積み立てる基金として位置づけています。

現在、区の住宅施策は、定住人口の確保から、多様化している住まいや住環境に関するニーズへの対応に移行しており、今後は、まちづくり施策と一体化しながら、効果的に進めていく必要があると考えられます。

そのため、本基金のあり方については、定住まちづくりに関する基本条例とあわせ、新たな条例の検討の中で整理していくものとしします。



第 3 章 基本理念と基本目標

- ① 基本理念
- ② 基本目標
- ③ 台東区住宅マスタープランの施策体系図



1 基本理念

平成 27 年 3 月に策定した台東区住宅マスタープランでは、基本理念を「下町の文化と賑わいのもと、だれもが安心して、いきいきと誇りを持って住み続けられるまち」と定め、本区の住宅・住環境を取り巻く諸問題に対応し、住宅施策を総合的に推進してきました。

そのような中、区では、平成 30 年 10 月に概ね 20 年後の区の目指す姿を示した台東区基本構想を策定し、「ひと」も「まち」も輝くことで、世界中の人々を惹きつけ、ともに更なる活力と魅力を生み出す「世界に輝く ひと まち たいとう」の実現に向けた取組みを推進しています。

また、平成 31 年 3 月には、令和元年度から令和 20 年度までを計画期間とする台東区都市計画マスタープランを策定し、「誰もがいきいきと暮らし続けられるまち」を目標とする生活・住宅まちづくり方針をもとに、良質な住宅供給の誘導や適正なマンションの維持・管理などに取り組んでいるところです。

長期総合計画における台東区の将来人口推計では、区の人口は令和 37 年まで増加を続け、その後緩やかに減少していくことが想定されています。長期総合計画に定める住宅をはじめとする各分野における施策を着実に推進し、将来にわたり活力ある地域社会を持続するためには、年齢層や世帯構成などバランスの取れた人口水準の維持・確保を図っていく必要があります。

一方、新型コロナウイルス感染症の感染拡大や少子高齢化の更なる進行、デジタル技術の急速な進展、ライフスタイルの多様化、高経年マンションの増加など社会経済状況や住まいを取り巻く環境が大きく変化している中で、誰もが安心して住み続けられるまちを実現するためには、多様化している住まいや住環境に関するニーズに的確に対応していく必要があります。

これらを踏まえ、本計画の策定にあたっては、基本構想に掲げる基本目標や都市計画マスタープランに掲げるまちづくり方針をもとに、台東区が有する歴史や文化を尊重し、誰もが住んでみたいと思える安全安心で多様な住まい方を実現するという視点から、以下に示す基本理念を定め、新たな住宅施策を展開します。

【 基本理念 】

**誰もが誇りや憧れを抱き、
安全安心で快適に自分らしく暮らせるまち**



2 基本目標

多様化している住まいや住環境に関するニーズに的確に対応し、基本理念を実現するため、「良質な住宅」「暮らしやすい住環境」「安定した住生活」の3つの観点から、基本目標を設定します。

【基本目標1】良質で快適に暮らせる住宅ストックの形成

区民がいつまでも快適に暮らせるよう、ライフステージに応じて選択できる良質な民間住宅の供給の誘導、住宅の耐震化や防災対策の促進、脱炭素社会の実現に向けた住宅の性能の向上などの取組みにより、住宅の質の向上を図ります。

また、マンションの管理適正化の推進、マンションの長寿命化などの取組みにより、良質で快適な住宅ストックの形成を目指します。

【基本目標2】安全安心で暮らしやすい住環境の創出

区民が地域に誇りや愛着を抱けるよう、まちの個性や生活に応じた景観づくりを図るなど、地域特性や住民ニーズを踏まえたまちづくりを推進します。

また、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、多様な地域活動や地域コミュニティへの住民参加を促進し、豊かな地域コミュニティの形成を図るとともに、防災性・防犯性の向上や空き家化の防止などの取組みにより、安全に安心して暮らせる住み心地のよい住環境の創出を図ります。

【基本目標3】誰もが安心して暮らせる住まいづくり

多様な世帯が安心していきいきと生活できるよう、子育て世帯等をはじめとする区民のニーズに応じた居住環境の整備を図ります。

また、高齢者や障害者がライフステージ等に応じて、自分らしく安心して暮らせるよう、住まいにおける安全・安心の確保を図ります。

さらに、住宅に困窮する高齢者、障害者、ひとり親世帯等の居住支援に取り組むなど住生活の安定確保を図り、安心して暮らせる住まいづくりを目指します。



3 台東区住宅マスタープランの施策体系図

【基本理念】

<体系図の見方>

基本目標 1

良質で快適に暮らせる
住宅ストックの形成

「基本目標」を示しています。

1 多様なニーズに対応した住宅の確保

「施策展開の方向」を示しています。

- (1) 多様なニーズに応じた住宅の供給の誘導
- (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

「施策の柱」を示しています。

基本目標 1

良質で快適に暮らせる
住宅ストックの形成

1 多様なニーズに対応した住宅の確保

- (1) 多様なニーズに応じた住宅の供給の誘導
- (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

2 住宅の耐震化・防災対策の促進

- (1) 耐震性不足の住宅の耐震化支援
- (2) 耐震性不足の住宅の除却・建替え等支援
- (3) マンションの防災機能の整備促進
- (4) マンション居住者の防災意識の醸成

3 住宅の環境性能・居住性の向上

- (1) 住宅の環境性能向上の支援
- (2) 住宅の居住性向上の支援

4 マンションの管理適正化の推進

- (1) マンション管理組合等の運営支援
- (2) マンションの長寿命化・再生支援
- (3) 区分所有者の管理意識の醸成



誰もが誇りや憧れを抱き、安全安心で快適に自分らしく暮らせるまち

基本目標 2

安全安心で暮らしやすい住環境の創出

5 魅力的な地域環境の形成

- (1) 地域の特性に応じた住環境の整備
- (2) 多様な主体によるまちづくりの推進
- (3) 安全で快適な移動環境の整備
- (4) 潤いのある空間の整備

6 豊かな地域コミュニティの形成

- (1) 地域コミュニティの活性化と交流の促進
- (2) 地域のまちづくり活動の支援

7 地域の防災性の向上

- (1) 防災まちづくりの推進
- (2) 地域による防災体制の整備
- (3) 防災に係る情報提供の充実
- (4) 復興まちづくりの検討

8 地域の治安・風紀の向上

- (1) 生活安全対策の推進
- (2) 地域による防犯体制の整備
- (3) 安全で快適な生活環境と観光の共存

9 空き家化の防止による安全で快適な住環境の確保

- (1) 空き家の利活用の支援
- (2) 管理不全の空き家の解消
- (3) 空き家の発生抑制・適正管理の促進

基本目標 3

誰もが安心して暮らせる住まいづくり

10 子育て世帯等の居住環境の向上

- (1) 良質で多様な住宅の供給促進
- (2) 子育てしやすい生活環境の整備
- (3) 住まいに関する情報提供と相談体制の充実

11 高齢者・障害者の住まいにおける安全・安心の確保

- (1) 住宅のバリアフリー化・安全対策の支援
- (2) 高齢者を見守り支え合う環境の整備
- (3) 障害者の在宅生活を支えるサービスの展開

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

- (1) 住宅確保要配慮者の居住支援の総合的な推進
- (2) 住宅確保要配慮者の相談支援
- (3) 住宅確保要配慮者の転居支援
- (4) 住宅確保要配慮者の受入体制の整備促進

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

- (1) 住宅に困窮する高齢者等の住まいの確保
- (2) 常時介護が必要な方の住まいの確保
- (3) 障害者の住まいの確保





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
		ウォークア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 m ² 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に、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書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。

