

資料編

1 台東区住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 東京都台東区定住まちづくりに関する基本条例(平成3年6月台東区条例第16号)第7条の規定に基づき、平成27年度から平成36年度までの10か年におけるまちづくり及び住宅に関する総合的かつ基本的な計画(台東区住宅マスタープラン(以下「マスタープラン」という。))の策定を行うため、台東区住宅マスタープラン策定委員会(以下「策定委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 策定委員会は、マスタープランの策定に関する事項について検討を行い、その結果を区長に報告する。

(構成)

第3条 策定委員会は、次の表に掲げる選出区分に該当する者のうちから、区長が委嘱又は任命する委員をもって構成する。

選出区分	定員
学識経験者	2人以内
公募区民	2人以内
地域団体代表	5人以内
区職員	2人以内

- 2 策定委員会に委員長を置き、学識経験者の委員のうちから委員の互選により定める。
- 3 委員長は、策定委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 委員長は、委員のうちから副委員長を指名し、委員長に事故があるときは、副委員長がその職務を代理する。

(招集)

第4条 策定委員会は、委員長が招集する。

- 2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を述べさせることができる。
- 3 策定委員会は、過半数の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 4 策定委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(庁内検討会)

第5条 策定委員会の所掌事項について庁内の調整を図るため庁内検討会を置き、別表に掲げる職にある者をもって構成する。

- 2 庁内検討会に会長を置く。
- 3 会長は、会務を統括する。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、関係者を会議に出席させ、説明又は意見を述べさせることができる。
- 5 会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する会員がその職務を代理する。

(任期)

第6条 委員の任期は、マスタープランの策定が終了する日までとする。

(会議及び会議録等の取扱い)

第7条 策定委員会の会議並びに会議録及び会議に係る資料(以下「会議録等」という。)は、公開する。ただし、委員長、副委員長又は委員の発議により出席委員の過半数で議決したときは、会議又は会議録等を公開しないことができる。この場合において、可否同数のときは、委員長が公開の可否を決定するものとする。

- 2 会議又は会議録等を公開するときは、委員長は必要な条件を付すことができる。

(事務局)

第8条 策定委員会及び庁内検討会の事務局は、都市づくり部住宅課に置く。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、策定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

付 則

- 1 この要綱は、平成26年1月20日から施行する。
- 2 この要綱は、台東区住宅マスタープランの策定が終了した日にその効力を失う。

付 則

この要綱は、平成26年4月25日から施行する。

別表(第5条関係)

台東区住宅マスタープラン策定委員会庁内検討会名簿

会 長	都市づくり部長
会 員	企画課長 財政課長 危機管理課長 子育て支援課長 産業振興課長 高齢福祉課長 障害福祉課長 環境課長 都市計画課長 まちづくり推進課長 地区整備課長 建築課長 住宅課長 交通対策課長 庶務課長

2 台東区住宅マスタープラン策定委員会名簿

氏 名		役 職 等
【学識経験者】		
委員長	吉川 徹	首都大学東京 大学院都市環境科学研究科 教授
副委員長	鈴木 雅之	千葉大学 キャンパス整備企画室 准教授
【地域団体代表】		
委 員	野池 幸三	台東区町会連合会（副会長）
委 員	藤田 和弘	台東区民生委員・児童委員協議会（会長）
委 員	松村 智成	台東区立小学校PTA連合会（副会長）
委 員	渡邊 誠	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会台東区支部（支部長）
委 員	栗田 幸一	一般社団法人 東京都建築士事務所協会台東支部（支部長）
【公募区民】		
委 員	芝本 敏彦	
委 員	藤本 千代子	
【区職員】		
委 員	荒川 聡一郎	台東区企画財政部長
委 員	奥原 崇	台東区都市づくり部長

3 台東区住宅マスタープラン 検討の経緯

(1) 策定委員会

台東区住宅マスタープラン策定委員会は、平成26年5月～平成27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
平成26年5月13日(火)	第1回策定委員会 (1) 台東区住宅マスタープランの概要と策定スケジュール (2) 現行計画の施策・事業の進捗状況と見直しに係る課題 (3) 住宅マスタープランの検討の視点
平成26年7月14日(月)	第2回策定委員会 (1) 第1回策定委員会の審議について (2) 基本理念及び基本目標の案について (3) 施策整理のイメージについて
平成26年9月10日(水)	第3回策定委員会 (1) 第2回策定委員会の審議について (2) 施策展開の方向・主な取組みについて (3) 指標について (4) 地域別住宅施策について
平成26年11月7日(金)	第4回策定委員会 (1) 第3回策定委員会の審議について (2) 台東区住宅マスタープラン中間のまとめ(案)について
平成27年1月21日(水)	第5回策定委員会 (1) 第4回策定委員会の審議について (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委員会の所掌事項について庁内の調整を図るため、庁内検討会が計5回開催されました。

