



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。
ウォーカブルなまちづくり	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。生活協力員はワーデン、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	<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。 <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。 <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。
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。
東京こ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。