

第7章 現行プランの取組状況

・現行の住宅マスタープランの枠組みは以下の通りである。

基本目標	施策展開の方向		主な取組
1 だけれどもが安心して住み続けられる住まいづくり	1-(1) 子育て世帯への居住支援 ※重点	1-(1)-① 子育て世帯への居住支援	子育て世帯の住宅リフォーム支援
			集合住宅の建設における家族向け住戸の設置、学校等の施設に近接する建築計画の早期周知
			特定優良賃貸住宅の維持管理
			マイホーム借上げ制度の普及、子育て世帯向け空き家活用モデル事業
	1-(2) 高齢者・障害者の居住の安定確保	1-(2)-① 高齢者・障害者向け住宅・施設の整備促進	三世帯同居の支援
			多世代が地域の中で交流し助け合いながら暮らせる環境整備
	1-(3) 多様な居住ニーズへの対応	1-(2)-② 安心できる居住支援	シルバーピアの適切な維持管理と新規供給検討、サービス付き高齢者向け住宅の供給誘導
			認知症グループホーム・障害者グループホームの整備促進
			高齢者世帯に対する住宅改修費用助成・緊急通報システムの普及、関係協力機関などによる声かけ・見守り
			障害者(児)に対する住宅改修費用助成・日常生活用具給付
			福祉部門と連携した相談体制の強化
			東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録閲覧制度(現：住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度)・あんしん居住制度の普及
	1-(4) 住宅セーフティネットの構築	1-(3)-① 新たな住宅供給手法の普及	「リバースモーゲージ」についての情報提供
			新たな住まい方についての情報提供
多様な居住ニーズに対応した住宅供給手法の検討			
定期借家制度・定期借地制度の普及			
2 良質な住宅ストックの継承と快適に暮らせる	1-(4)-① 住宅確保要配慮者向け住宅の確保	新たな住まい方についての情報提供	
		多様な居住ニーズに対応した住宅供給手法の検討	
		定期借家制度・定期借地制度の普及	
		家賃債務保証や住宅情報の提供	
2-(1) 住宅性能の向上支援	1-(4)-② サポート体制の整備	自己都合によらない転居の支援	
		家賃債務保証や住宅情報の提供	
		都営住宅の区への移管	
		国の制度を活用した住宅確保要配慮者の居住の安定	
	2-(1)-① 住まいの安全性の確保	2-(1)-② 住宅リフォームの支援	耐震診断・補強設計・耐震補強工事の支援、子育て世帯の住宅リフォーム支援(再掲)
			火災に強い建築物への建替え支援
			居室内の空気環境測定・健康で快適な住まい方のアドバイス
			防犯に配慮した構造や設備等についての情報提供
2-(1)-③ 長寿命・環境共生型住宅の普及促進	2-(2)-① マンションの維持管理の支援	住宅修繕資金融資あっせん・利子補給制度の実施、東京都や住宅金融支援機構の制度についての情報提供	
		リフォーム相談の検討	
		長期優良住宅、低炭素住宅(現：低炭素建築物)、住宅性能表示制度の普及	
		家庭用燃料電池・太陽光発電等機器等への助成	
2-(2) マンションの適切な維持管理	2-(1)-③ 長寿命・環境共生型住宅の普及促進	共同住宅の省エネルギー化支援	
		管理セミナー、相談会、相談員派遣	
2-(2) マンションの適切な維持管理	2-(2)-① マンションの維持管理の支援	管理組合登録制度、理事長等連絡会	
		管理セミナー、相談会、相談員派遣	