開催日	検討内容
平成26年4月30日(水)	第1回庁内検討会 (1) 検討体制について (2) 台東区住宅マスタープランの概要と策定スケジュール (3) 現行計画の施策・事業の進捗状況と見直しに係る課題 (4) 現行計画の基本理念と近隣区等の状況との比較
平成26年6月24日(火)	第2回庁内検討会 (1) 第1回庁内検討会及び第1回策定委員会の審議について (2) 基本理念及び基本目標の案について (3) 計画終了事業について
平成26年8月21日(木)	第3回庁内検討会 (1) 第2回策定委員会の審議について (2) 施策展開の方向・主な取組みについて (3) 指標について (4) 地域別住宅施策について
平成26年10月22日(水)	第4回庁内検討会 (1) 第3回策定委員会の審議について (2) 台東区住宅マスタープラン中間のまとめ(案)について
平成27年1月14日(水)	第5回庁内検討会 (1) 第4回策定委員会の審議について (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	平成26年12月15日～平成27年1月9日
意見受付件数	2人3件

4 用語解説

あ 行

■NPO（エヌピーオー）

NON PROFIT ORGANIZATION の略で、ボランティア活動などの社会貢献活動を行う営利を目的としない団体の総称をいう。医療、福祉、環境保全、国際交流、災害復興、まちづくりなどさまざまな分野で活動し、平成10年に制定された「特定非営利活動促進法」より、法人格を得た団体を特にNPO法人と呼ぶ。

■オープンスペース

公園や広場、空き地、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

■狭あい道路

一般に幅員4メートル未満の道路をいい、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拡幅整備が進められている。

■共同化

隣同士などで複数の敷地を1つにまとめて一体的に利用し、集合住宅等を建設すること。区では木造住宅の耐震化や不燃化を促進するため、要件に見合った住まいの建替えに対して、助成を行っている。「住まいの共同化と安心建替え支援制度」を参照。

■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。

■グループホーム

高齢者や障害者が小人数で共同生活を営む住居をいい、介護者が常駐する場合としない場合がある。認知症の高齢者が共同生活を営み、食事、入浴などの介護や日常生活の世話を受ける認知症グループホームや、障害者が日常生活における支援を受けながら、共同生活を営む障害者グループホームなどがある。

■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 22 日施行。

■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な方法で実施されている。

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。

■最低居住面積水準

「居住面積水準」を参照。

■シェアハウス

ひとつの建物に親族以外の複数人が生活し、台所や風呂・トイレなど共同で利用する居住の形態、又はそのための住宅。住居内の各部屋が住居者のプライベートな空間となり、そのほかは共同利用の空間となる。

■住生活基本計画

住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画。平成 23 年 3 月閣議決定。

■住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他基本となる事項を定めた法律。平成 18 年 6 月施行。

■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）において定義された「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」。

■住宅ストック

ストックとは、備蓄、在庫などのことをいう。住宅政策などにおいては、これまでに建設され現に存在する住宅を住宅ストック、既存ストック、或いは単に、ストックという。

■住宅性能表示制度

平成 12 年 4 月 1 日に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）を共通の基準で評価し、等級や数値で示すことにより、住宅性能を比較検討する際に役立てる制度。

■住宅セーフティネット

セーフティネットとは、建設現場等で落下防止のために張る防護網の一種、或いは、そうした事態になることを防止する仕組みのことをいう。住宅政策においては、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくという意味で使われる。生活の安定を損なう様々な事態に対して、生活の安定を図り、安心をもたらすための社会的な安全装置をさして、社会的セーフティネットという場合もある。

■住宅・土地統計調査

住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としており、昭和 23 年から 5 年ごとに実施されている。

■住民基本台帳

氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したもので、区民に関する事務処理の基礎となるもの。

■シルバーピア

高齢者向けの設備を備え、緊急時の対応などを行う管理人を配置した集合住宅。必要に応じて入居高齢者に生活指導・相談などのサービスを提供している。

■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 日の建築基準法施行令の改正により施行された新しい建築物の耐震基準。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。

■スマートコミュニティ

スマートに（賢く）、エネルギーを節約し、自給するまち。一街区から数街区で、電力を融通しあう仕組みを作り、また、使用電力の一部を再生可能エネルギー、省エネルギー機器などで賄い、電力需給全体をコントロールすることで、効率的に節電する。二酸化炭素を効果的に削減しつつ、大規模災害時などには、電力を自給して安全安心を確保する。

■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、機能の向上等を図るため、一定規模以上の公開された空地を確保した共同建築物や耐火建築物の整備に対して助成する制度。三世帯住宅助成、共同化助成、安心助成の3つの助成制度を実施。