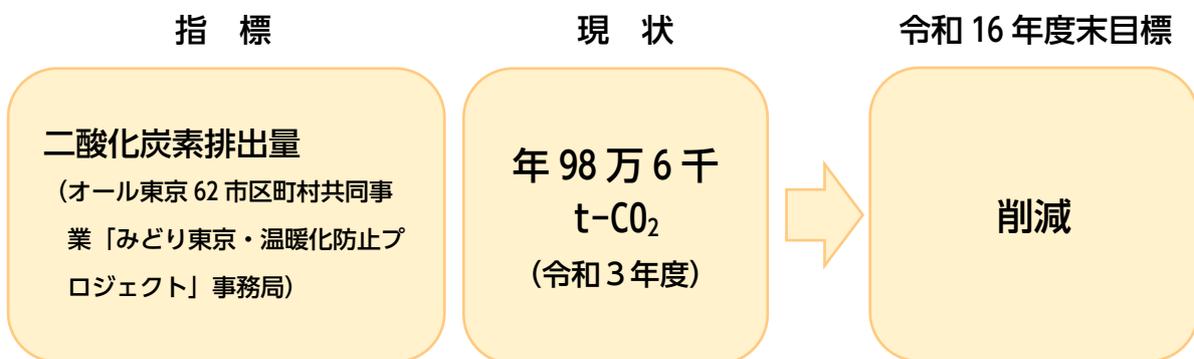


(2) 住宅の居住性向上の支援

- ・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行い、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、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、グリーンスク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】
ウォークラ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

- 本区の家帯構成については、単身家帯の割合が上昇しており、令和2年の単身家帯率は平成22年に比べ6ポイント高い59%となっています。また、夫婦家帯の割合は僅かに上昇しているものの、子供がいる家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。
- 家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】

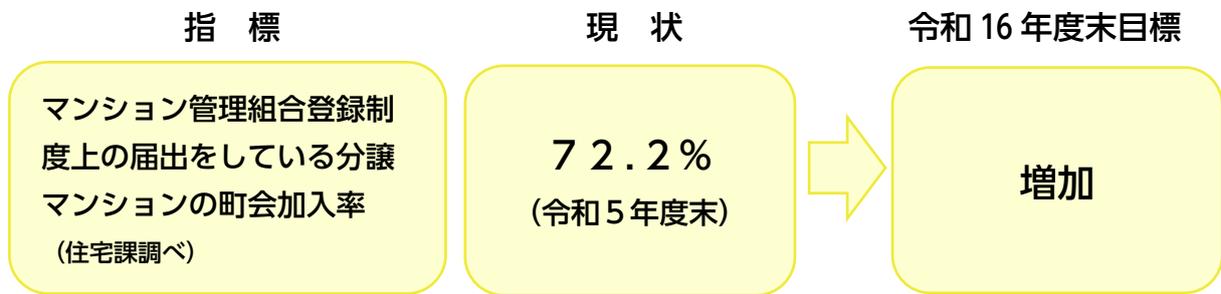
(2) 地域のまちづくり活動の支援

- ・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に指導を行います。【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】

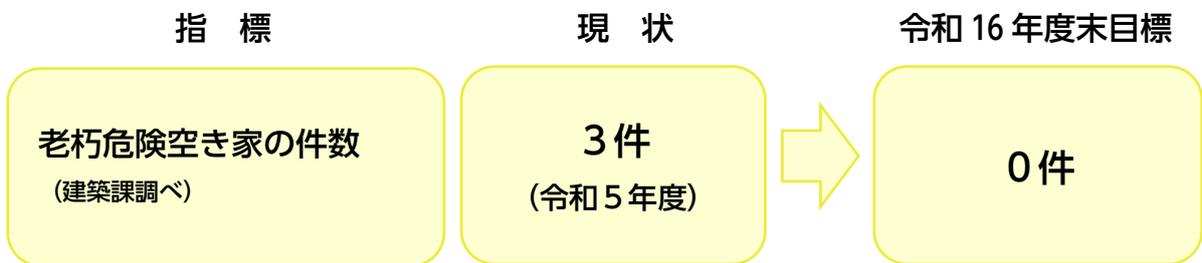


(3) 空き家の発生抑制・適正管理の促進

- ・ 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に指導を行います。【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さなどに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を続けられるよう、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達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





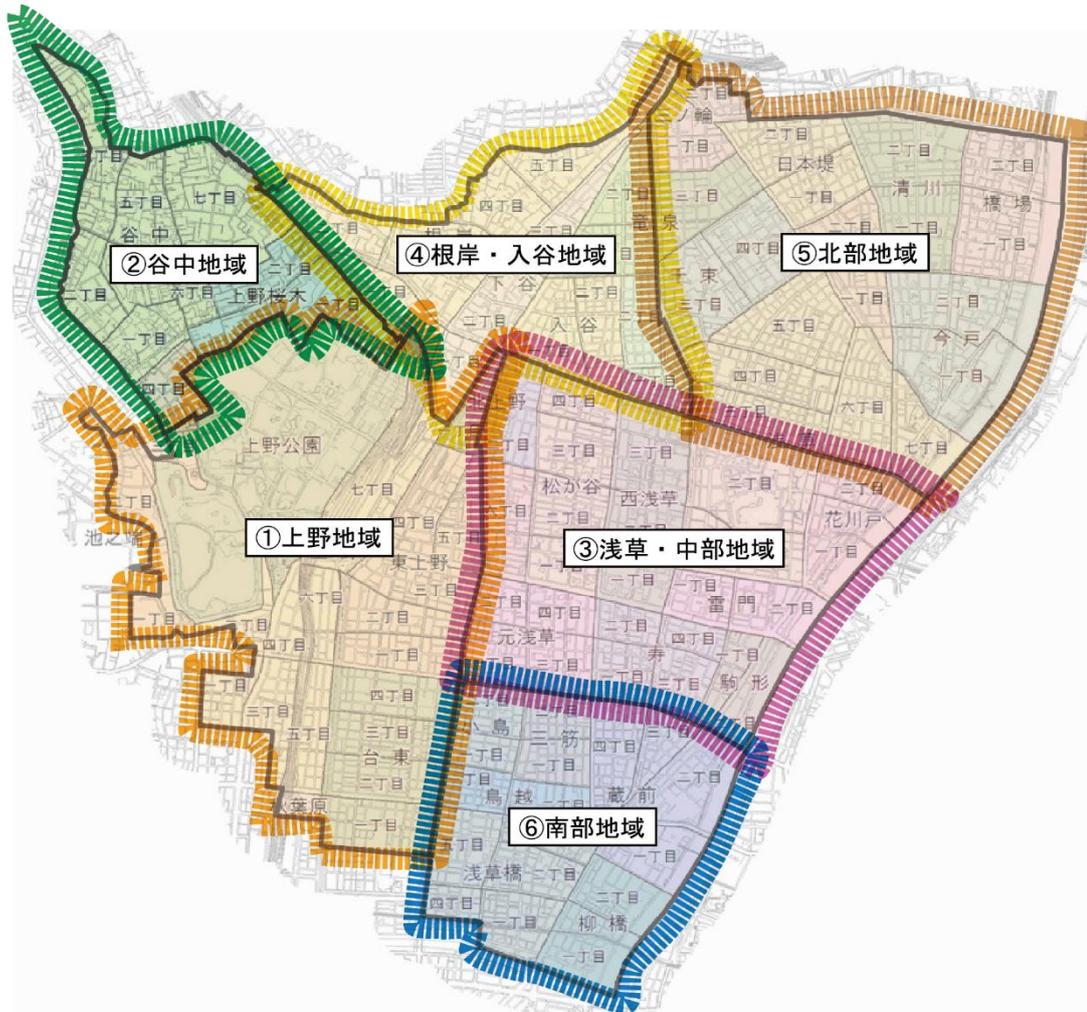
第 5 章 地域別住宅施策

① 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み



1 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み

本区は、市街地として多様な地域特性を有しており、それぞれの特性を踏まえた住宅市街地としての整備を進める必要があります。台東区都市計画マスタープラン（平成31年3月策定）に基づき、区内を6地域に区分し、それぞれの地域特性に配慮した住宅施策の主な取組みを示します。