住 ま い づ く り	理・建替えの 支援 ※重点		共用部分のバリアフリー化支援
		2-(2)-② マンションの修繕・建 替えの支援	大規模修繕や長期修繕計画作成の支援
			「マンション建替え・改修アドバイザー制度」利用助成
		共用部分修繕資金融資あっせん・利子補給	
	2-(2)-③ マンションの安全・安 心対策の促進	耐震アドバイザー派遣、耐震診断・補強設計・改修工事の助成（再掲）	
		「集合住宅防災ハンドブック」「安全・安心ハンドブック」による啓発	
	2-(3) 良質な民間住 宅供給の誘導	2-(3)-① 良質な住宅建設の指導	集合住宅におけるバリアフリー対応設備設置や家族向け住戸供給の促進、ワンル ームマンションに対する指導
			中高層建築物の建築計画の事前公開・近隣説明に対する指導、学校等の施設に近 接する建築計画の早期周知（再掲）
			中小規模の敷地共同化・オープンスペースの確保
	2-(4) 空き家ストック の総合対策 ※重点	2-(4)-① 空き家の適正管理の促 進	空き家情報の把握
管理不全な空き家に対する指導・勧告、除却支援			
2-(4)-② 空き家の有効活用の推 進		空き家に関する総合相談窓口での相談対応	
		空き家に関する総合相談窓口での情報提供	
2-(5) 住まいに関す る情報提供の 推進と相談体 制の充実	2-(5)-① 区民向け相談の実施	「マイホーム借上げ制度」の普及（再掲）、子育て世帯向け空き家活用モデル事業 （再掲）	
		空き家に関する総合相談窓口での相談対応	
	2-(5)-② 住宅関連団体等との連 携・情報提供の充実	住宅関連団体等への区施策周知・連携強化 住宅関連施策に関する総合的なガイドブックの作成	
3 下 町 の 住 み よ さ を 実 感 で き る 住 環 境 づ く り	3-(1) 地域の良好な 居住環境の形 成	3-(1)-① 地域主体のまちづくり の推進	地区計画制度等の活用 まちづくり相談員の派遣
			3-(1)-② 景観まちづくりの推進
		3-(1)-③ 環境に配慮したまちづ くりの推進	屋上・壁面等の緑化推進、建設時の緑化空間整備誘導 「スマートコミュニティ」の研究
	3-(2) 安全・安心な 住宅市街地の 整備 ※重点	3-(2)-① 防災まちづくりの推進	耐火性のある建築物への建替え、広場・道路等の整備、建物の共同化等による 空地確保の促進
			木造住宅密集地域の不燃化促進
			特定緊急輸送道路沿道建物の耐震化の促進
			狭あい道路の拡幅整備、ブロック塀、がけ擁壁、外壁落下防止の改善に係る支援
	3-(2)-② 安全で移動しやすいま ちづくりの推進	密集住宅市街地整備促進事業従前居住者の支援	
	3-(3) 地域コミュニ ティの活性化	3-(3)-① 多世代居住の推進	公共施設や民間建築物のバリアフリー化の推進、診療所や薬局などのバリアフリ ー化の推進
			多世代が地域の中で交流し助け合いながら暮らせる環境整備(再掲)
		3-(3)-② 災害や犯罪に備えた地 域力づくり	地域との連携による防災活動・防犯パトロール
		3-(3)-③ 職住一致・近接の推進	区内に居住しながら事業活動を行うことができる環境整備の検討
		3-(3)-④ 観光と調和した住環境 の形成	来街者が住みたいと感じられるまちづくり 区民生活の向上を意識した観光振興と観光客に対する意識啓発

(1) 子育て世帯への居住支援

- ・子育て世帯が暮らしやすい住環境の確保に向け、子育て世帯住宅リフォーム支援や三世代住宅助成のほか、集合住宅条例に基づく家族向け住戸の確保などにより、子育て世帯の居住支援に取り組んでいる。
- ・平成 27 年度から令和 4 年度末までの実績については、子育て世帯住宅リフォーム支援の助成件数は累計 29 件、三世代住宅助成は累計 21 件、集合住宅条例の対象となる新規供給マンションにおける家族向け住戸の供給戸数は累計 10,859 戸となっており、子育て世帯の居住環境の向上につなげている。
- ・こうした中、近年、子育て世帯の転出傾向が続いていることから、子育て世帯が区内において、いきいきと暮ら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、子育て世帯の居住環境の整備に取り組んでいく。

(2) 高齢者・障害者の居住の安定確保

- ・高齢者や障害者の居住を支援するため、シルバーピア供給や認知症グループホーム・障害者グループホームの整備促進をはじめ、入居相談窓口での住宅探しのサポート、住宅改修費用助成により、高齢者や障害者の居住の安定確保に取り組んでいる。
- ・シルバーピアについては、令和 5 年 12 月末時点で 17 棟 283 戸を供給しており、令和 6 年度に建設事業者から新たに住戸を借上げ、26 戸を新規供給する予定である。引き続き、住宅に困窮する高齢者に対する公平かつ的確な供給と適切な供給水準の確保を図っていく。
- ・認知症グループホームについては、平成 27 年度から令和 5 年度末までに、2 か所を整備しており、引き続き、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づき整備を進めていく。
- ・障害者グループホームについては、平成 27 年度から令和 4 年度末までに 6 か所を整備しており、引き続き障害者福祉計画に基づき整備を進めていく。
- ・高齢者世帯に対する住宅改修費用助成は、平成 27 年度から令和 5 年 12 月末までに 656 件の実績があり、引き続き、本事業により高齢者の居住環境の向上に取り組んでいく。