た 行

■耐震診断・耐震補強

「耐震診断」とは、建築物が基準以上の耐震性を確保しているか耐震性能を判定することをいう。

「耐震補強」とは、現行の耐震基準に適合しないと判断された建物について、耐震性のある建物にするために補強工事を行うことをいう。

■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16年10月に策定した区政運営の最高指針となるもの。

■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（平成27年度～平成36年度）。平成27年3月策定。

■台東区都市計画マスタープラン

台東区基本構想に即し、概ね20年後のまちの将来像や土地利用・都市施設等の整備方針を明らかにした、台東区の都市計画に関する基本指針としてまちづくりのガイドラインの役割をもつもの。平成18年6月策定。

■地区計画

都市計画法に基づき、比較的小規模の地区を対象として、公共施設の配置、建築物の用途・形態等について、地区の特性に応じたきめ細かい規制・誘導を行う制度。

■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 I Y（ディーアイワイ）

DO IT YOURSELF の略で、自身で家具やリフォームなどの工事を行うことをいう。日曜大工。近年では、自費でD I Yすることで自分好みにリフォームする代わりに、賃料を安く抑えるD I Y型の新しい賃貸借形態も提示されている。

■定期借地制度

平成4年に施行された改正借地借家法により創設された借地権。一般・事務用・建物の譲渡特約付きの3つの種類があり、契約更新はなく、定められた契約期間で確定的に賃貸借関係が終了する借地権。

■定期借家制度

平成12年3月の良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法施行により改正された借地借家法によって創設された借家権。正当の事由がない限り家主からの更新拒絶はできない従来の借家権とは異なり、契約で定めた期間の満了により更新されることなく確定的に借家契約が終了する借家権。

■低炭素住宅

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき創設された制度で、都市の低炭素化（二酸化炭素の排出抑制）に関する基準に適合する建築物を認定する制度。低炭素建築物として認定された住宅は、税制の優遇等を受けることができる。

■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、平成23年度から平成32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。

■特定緊急輸送道路

震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる「緊急輸送道路」のうち、建築物の倒壊により道路が閉塞されることを防止するため、特に沿道建築物の耐震化を推進する必要がある道路として東京都が指定したもの。

■特定優良賃貸住宅

民間の土地所有者等に対して建設に対する建設費補助、家賃減額のための助成を講じた上で区が借上げ、良質な賃貸住宅の供給を促進し、中堅所得者を中心とする借家世帯の居住水準の改善を図る国の事業。

■都市居住型誘導居住面積水準

「居住面積水準」を参照。

は 行

■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。

■不燃領域率

市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の延焼による焼失率はほぼ0となる。

ま 行

■まちづくり相談員

区民や地域のまちづくり活動を行う団体に対し、建築士や都市計画プランナーなどの専門家をアドバイザーとして派遣し、区民主体の自主的なまちづくりを支援する制度。

■密集住宅市街地整備促進事業

老朽木造住宅等が密集し、道路、広場等の公共施設が未整備な住宅市街地について、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を併せて行い、防災性の向上及び住環境の改善、良質な住宅ストックの形成を図る事業。現在、谷中2・3・5丁目及び根岸3・4・5丁目の2地区で実施している。

■木造住宅密集地域

木造住宅を中心とした老朽住宅等が密集し、かつ道路、公園などの公共施設等の未整備により、防災性の向上及び住環境の改善等が必要であると認められた地域。

や 行

■家賃債務保証

保証人が見つからないため、民間アパート等に入居することが難しい高齢者等に対し、入居中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことにより、入居を支援する制度。

■誘導居住面積水準

「居住面積水準」を参照。

ら 行

■ライフスタイル・ライフステージ

「ライフスタイル」とは、生活の様式のことをいい、衣食住だけでなく、娯楽、交際などを含む暮らしぶりを指す。その人の人生観、価値観、個性を反映した生き方等を表すこともある。

「ライフステージ」とは、年齢に伴って変化する生活段階をいい、就学、就職、結婚、出産、子育て、リタイアなど、人生の節目によってライフスタイルが変わることや、これに着目した考え方をさす。幼年期、児童期、青年期、壮年期、老年期など、さまざまな区分方法がある。

■リバースモーゲージ

持ち家などを担保にして、自治体や金融機関から定期的に生活資金を受け取る形で融資を受け、死亡時に担保物件を処分して借入金を返済する制度。

■リフォーム

家族構成や居住形態などにあわせて住宅を改装、増改築すること。



台東区住宅マスタープラン

平成 27 年 3 月発行
(平成 26 年度登録第 2 号)

台東区都市づくり部住宅課
〒110-8615 東京都台東区東上野 4-5-6
TEL : 03-5246-1111 (代表)