出典：台東区都市計画マスタープラン

地域区分の詳細

① 上野地域	上野、東上野1～5丁目、北上野1丁目、台東、秋葉原、池之端1～3丁目、上野公園
② 谷中地域	谷中、上野桜木、池之端4丁目
③ 浅草・中部地域	浅草1～2丁目、雷門、西浅草、花川戸、駒形、元浅草、寿、松が谷、北上野2丁目、東上野6丁目
④ 根岸・入谷地域	根岸、入谷、竜泉1～2丁目、千束1～2丁目、下谷
⑤ 北部地域	橋場、清川、日本堤、三ノ輪、東浅草、竜泉3丁目、浅草3～7丁目、千束3～4丁目、今戸
⑥ 南部地域	浅草橋、蔵前、柳橋、鳥越、小島、三筋



表の見方

地域名																				
位置図		基礎データ	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #FFDAB9;"> <th style="width: 30%;">国勢調査</th> <th style="width: 20%;">平成 22 年</th> <th style="width: 50%;">令和 2 年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #FFDAB9;">人口</td> <td colspan="2" rowspan="10" style="vertical-align: top; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 22 年・令和 2 年の国勢調査に基づく数値です。 ・増減率については、各年、5 年前の調査結果との比較です。 ・住宅の建て方の区分には、一戸建、長屋建、共同住宅、その他（事務所兼住宅等）があります。 ・共同住宅は、アパート・マンションなど、棟の中に二つ以上の住宅があるもので、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたものの区分です。 ・レーダーチャートは、平成 22 年を 1 とした場合の令和 2 年との比較です。 </td> </tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">世帯数</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">人口増減率（5 年前～）</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">世帯増減率（5 年前～）</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">世帯あたり人員</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">年少人口（15 歳未満）</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">老年人口（65 歳以上）</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">夫婦と子供から成る世帯の数</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">65 歳以上世帯員のいる世帯数</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">持ち家世帯数</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">一戸建て世帯数</td></tr> <tr><td style="background-color: #FFDAB9;">共同住宅世帯数</td></tr> </tbody> </table>	国勢調査	平成 22 年	令和 2 年	人口	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 22 年・令和 2 年の国勢調査に基づく数値です。 ・増減率については、各年、5 年前の調査結果との比較です。 ・住宅の建て方の区分には、一戸建、長屋建、共同住宅、その他（事務所兼住宅等）があります。 ・共同住宅は、アパート・マンションなど、棟の中に二つ以上の住宅があるもので、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたものの区分です。 ・レーダーチャートは、平成 22 年を 1 とした場合の令和 2 年との比較です。 		世帯数	人口増減率（5 年前～）	世帯増減率（5 年前～）	世帯あたり人員	年少人口（15 歳未満）	老年人口（65 歳以上）	夫婦と子供から成る世帯の数	65 歳以上世帯員のいる世帯数	持ち家世帯数	一戸建て世帯数	共同住宅世帯数
国勢調査	平成 22 年	令和 2 年																		
人口	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 22 年・令和 2 年の国勢調査に基づく数値です。 ・増減率については、各年、5 年前の調査結果との比較です。 ・住宅の建て方の区分には、一戸建、長屋建、共同住宅、その他（事務所兼住宅等）があります。 ・共同住宅は、アパート・マンションなど、棟の中に二つ以上の住宅があるもので、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたものの区分です。 ・レーダーチャートは、平成 22 年を 1 とした場合の令和 2 年との比較です。 																			
世帯数																				
人口増減率（5 年前～）																				
世帯増減率（5 年前～）																				
世帯あたり人員																				
年少人口（15 歳未満）																				
老年人口（65 歳以上）																				
夫婦と子供から成る世帯の数																				
65 歳以上世帯員のいる世帯数																				
持ち家世帯数																				
一戸建て世帯数																				
共同住宅世帯数																				
平成 22 年と令和 2 年の比較																				
現況・これまでの取組	<p>地域の現況、基礎データから読み取れる人口・世帯、住宅事情など、地域の特徴を分析・整理して記載しています。</p> <p>また、それぞれの地域でこれまでに進められてきた取組みを記載しています。</p>																			
特に必要とされる取組	<p>基本目標・施策展開の方向ごとに整理した施策や事業については、区全域で取り組むべきものですが、それらの施策・事業のうち、それぞれの地域で特に必要とされる住宅・住環境をめぐる取組み・方針について記載しています。</p>																			

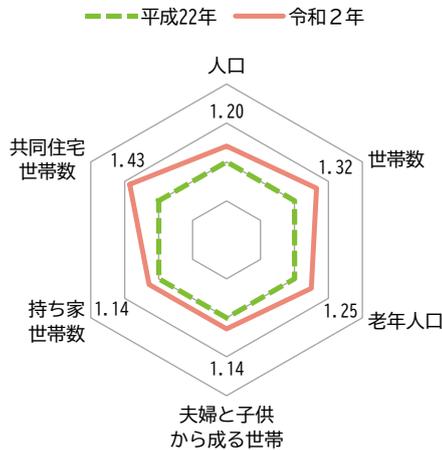


台東区全体

位置図



平成22年と令和2年の比較



基礎データ

国勢調査	平成22年	令和2年
人口	175,928人	211,444人
世帯数	95,413世帯	124,345世帯
人口増減率 (5年前～)	6.5%	6.8%
世帯増減率 (5年前～)	12.0%	8.4%
世帯あたり人員	1.91人	1.73人
年少人口 (15歳未満)	15,067人	18,648人
老年人口 (65歳以上)	40,720人	47,510人
夫婦と子供から成る世帯の数	16,357世帯	18,694世帯
65歳以上世帯員のいる世帯数	28,235世帯	33,385世帯
持ち家世帯数	47,693世帯	54,555世帯
一戸建て世帯数	22,886世帯	24,010世帯
共同住宅世帯数	63,876世帯	91,096世帯

現況・これまでの取組

台東区全体の傾向として、人口・世帯数を含むすべての項目が増加しており、特に共同住宅世帯数が大きく増加しています。一方、持ち家世帯数や夫婦と子供からなる世帯の数はあまり大きく増加していません。