(3) 多様な居住ニーズへの対応

- ・多様な居住ニーズへの対応については、少子高齢化やマンションの増加など、住まいを取り巻く状況の変化を踏まえ、引き続き、区民がライフステージや生活状況に応じた住宅を円滑に確保できるよう、情報提供のほか、ニーズに応じた良質な民間住宅の確保や住環境の整備などに取り組んでいく。

(4) 住宅セーフティネットの構築

- ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保のため、シルバーピアの供給をはじめ、入居相談窓口での住宅相談や民間賃貸住宅の物件情報の提供、自己の都合によらない事由により立ち退きを求められている方の転居費用助成、家賃等債務保証料助成により、住宅確保が困難な高齢者、障害者、ひとり親世帯の居住支援に取り組んでいる。

- ・平成 27 年度から令和 4 年度末までの実績については、シルバーピアの入居者募集戸数累計 200 戸、入居相談窓口での物件情報提供者数 184 人、転居費用助成 22 件、家賃等債務保証料助成 11 件となっており、住宅確保要配慮者の居住の安定につなげている。
- ・今後、単身高齢者の増加が見込まれる中、公的住宅の供給のほか、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の円滑な受入が重要であることから、引き続き、住宅セーフティネットの確保に努めていく。

(5) 住宅性能の向上支援

- ・災害に対する安全安心の確保や環境負荷の低減に向け、十分な耐震性を有していない住宅の耐震化支援をはじめ、火災に強い住宅への建替え支援や断熱改修等の住宅の省エネ・再エネ化助成などにより、住宅性能の向上支援に取り組んでいる。
- ・平成 27 年度から令和 4 年度までの実績については、耐震改修助成は、戸建て住宅 289 件、マンション 4 件、不燃化建替え助成は、北部地域 21 件、谷中地域 53 件となっている。引き続き、居住者や地域の防災安全性の向上に向け、耐震化と不燃化の促進に取り組んでいく。
- ・住宅向けエコ助成については、平成 27 年度から令和 4 年度までに、家庭用燃料電池・太陽光発電システム 236 件、家庭用蓄電池システム 25 件（令和 2 年度から助成開始）、窓・外壁等の断熱改修 186 件となっており、引き続き、住宅における環境負荷の低減や居住性向上の観点から、住宅の環境性能向上の促進に取り組んでいく。

(6) マンションの適切な維持管理・建替えの支援

- ・管理組合運営を支援するため、区分所有者向けのセミナーや相談会をはじめ、マンション管理士等の相談員派遣、大規模修繕工事や長期修繕計画作成のための計画修繕調査費助成、マンションガイドブックの管理組合への配布などに取り組んでいる。また、令和 2 年度からは、昭和 58 年以前に建築された 6 戸以上の区分所有マンションを対象とした管理状況届出制度を開始するとともに、令和 4 年度からは管理水準の維持向上を目的とした管理計画認定制度を開始し、マンションの管理適正化の促進を図っている。
- ・平成 27 年度から令和 4 年度末までの実績については、相談員派遣 35 件、計画修繕調査費助成 128 件となっており、マンションの適切な維持管理につなげている。
- ・管理状況届出制度については、230 棟のマンションの管理状況を把握したうえで、管理不全の兆候が見られるマンションに対し個別通知などの働きかけを行い、管理不全の改善を図っている。
- ・今後、一部の高経年マンションにおいて、建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化が更に進んでいくことが見込まれることから、引き続き、管理適正化や長寿命化・再生の促進に努めていく。

(7) 良質な民間住宅供給の誘導

- ・ 区民のニーズに応える良質な民間住宅を確保するため、集合住宅条例に基づき、バリアフリー対応設備や家族向け住戸の設置を促進するとともに、紛争予防条例に基づき、建築計画の近隣住民への周知と話し合いの促進を指導するなどにより、地域の環境に調和した良質な住宅の供給誘導に取り組んでいる。
- ・ 紛争予防条例については、令和 6 年 4 月から、高層又は大規模な建築計画の場合に、近隣住民への説明会を義務付けるなど、制度を強化し、地域の住環境の維持向上と良好な近隣関係の保持に取り組んでいる。
- ・ 今後も活発なマンション開発が見込まれることから、区民の多様な居住ニーズに対応した良質な民間住宅の確保に向け、必要に応じた適切な供給誘導に取り組んでいく。