特に必要とされる取組

住宅マスタープランにおける基本目標・施策展開の方向ごとに整理した施策や事業について、区全域において取り組んでいきます。



1 上野地域																								
位置図		基礎データ	国勢調査	平成 22 年	令和 2 年																			
			人口	20,391 人	26,574 人																			
世帯数	11,463 世帯		16,084 世帯																					
人口増減率 (5年前～)	10.2%		8.1%																					
世帯増減率 (5年前～)	24.0%		12.3%																					
世帯あたり人員	1.79 人		1.65 人																					
年少人口 (15歳未満)	1,493 人		2,222 人																					
老年人口 (65歳以上)	4,549 人		5,286 人																					
夫婦と子供から 成る世帯の数	1,739 世帯		2,230 世帯																					
65歳以上世帯員 のいる世帯数	3,218 世帯		3,805 世帯																					
持ち家世帯数	6,310 世帯		7,478 世帯																					
一戸建て世帯数	2,527 世帯		2,316 世帯																					
共同住宅世帯数	7,834 世帯	12,624 世帯																						
平成22年と令和2年の比較	<p>Legend: 平成22年 (Green dashed line), 令和2年 (Red solid line)</p> <table border="1"> <caption>比較データ (推定)</caption> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>平成22年</th> <th>令和2年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人口</td> <td>20,391</td> <td>26,574</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>11,463</td> <td>16,084</td> </tr> <tr> <td>老年人口</td> <td>4,549</td> <td>5,286</td> </tr> <tr> <td>夫婦と子供から成る世帯</td> <td>1,739</td> <td>2,230</td> </tr> <tr> <td>共同住宅世帯数</td> <td>7,834</td> <td>12,624</td> </tr> <tr> <td>持ち家世帯数</td> <td>6,310</td> <td>7,478</td> </tr> </tbody> </table>	項目	平成22年	令和2年	人口	20,391	26,574	世帯数	11,463	16,084	老年人口	4,549	5,286	夫婦と子供から成る世帯	1,739	2,230	共同住宅世帯数	7,834	12,624	持ち家世帯数	6,310	7,478		
項目	平成22年	令和2年																						
人口	20,391	26,574																						
世帯数	11,463	16,084																						
老年人口	4,549	5,286																						
夫婦と子供から成る世帯	1,739	2,230																						
共同住宅世帯数	7,834	12,624																						
持ち家世帯数	6,310	7,478																						
現況・これまでの取組	<p>人口、世帯数の増加率はともに区全体を上回っているものの、世帯あたりの人員は区全体を下回っています。また、共同住宅世帯数は増加している一方、一戸建て世帯数は減少しています。</p> <p>上野地域では、建物が更新時期を迎えつつあり、周辺環境の保全と都市更新の両立を図りながら、国際都市に相応しい都市基盤の整備と都市機能の強化を図っていく必要があることから、これまで、歩行者ネットワークの整備の検討やパブリックスペースの活用、景観形成や都市機能の誘導方策の検討、地区計画に基づく段階的なまちづくりに取り組んできました。</p>																							
特に必要とされる取組	<p>上野地域で住み・働くための都市機能の強化に向け、商業・業務・宿泊・住宅等の多様で質の高い都市機能の導入をはじめ、職住近接の都心居住の促進とまちへの愛着を継承する地域コミュニティの強化、みどりあふれる都市環境の実現に取り組んでいきます。あわせて、イベント等が開催可能な空間の創出、上野駅周辺における共同託児所や生活利便施設の整備に取り組めます。</p> <p>また、地域の防災性向上に向け、上野恩賜公園への避難動線の確保のほか、平常時の避難訓練、災害時の避難誘導等の防災機能を備えたマネジメント組織の充実に取り組めます。</p> <p>さらに、歩行者ネットワーク等の基盤整備に取り組み、居心地が良く歩きたくなる都市空間の形成を図っていきます。</p>																							



2 谷中地域

位置図		基礎データ	国勢調査	平成 22 年	令和 2 年
			人口	11,888 人	12,865 人
平成 22 年と令和 2 年の比較		世帯数	6,140 世帯	7,052 世帯	
		人口増減率 (5年前～)	-1.7%	3.8%	
現況・これまでの取組	<p>谷中地域は、一戸建ての低層住宅が多く、閑静な住宅地となっており、築年数の古い木造住宅がいまでも存在しています。人口、世帯数は微増ですが、持ち家世帯数の増加率が区内で最も高い地域となっています。</p> <p>谷中地域ではこれまで、住宅市街地総合整備事業<密集住宅市街地整備型>や木造住宅密集地域整備事業等の実施により、老朽木造住宅等の建替えの促進、道路・公園の整備やオープンスペース等の確保等を図るなど、防災性向上のための取組みが進められてきました。</p>	世帯増減率 (5年前～)	1.3%	5.7%	
		世帯あたり人員	1.93 人	1.82 人	
特に必要とされる取組	<p>引き続き防災性の向上を図るとともに、みどりや路地空間、歴史・文化資源を活かし、落ち着いたある良好な生活・住環境を形成するとともに、多様な世代が住み続けられる住宅地を形成する必要があります。</p>	年少人口 (15歳未満)	957 人	1,204 人	
		老年人口 (65歳以上)	2,934 人	3,274 人	
		夫婦と子供から成る世帯の数	1,142 世帯	1,264 世帯	
		65歳以上世帯員のいる世帯数	2,094 世帯	2,324 世帯	
		持ち家世帯数	2,933 世帯	3,607 世帯	
		一戸建て世帯数	2,264 世帯	2,710 世帯	
		共同住宅世帯数	3,483 世帯	4,003 世帯	

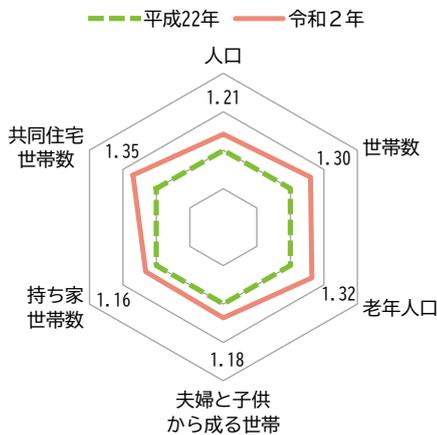


3 浅草・中部地域

位置図



平成22年と令和2年の比較



基礎データ

国勢調査	平成22年	令和2年
人口	39,610人	47,929人
世帯数	21,537世帯	27,828世帯
人口増減率 (5年前～)	5.2%	4.5%
世帯増減率 (5年前～)	15.5%	8.3%
世帯あたり人員	1.84人	1.72人
年少人口 (15歳未満)	3,466人	4,472人
老年人口 (65歳以上)	8,266人	10,160人
夫婦と子供から成る世帯の数	3,731世帯	4,393世帯
65歳以上世帯員のいる世帯数	6,091世帯	7,490世帯
持ち家世帯数	10,813世帯	12,575世帯
一戸建て世帯数	4,346世帯	4,336世帯
共同住宅世帯数	16,172世帯	21,823世帯

現況・これまでの取組

浅草・中部地域は、商業機能や娯楽施設が集積した浅草寺周辺とこれに隣接した地域からなっており、かっぱ橋道具街等の魅力ある専門店街もみられます。また、上野・谷中地域とともに観光客が多く訪れる地域でもあります。
人口、世帯数とも増加しており、老年人口の増加率が区内で最も高い地域となっています。

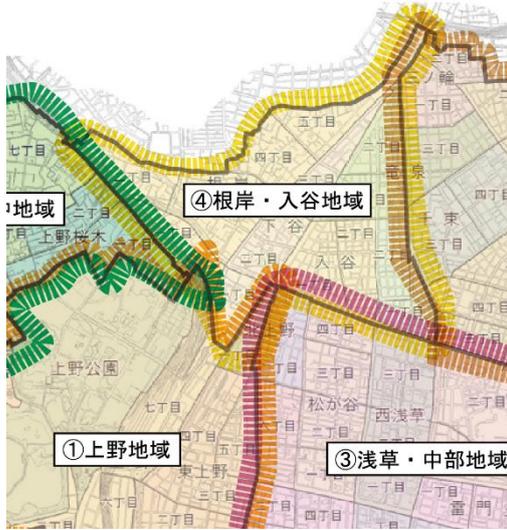
特に必要とされる取組

浅草・中部地域では、店舗や事務所等と住宅の共存など、多様な機能の集積を活かした利便性の高い生活・住環境を形成する必要があります。幹線道路に囲まれた内側の市街地では、歴史・文化資源や寺社等のみどり、街並みを活かしながら、快適で生活利便性の高い生活・住環境を形成し、職住近接の都心居住を推進する必要があります。
また、隅田川に近接する地域では、みどりや水辺の環境を維持・保全しながら、それらを感じる生活・住環境を形成する必要があります。

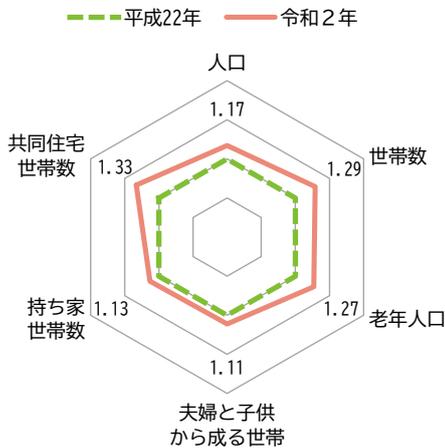


4 根岸・入谷地域

位置図



平成22年と令和2年の比較



基礎データ

国勢調査	平成 22 年	令和 2 年
人口	32,106 人	37,624 人
世帯数	16,774 世帯	21,577 世帯
人口増減率 (5年前～)	6.3%	5.0%
世帯増減率 (5年前～)	14.3%	8.8%
世帯あたり人員	1.91 人	1.74 人
年少人口 (15歳未満)	3,298 人	3,592 人
老年人口 (65歳以上)	6,518 人	7,823 人
夫婦と子供から 成る世帯の数	3,242 世帯	3,609 世帯
65歳以上世帯員 のいる世帯数	4,967 世帯	5,960 世帯
持ち家世帯数	8,842 世帯	10,011 世帯
一戸建て世帯数	3,445 世帯	3,687 世帯
共同住宅世帯数	12,656 世帯	16,846 世帯

現況・これまでの取組

根岸・入谷地域は、大通り沿いを中心にマンションの立地が進んだ地域である一方、街区には一戸建ての低層住宅も存在しています。また、人口、世帯数は、ともに増加しています。

根岸・入谷地域ではこれまで、住宅市街地総合整備事業<密集住宅市街地整備型>により、老朽木造住宅等の建替えの促進、道路・公園の整備やオープンスペース等の確保等を図るなど、防災性向上のための取組みが進められてきました。

特に必要とされる取組

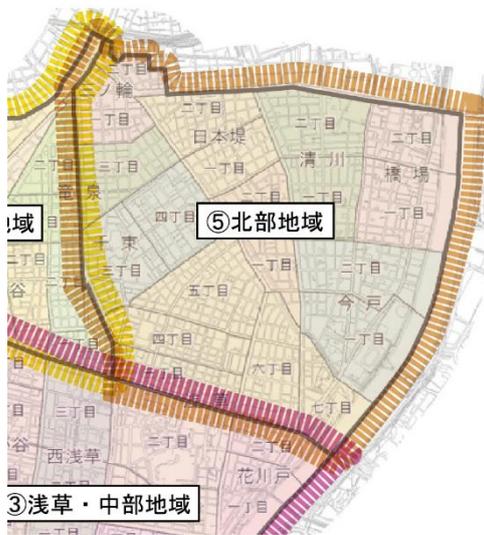
引き続き防災性の向上を図るとともに、みどりや路地空間、歴史・文化資源を活かし、落ち着いたある良好な生活・住環境を形成する必要があります。

また、周辺の市街地環境に配慮した街並みの誘導や緑化等を図りながら、建物の耐震化を促進する必要があります。



5 北部地域

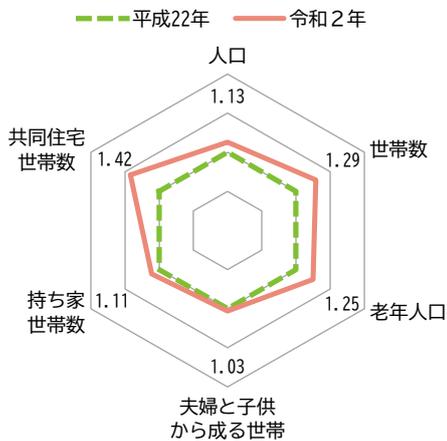
位置図



基礎データ

国勢調査	平成 22 年	令和 2 年
人口	49,241 人	55,614 人
世帯数	26,926 世帯	33,117 世帯
人口増減率 (5年前～)	2.5%	6.6%
世帯増減率 (5年前～)	10.1%	12.0%
世帯あたり人員	2.09 人	1.82 人
年少人口 (15歳未満)	3,990 人	4,333 人
老年人口 (65歳以上)	13,618 人	15,795 人
夫婦と子供から 成る世帯の数	4,414 世帯	4,527 世帯
65歳以上世帯員 のいる世帯数	8,457 世帯	10,057 世帯
持ち家世帯数	12,084 世帯	13,390 世帯
一戸建て世帯数	7,543 世帯	8,013 世帯
共同住宅世帯数	14,652 世帯	20,834 世帯

平成22年と令和2年の比較



現況・これまでの取組

北部地域は、商店や工場・作業場との併用住宅が多く存在します。人口、世帯数とも増加していますが、夫婦と子供からなる世帯数の増加率が区内で最も低い地域となっています。また、共同住宅世帯数が増加しており、マンション等共同住宅の立地が進んでいることが伺えます。

北部地域ではこれまで、都市防災総合推進事業や防災生活道路整備・不燃化促進事業等の実施により、老朽木造住宅等の解消やオープンスペースの創出等を図るなど、防災性向上のための取組みが進められてきました。

特に必要とされる取組

建物の不燃化・耐震化による市街地の安全性向上や中高層部への住宅の配置、地域のコミュニティ活性化、利便性向上、緑化推進等による良質な生活・住環境を形成する必要があります。

また、建物の更新にあわせて職と住が融合した住宅供給を誘導し、地域の活力向上を図る必要があります。

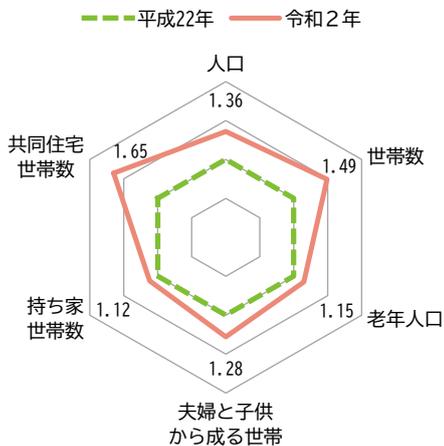


6 南部地域

位置図



平成22年と令和2年の比較



基礎データ

国勢調査	平成22年	令和2年
人口	22,692人	30,838人
世帯数	12,573世帯	18,687世帯
人口増減率 (5年前～)	18.8%	12.0%
世帯増減率 (5年前～)	36.1%	15.3%
世帯あたり人員	1.80人	1.65人
年少人口 (15歳未満)	1,863人	2,825人
老年人口 (65歳以上)	4,835人	5,172人
夫婦と子供から成る世帯の数	2,089世帯	2,671世帯
65歳以上世帯員のいる世帯数	3,408世帯	3,749世帯
持ち家世帯数	6,711世帯	7,494世帯
一戸建て世帯数	2,761世帯	2,948世帯
共同住宅世帯数	9,079世帯	14,966世帯

現況・これまでの取組

南部地域は、浅草橋駅周辺や江戸通り等の幹線道路沿道に商業・業務機能が集積し住・商・工の複合した市街地を形成しています。
人口、世帯数とも大きく増加しており、上野地域とともに高い増加率をみせています。また、夫婦と子供からなる世帯数の増加率と共同住宅世帯数の増加率が区内で最も高い地域となっています。

特に必要とされる取組

南部地域では、店舗や事務所等と住宅の共存など、多様な機能の集積と利便性を重視した生活・住環境を形成する必要があります。また、建物の更新等により、不燃化・耐震化の促進やオープンスペースの確保等を推進する必要があります。



第 6 章 計画の実現に向けて

- ① 施策を推進するための連携
- ② 計画の進行管理



1 施策を推進するための連携

住宅マスタープランの基本理念である「誰もが誇りや憧れを抱き、安全安心で快適に自分らしく暮らせるまち」の実現に向けて、区民・地域の関係団体・事業者・専門家・専門団体・行政・関係機関が連携して、それぞれの役割を果たしながら住宅施策を推進します。

■区民・地域の関係団体との協働

良質な住宅や良好な住環境は、区民が安全安心に快適な生活を送るうえでの基盤となるものです。区内の各地域において、より良い住宅・住環境づくり等のためのまちづくり活動が、区民や町会、コミュニティ、NPO等によって取り組まれています。こうした状況を踏まえ、地域における区民等の主体的な取組みを促すとともに、区民等との協働により、次世代に引き継がれる質の高い住宅・住環境づくりに取り組むことを目指します。