(8) 空き家ストックの総合対策

- ・ 景観、防災・防犯、衛生面など、空き家による周辺地域への様々な影響を低減・防止するため、空き家実態調査に基づく追跡調査を行うほか、管理不全となっている空き家所有者への働きかけ、空き家総合相談窓口での建築士や弁護士による相談対応などにより、空き家の適正管理や利活用の促進に取り組んでいる。
- ・ 平成 27 年度から令和 4 年度までの実績については、所有者への働きかけを行った空き家 191 棟、空き家相談窓口の相談組数 88 組となっており、空き家状態の改善につなげている。
- ・ 今後、持ち家居住者の高齢化に伴い、各地域において空き家が増加する可能性があることから、引き続き、空き家の利活用、除却、発生抑制の促進に取り組んでいく。

(9) 住まいに関する情報提供の推進と相談体制の充実

- ・ 住宅全般に関する不安や問題を抱える区民を支援するため、建替えや修繕に関する相談をはじめ、空き家の利活用や相続、住宅探し、マンションの管理運営や生活上の問題、建築紛争などに関する区民からの相談に弁護士や建築士等が応じ、区民の問題の解決に取り組んでいる。
- ・ 平成 27 年度から令和 4 年度末までの相談対応実績については、建築相談 298 組、空き家相談 88 組、入居相談窓口個別相談 246 組、マンションよろず相談 200 組、建築紛争 5,517 件となっており、区民の不安や問題の解決につなげている。
- ・ 引き続き、関係部署や関係団体と連携を図りながら、相談窓口の周知と相談体制の整備に努めていく。

(10) 地域の良好な居住環境の形成

- ・ 地域特性に応じた良好な住環境を整備するため、地区計画制度の活用やまちづくり相談員派遣をはじめ、景観計画に基づく景観誘導、屋上等の緑化助成などにより、景観や環境に配慮したまちづくりに取り組んでいる。

- ・平成 27 年度から令和 4 年度末までの実績については、まちづくり相談員派遣 44 回、景観事前協議 2,411 件、屋上等の緑化助成 13 件となっているほか、平成 30 年度に東上野四・五丁目地区地区計画策定、令和元年度に上野地区まちづくりビジョン策定、令和 2 年度に谷中地区地区計画策定、令和 3 年度に谷中地区景観ガイドライン策定、令和 4 年度にまちづくり誘導方針の策定を行った。
- ・引き続き、区民が地域に愛着と誇りを持って快適に暮らせるよう、地域特性や住民ニーズに応じたまちづくりを推進していく。

(11) 安全・安心な住宅市街地の整備

- ・災害時における地域の安全・安心を確保するため、住宅の耐震化支援や不燃化促進をはじめ、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進、狭あい道路の拡幅整備を実施している。また、高齢者や障害者等の移動の円滑化を促進するため、バリアフリー基本構想に基づき、建築物、道路、公園などの整備や鉄道駅バリアフリー化事業に対する助成等を通じて、安全安心な住宅市街地の整備を推進している。
- ・平成 27 年度から令和 4 年度までの実績については、旧耐震基準の建築物に対する耐震改修及び除却工事助成 317 件となっている。また、密集住宅市街地整備においては、広場・道路等の整備を推進するとともに、不燃化特区制度により建替えを支援し、累計で 53 件の助成を行っている。また、狭あい道路の拡幅整備は年間 900m 程度となっており、地域の防災性向上につなげている。
- ・災害が激甚化・頻発化していることから、引き続き、発災時の被害を防止・最小化できるよう、災害に強いまちづくりに取り組むとともに、区内の面的・一体的なバリアフリー化を推進し、安全・安心な住宅市街地の整備に取り組んでいく。

(12) 地域コミュニティの活性化

- ・区民が住みよさを実感できるよう、地域との連携による防災活動や防犯パトロールなどにより、安全で安心して暮らせる住環境の整備に取り組んでいる。
- ・平成 27 年度から令和 4 年度までの実績については、地域との防災訓練は 853 回、客引き防止パトロール（平成 29 年度事業開始）は 1,383 日となっているほか、子どもの安全巡回パトロールは毎日実施しており、地域の防災力向上や犯罪抑止につなげている。
- ・地域課題の円滑な解決や良好な住環境の形成に向けて、引き続き、住民、団体、企業等と連携を図りながら、豊かな地域コミュニティの形成に取り組んでいく。