また、地域における防災や防犯、高齢者等の見守り、子育て支援などは、区民等が主体となり地域コミュニティでの助け合いや支え合いによってもたらされるものです。このことから、区民等との協働による豊かな地域コミュニティの形成を図り、地域に誇りや愛着を抱ける住環境づくりに取り組むことを目指します。

■事業者との協働

事業者は、住宅供給や住宅リフォームの中心的な役割を担うなど、地域の住宅・住環境づくりに大きな影響力を有しています。そのため、地域の一員として、地域の住宅・住環境づくりはもとより、まちづくりに貢献する視点を持ちながら事業活動に取り組むよう理解を求め、事業者との協働により、健全な住宅市場の形成やより良い住まいづくりに取り組むことを目指します。

■専門家・専門団体との協働

住宅・住環境づくりに関わる専門家・専門団体は、居住環境を向上させる重要な担い手です。住宅・住環境づくりはもとより、まちづくりに貢献する視点を持ちながら、区の住宅施策に積極的に参画するよう協力を求め、専門家・専門団体との協働により、良質な住宅や良好な住環境づくりに取り組むことを目指します。



■関係機関との連携

住宅施策は、住宅市場が台東区の区域内に限定されておらず、また国や東京都の事業・制度による部分も大きいため、区だけでは解決し得ない課題が少なくありません。そのため、国や東京都の施策を十分に踏まえるとともに、国をはじめ、東京都、東京都住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構などの関係機関との連携を強化し、的確な施策展開を図っていくこととします。同時に、関係機関が実施している様々な施策を区民や事業者が適切に活用できるよう、積極的な情報提供に努めていきます。

■庁内の総合的な取組み

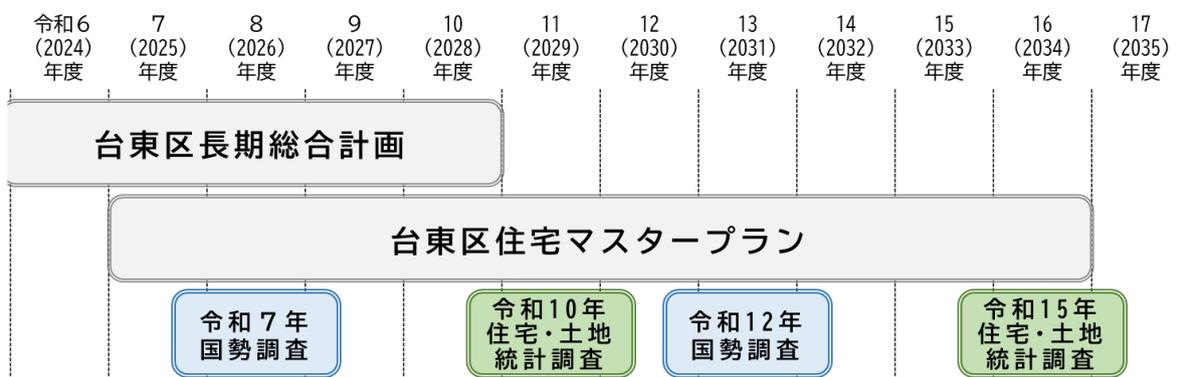
この計画の着実な推進を図り、住宅施策を総合的・計画的に展開していくためには、建築、まちづくりの所管部署のみならず、子育てや福祉、産業、環境、防災などの関係所管との連携を一層強化し、庁内の総合的な取組みを進めていくことが必要になります。そのため、関係部局等との緊密な連携を図るとともに、関連する各種個別計画との整合を図り、相互に補完し合いながら、本計画に掲げる施策を展開することとします。

2 計画の進捗管理

住宅マスタープランで掲げた目標を実現するためには、計画の進捗状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進捗管理が重要になってきます。

本計画の進捗管理にあたっては、各施策の実施状況の確認に加え、統計数値による現状把握や計画の指標等の検証を行います。また、国・都の施策や社会経済状況の変化等を踏まえ、必要に応じて実態調査や計画の見直しを行うこととします。

■計画期間中の主な統計調査







資料編



1 台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会委員名簿

氏 名		役 職 等
【学識経験者】		
会長	吉川 徹	東京都立大学 大学院都市環境科学研究科建築学域 教授
副会長	深井 祐紘	明星大学 建築学部建築学科 准教授
【地域団体代表】		
委 員	熊倉 健二	台東区町会連合会 竹町地区町会連合会会長
委 員	平川 泰	台東区民生委員・児童委員協議会 雷門地区会長
委 員	川崎 修一	台東区立小学校 P T A 連合会 谷中小学校 P T A 会長
委 員	中瀬 拓也	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 第三ブロック ブロック幹事
委 員	竹林 香代	公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 城東第二支部 支部長
委 員	南 光浩	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 台東支部 幹事
委 員	竹内 悟	一般社団法人 東京都マンション管理士会 城東支部副支部長 台東区部会長
【公 募 区 民】		
委 員	大西 修	
委 員	板垣 由紀子	
【区 職 員】		
委 員	関井 隆人	台東区企画財政部長
委 員	寺田 茂	台東区都市づくり部長



2 台東区住宅マスタープラン 検討の経緯

(1) 意見交換会

台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会は、令和6年4月～令和7年1月の間に計5回開催され、今後の台東区の住宅政策のあり方等について、委員による議論が重ねられました。

開催日	検討内容
令和6年4月26日(金)	第1回意見交換会 (1) 台東区住宅マスタープラン策定における検討体制について (2) 台東区住宅マスタープランの策定スケジュールについて (3) 台東区住宅マスタープランの概要について (4) 現行プランの取組状況について (5) 基礎調査結果及び住宅・住環境の現状と課題について (6) 国・都の住宅施策の動向及び区の課題との関係について
令和6年6月28日(金)	第2回意見交換会 (1) 第1回台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会における主な意見及び検討事項と対応について (2) 基本理念及び基本目標の案について (3) 施策の達成状況・進捗の管理について
令和6年8月23日(金)	第3回意見交換会 (1) 第2回台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会における審議について (2) 基本理念及び基本目標(案)について (3) 施策展開の方向・主な取組み(案)について (4) 指標(案)について (5) 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み(案)について
令和6年11月1日(金)	第4回意見交換会 (1) 第3回台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会における審議について (2) 台東区住宅マスタープラン中間のまとめ(案)について
令和7年1月15日(水)	第5回意見交換会 (1) 第4回台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会における審議について (2) 産業建設委員会における主な意見について (3) パブリックコメントの実施結果について (4) 台東区住宅マスタープラン(案)について



(2) 庁内検討会

台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会の所掌事項について庁内の調整を図るため、台東区住宅施策検討委員会が計5回開催されました。

開催日	検討内容
令和6年4月22日(月)	第1回検討委員会 (1) 台東区住宅マスタープラン策定における検討体制について (2) 台東区住宅マスタープランの策定スケジュールについて (3) 台東区住宅マスタープランの概要について (4) 現行プランの取組状況について (5) 基礎調査結果及び住宅・住環境の現状と課題について (6) 国・都の住宅施策の動向及び区の課題との関係について
令和6年6月19日(水)	第2回検討委員会 (1) 第1回台東区住宅施策検討委員会及び意見交換会における主な意見及び検討事項と対応について (2) 基本理念及び基本目標の案について (3) 施策の達成状況・進捗の管理について
令和6年8月7日(水)	第3回検討委員会 (1) 第2回台東区住宅施策検討委員会及び意見交換会における審議について (2) 基本理念及び基本目標(案)について (3) 施策展開の方向・主な取組(案)について (4) 指標(案)について (5) 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み(案)について
令和6年10月24日(木)	第4回検討委員会 (1) 第3回台東区住宅施策検討委員会及び意見交換会における審議について (2) 中間のまとめ(案)について
令和7年1月9日(木)	第5回検討委員会 (1) 第4回台東区住宅施策検討委員会及び意見交換会における審議について (2) 産業建設委員会における主な意見について (3) パブリックコメントの実施結果について (4) 台東区住宅マスタープラン(案)について

(3) パブリックコメントの実施

計画の策定に際し、区民等から広く意見を募集するため、「台東区住宅マスタープラン 中間のまとめ」について、下記のとおりパブリックコメントを実施しました。

案の名称	台東区住宅マスタープラン 中間のまとめ
意見募集期間	令和6年12月17日(火)～令和7年1月7日(火)
意見受付件数	6件



3 用語解説

あ 行	
アウトリーチ型相談支援	潜在的なニーズや問題などを発見するために、支援する側が支援を必要とする対象者を積極的に訪問して、相談及び支援を行う手法。
空家等対策の推進に関する特別措置法	適切に管理されていない空家等について、その状態を是正するための措置を定めた法律（平成 27 年施行）。令和 5 年に改正され、放置すれば特定空家になるおそれのある空家を「管理不全空家」と定め、区市町村が指導・勧告を行えるようになった。
空き家等の適正管理に関する条例	区民等の生命、身体及び財産の保護並びに生活環境の保全を図り、もって安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的として、平成 26 年に制定された台東区の条例。所有者の責務とされる空き家の適切な管理、区民等に対する空き家の適正管理等に対する意識の啓発や支援などの区の責務等について定めている。
ウォークアブルなまちづくり	まちなかを車中心からひと中心の空間へと転換し、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へと改変する取り組み。
応急仮設住宅	災害救助法で規定されている救助の種類の一つで、災害のため住宅が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保できない者に対し、一時的な居住の安定を図ることを目的として提供する住宅。
オープンスペース	公園、広場、河川など、建物によって覆われていない土地の総称。都市計画法上の用語として「公共空地」がある。
か 行	
カーボンニュートラル	温室効果ガスの「排出を全体としてゼロ」にすること。「排出を全体としてゼロ」というのは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「人為的な排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味する。
家庭用蓄電池システム	太陽光発電システムや家庭用燃料電池（エネファーム）で発電した電力を蓄えることができるもの。電力の有効活用や非常用の電源として役立つほか、自家消費を促進し、電力系統の負荷を低減できる。
家庭用燃料電池	都市ガス、LP ガス、灯油などのエネルギーから水素を取り出し、空気中の酸素と化学反応させ、水の電気分解の逆の原理で発電するシステム。また、その際に出る熱を使ってお湯を沸かすことができる。発電していないときや家庭内の消費電力が定格出力を超えるときだけ電力会社からの電気を使用し、エネルギーを無駄なく効率的に使うことができる。
管理不全空き家	適切な維持管理が行われず、放置されている空き家。そのまま時間が経つと、老朽化が進み、倒壊や景観阻害、治安の悪化などの危険性が高まる。



旧耐震基準	「耐震基準」を参照。
狭あい道路	一般に幅員4メートル未満の道路をいう。防災や住環境における課題を解消するため、すみ切りやセットバックによる道路幅整備が進められている。
協力不動産店	年齢や身体状況等の理由で住まい探しにお困りの方を対象に、台東区が開設している入居相談窓口の協力不動産店として登録されている不動産店。
居住支援協議会	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の規定に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への効果的な居住支援の推進を図るため、台東区、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して設置している会議体。
居住支援法人	住宅セーフティネット法第40条に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として、都道府県が指定するもの。
居住面積水準	国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。 「最低居住面積水準」は、世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準として設定されている。 「誘導居住面積水準」は、世帯人数に応じた豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準で、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」と都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」の2つがある。
近隣商業地域	都市計画法に基づく用途地域の一つで、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域。
区分所有法	正式名称を「建物の区分所有等に関する法律」といい、一棟の建物の一部を独立して所有する際の権利やルールについて定めている。
グリーンスローモビリティ	時速20km未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービスで、その車両も含めた総称。
景観計画	景観法の規定に基づき、景観行政団体である自治体が、良好な景観を形成するための目的や方針、ならびに良好な景観を形成するために必要な行為の制限の基準などを定めた計画。台東区においては平成23年12月に策定。
建築協定	建築基準法に定める協定で、地域の特性等に基づく一定の制限を地域住民等が自ら設けることのできる制度。建築協定を結ぶには、協定区域内の土地の所有者等の全員の合意が必要である。
建築調整	中高層建築物の建築に伴う近隣住民との紛争の未然防止や紛争の解決を通じて、計画の透明性の確保と周辺環境との調和を図るための制度や手続きを指す。



公開空地	民地内の空地や開放空間のうち、日常一般に公開される部分で、地域住民の利用が可能な公開性のあるまとまった空地。
高経年マンション	築40年を超えるような築年数の経ったマンション。令和5年度マンション総合調査では、昭和59年以前に完成したマンションを高経年マンションとしている。
高反射率塗料	機能性塗料の一つで、太陽光に含まれる近赤外領域の光を高いレベルで反射することにより、塗膜ならびに被塗物の温度上昇を抑えることができる。
国勢調査	「人口及び世帯」に関する各種属性のデータを調べる「全数調査」。日本では、国の最も重要かつ基本的な統計調査として、統計法に基づき総務大臣が10年ごとに国勢調査（大規模調査）を実施することとされており、その中間の5年目に当たる年には簡易調査が実施されている。令和2年には大規模調査が実施された。
コワーキングスペース	さまざまな人が同じ空間を共有しながら仕事を行う場所のこと。
さ 行	
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し、高齢者が安心して生活することができるよう、バリアフリー構造などを有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅。
再生可能エネルギー	石油や石炭、天然ガス、原子力等の有限なエネルギーに対して、自然環境の中で繰り返し起こる現象から取り出したエネルギーのこと。太陽光、太陽熱、風力、水力、バイオマス（持続可能な範囲で利用する場合）、地熱、雪氷熱、潮波力等がある。
集合住宅の建築及び管理に関する条例	集合住宅の建築及び管理について、基本的な事項を定め、良好な住環境の形成に寄与することを目的とした台東区の条例。総戸数が10戸以上の集合住宅に対し、住戸専用面積や駐車場・駐輪場の設置数などを定める。
住宅確保要配慮者	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）において定義されており、「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」をいう。
住宅市街地総合整備（密集住宅市街地整備型）	密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅等の建替え、老朽建築物の除却、公共施設の整備等について総合的に支援を行う事業。
住宅宿泊事業	住宅宿泊事業法に基づく事業で、民泊サービスとも呼ばれ、住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの。
住宅ストック	すでに建築され、これまでに蓄積された既存の住宅（数）のこと。
住宅・土地統計調査	国の基幹統計調査の一つで、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。
準工業地域	都市計画法に基づく用途地域の一つで、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域。



シルバーピア	区や東京都が設置する住宅で、高齢者が自立して安全かつ快適な日常生活が送れるよう配慮された設備、構造を持ち、入居者の安否確認や緊急時の対応等を行う生活協力員等や緊急通報システムを配備した集合住宅。
新耐震基準	「耐震基準」を参照。
住まいの終活	大切な住まいであり資産でもある自宅を空き家にしないよう、生前に住まいの今後の取扱いについて整理すること。
生活協力員・生活援助員	シルバーピアに入居する高齢者が安心して生活できるよう、入居者に対する生活指導や相談、安否確認等の対応を行う者。生活協力員はワーカー、生活援助員はLSA（ライフ・サポート・アドバイザー）ともいう。
ゼロエミッション	産業活動で出される廃棄物を原材料として再利用することなどにより、廃棄物の排出をゼロにする資源循環型の社会システム。
た 行	
耐震改修促進計画	首都直下地震により想定される被害の軽減を目指し、区民の生命と財産を保護することを目的に、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき策定している台東区の計画。耐震の現状や目標、耐震化促進のための施策などについて定めている。
耐震基準	<p><旧耐震基準> 昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。地震の際の建築物の被害が危惧されている。</p> <p><新耐震基準> 昭和53年の宮城県沖地震をきっかけに、昭和56年6月1日施行の建築基準法施行令の改正により規定された新たな耐震基準。中規模の地震（震度5強程度）に対してはほとんど損傷を生じず、極めてまれにしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じない性能水準を規定している。</p> <p><新・新耐震基準（2000年基準）> 平成7年の阪神・淡路大震災の被害状況をもとに、平成12年6月1日施行の建築基準法の改正により規定された、木造在来軸組工法の建築物に対する新しい耐震基準。新耐震基準に加え、地盤調査の規定の充実・接合部の金物使用の規定・耐力壁の配置バランス・偏心率の規定を示し、大規模の地震に対して、より倒壊等の被害を生じないような性能基準を規定している。</p>
台東区基本構想	20年後を展望して台東区の将来像を提示し、それを実現するために平成30年10月に策定した区政運営の最高指針。
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	中高層建築物の建築により、近隣関係住民と建築主との間に紛争が発生しないように、建築主に「建築計画のお知らせ」の標識設置を義務づける台東区の条例。
台東区長期総合計画	台東区基本構想に基づく区政運営の長期的指針であるとともに、区民と区政がまちづくりを進めていく際の指針の役割を担う計画。計画期間は令和元年度～令和10年度で、令和5年3月に一部修正を行った。



台東区みどりの条例	区、区民及び事業者が協力して、みどりを育成し、景観に配慮した良好な都市環境の形成を図り、健康で快適な生活を確保するための、建築に確保する緑化の基準を定めた台東区の条例。
多文化共生推進プラン	大きく変わりつつある社会情勢により柔軟に対応するために多様化・複雑化する外国人のニーズや多文化共生に関する課題を把握し、多文化共生の取組を体系的に推進する体制構築に向けた台東区の計画。
地域包括支援センター	住み慣れた地域で高齢者の方がいきいきと安心した生活を続けられるよう、地域の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援する機関。高齢者の日常生活の支援や介護に関するさまざまな相談や介護予防に関する取り組みなどを行う。
地域防災計画	災害対策基本法に基づき台東区防災会議が作成する計画で、区内で地震や風水害等の災害が発生した場合、区、都及び防災関係機関等が連携し、行うべき適切な対応の内容と、発災前の平常時からの備えなどを定める。
地区計画	市街地の良好な環境形成を図るため、ある一定の地区を単位として、道路や公園等の配置や建築物の建て方等を、住民の意向をもとに、区市町村が都市計画として定める制度・手法。
中高層階住居専用地区	都市計画法の特別用途地区の一つで、中高層の階を「住宅以外」の用途に使用する場合に、立体的な用途規制を強化し、住宅の確保等を図る地区。
中高層建築物	高さ 10 メートルを超える建築物または収容台数 20 台以上の立体駐車場のいずれかに該当するもの。中高層建築物の建築により、近隣関係住民と建築主との間に紛争が発生することを未然に防止するため、区では「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」を制定している。
長期修繕計画	快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンション等の共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びに資金計画。
長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。基準には、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積などがある。
長寿命化	環境負荷や住宅に関する費用負担を軽減し、住宅の資産価値を向上させるため、住宅を長期間に渡って使用するための措置を講じること。
D X (ディーエックス)	デジタル技術の活用による新たな商品・サービスの提供、新たなビジネスモデルの開発を通して、社会制度や組織文化なども変革していくような取組を指す概念。
東京子どもすくすく住宅認定制度	居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度。



東京ささエール住宅	住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない民間賃貸住宅を指す。東京都が独自につけた愛称。
東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき東京都が策定した賃貸住宅供給促進計画で、都内の公営住宅の供給目標として 2030 年度までに 17 万 1 千戸を掲げている。
東京都住宅マスタープラン	東京都の住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間の住宅政策の展開の方向を示した計画。住生活基本法に基づく住生活基本計画(都道府県計画)としての性格をあわせ持つ。
東京とどまるマンション	災害による停電時でも、自宅での生活を継続しやすいマンションを登録、公表する東京都の制度。高度防災都市づくりを進め、東京の防災対応力を強化し、都民生活の安全性の向上を図ることを目的としている。
特定緊急輸送道路	東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路並びにこれらの道路と知事が指定する拠点(指定拠点)と連絡し、または指定拠点を相互に連絡する道路。緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路として指定した道路を特定緊急輸送道路といい、それ以外のものを一般緊急輸送道路という。
特別養護老人ホーム	日常生活全般にわたり常に介護を必要とし、居宅において生活することが困難な方が入所できる施設。入浴・排泄・食事等日常生活の介護、機能訓練、健康管理等を行う。介護保険サービスが適用される。
都市防災総合推進事業	避難地・避難路等の公共施設整備や避難場所の整備、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取組を支援する事業。
は 行	
ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図
花とみどりの基本計画	「都市緑地法」に基づき、花とみどりの保全・創出について、目指すべき方向性と目標及びその手段を示した台東区の計画。
パブリックスペース	台東区まちづくり誘導方針における「パブリックスペース」とは、公園等の公共空間のほか、民間空地、空き家・空き店舗、地域資源等の都市の中の空間のこと。
バリアフリー	高齢者、障害者等が社会参加や住まいで生活する上でハンディキャップの原因となる物理的・社会的障壁がない状態。特に住宅等においては、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法をいう。
バリアフリー基本構想	公共交通機関、建築物、道路等のバリアフリー化を重点的かつ一体的に推進するために自治体が策定する構想。



フラット35	独立行政法人住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供する最長35年の全期間固定金利の住宅ローン。台東区では、住宅金融支援機構と地域連携に関する協定を締結している。
防災生活道路整備・不燃化促進事業	幅員4メートル以上6メートル未満の防災生活道路の拡幅整備により防災上重要な道路ネットワークを確保しながら、沿道建築物の不燃化建替えを進める事業。
歩道状空地	建築物の前面道路に沿って設ける歩行者用の空地及び当該空地に沿って設ける修景施設のこと。
ま 行	
マンション管理・修繕相談員派遣制度	マンションの日常の維持管理や修繕について相談できる専門的知識を有する相談員（弁護士、マンション管理士又は一級建築士）を、マンションの管理組合等（理事会・勉強会等）に派遣する台東区の制度。
マンション管理組合登録制度	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、今後の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台東区の制度。
マンション管理計画認定制度	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地方公共団体から認定を受けることができる国の制度。
マンション管理状況届出制度	マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援などを行う東京都の制度。
マンション管理適正化法	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」。基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成、マンションの管理計画の認定、マンション管理士の資格やマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図り、マンションにおける良好な居住環境の確保、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。
マンション共用部分	マンションのうち、住人全員が共同で利用・所有する部分。廊下や階段、管理規約によって定められた駐車場や集会室なども含まれる。
マンション建替円滑化法	「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」。マンションの建替えなどを円滑に行うための手続きやルールを定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図る。
マンホールトイレ	災害時において迅速にトイレ機能を確保するため、下水道管路にあるマンホールの上に簡易な便座やパネルを設けて設置するトイレ。
密集住宅市街地	老朽化した木造の住宅等が密集しており、避難道路や緑地などの十分な公共施設が整備されていないこと等により、防災上危険度の高い市街地。



や 行	
家賃債務保証	賃貸住宅の入居時に、保証会社が賃貸住宅の借主の委託を受けて、家賃の支払いに関する債務を保証し連帯保証人に近い役割を担う制度。
ら 行	
リノベーション型まちづくり	台東区の北部地区を対象に、空き家・空き店舗等を活用するリノベーションの手法を用いて、地域産業である皮革等の産業や商店街の活性化、飲食店をはじめとした生活利便施設の誘導を図る事業。
緑化計画	東京都台東区みどりの条例に基づき、区内で建築物を建築する際に適用する緑化の基準。

台東区住宅マスタープラン

令和7年3月発行
(令和6年度登録 第66号)

台東区都市づくり部 住宅課

〒110-8615 東京都台東区東上野4丁目5番6号
電話 03-5246-1367 (直通)

