

杉並区住宅マスタープラン

平成26 - 33年度(2014 - 2021)

(案)

ご意見をお寄せください（区民等の意見提出手続）

現行の杉並区住宅マスタープランの策定後、東日本大震災の発生、少子高齢化の進展、核家族化による世帯構成の変化など区政を取り巻く社会経済状況が大きく変化しました。

区は質の高い住宅都市の実現を図るために、「杉並区基本構想（10年ビジョン）」や「杉並区総合計画」、「杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）」を策定し、10年後の区の将来像と、将来像を実現するための目標を定めました。

今回は、こうした動きを踏まえ、住宅施策を総合的、計画的に実施するための基本となる計画である「杉並区住宅マスタープラン」の改定を行うこととし、その改定(案)をまとめましたので、皆さんのご意見を伺います。

【閲覧場所】

都市整備部住宅課（区役所西棟5階）、区政資料室（区役所西棟2階）、区民事務所・分室、駅前事務所、図書館でご覧いただけます。

（各閲覧場所の休業日を除きます）

- | | |
|-----------|---|
| 意見募集期間 | 平成25年12月21日（土）～平成26年1月20日（月） |
| 意見提出方法 | 郵便、ファックス、Eメールまたは閲覧場所にある意見提出用紙に書いて、平成26年1月20日（必着）までにご意見をお寄せください。区公式ホームページの「電子掲示板」に、ご意見を書き込むこともできます
なお、ご意見をお寄せいただく際には、氏名、住所（あわせて在勤の方は勤務先の名称と所在地、在学の方は学校名と所在地）、事業者の方は事業所の名称、所在地、代表者氏名をお書き添えください。（個人情報について一切公表はいたしません） |
| 意見提出先 | 杉並区都市整備部住宅課
〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1
FAX 03(5307)0689
E-mail jutaku-k@city.suginami.lg.jp |
| 区公式ホームページ | http://www.city.suginami.tokyo.jp |
| 問い合わせ先 | 杉並区都市整備部住宅課管理係
03(3312)2111（代表） 内線3532
土日曜・祝日を除く8時30分～17時15分 |

目 次

第 1 章 計画の目的と位置づけ	_____
1 杉並区住宅マスタープラン策定の目的	1
2 計画の位置づけ及び性格	2
3 計画の期間と見直し	3
第 2 章 住宅施策を取り巻く現状と課題	_____
1 社会経済状況の動向	5
2 国の住宅政策の動向	7
3 東京都の住宅政策の動向	8
4 杉並区の状況	9
5 住宅に関する主な事業の進捗状況	12
6 住宅や住環境を取り巻く課題	17
第 3 章 住宅施策の基本理念と取組方針	_____
1 住宅施策の基本理念	19
2 住宅に関する事業の体系図	20
3 取組方針	22
第 4 章 住宅に関する事業の展開	_____
1 取組方針1 安全・安心な住まいづくり	25
2 取組方針2 住宅セーフティネットの再構築	30
3 取組方針3 良好な住環境の形成	33
第 5 章 計画を実現するために	_____
1 住宅マスタープランの普及啓発	35
2 区民・事業者・NPO等との協働の推進	35
3 庁内推進体制の強化と進行管理	35
4 国・東京都等への働きかけ	35
資料編	_____
1 杉並区の資料	37
2 国の資料	40
3 東京都の資料	46
4 現況データ	50
用語解説	77



第1章

計画の目的と位置づけ

第1章 計画の目的と位置づけ

1 杉並区住宅マスタープラン策定の目的

杉並区は、良好な住環境の下で、良質な住宅が確保され、区民一人ひとりがゆとりある住生活を主体的に営むことができるようにすることを住宅施策の目標として、平成5年3月に杉並区住宅基本条例を制定しました。

平成4年6月に策定された杉並区住宅マスタープランは、同条例に基づく計画として位置づけられ、その後の社会経済状況の変化や新たな課題に的確に対応するため改定を重ね、平成20年3月に、第4次住宅マスタープランを策定し、さまざまな住宅施策を展開してきました。

第4次マスタープランの策定後、国においては、住生活基本法¹に基づく住生活基本計画²の改定、東京都は住宅マスタープランの改定や高齢者の居住安定確保プランの改定を行うなど、時代の変化に対応した政策を展開しています。

平成23年に発生した東日本大震災は、関東圏でも大きな被害をもたらし、帰宅困難者の発生などの課題が明らかになりました。また、首都直下地震発生に備え、耐震化、不燃化の対策を進め、区民が安全、安心に生活できる居住の場を確保していくことが住宅施策に強く求められています。

また、少子高齢化の進展、核家族化による世帯構成の変化、東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化や区民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚を背景として、建築物の低炭素化³など、住宅施策に対する区民ニーズも大きく変化しています。

こうした国や都の動向、社会経済状況の変化等を踏まえ、平成24年3月に策定された区政運営の最上位方針である杉並区基本構想や総合計画、まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）に基づき、より質の高い住宅都市の実現を図ることを目的として、今後の住宅施策を総合的に実施していくため住宅マスタープランを改定します。

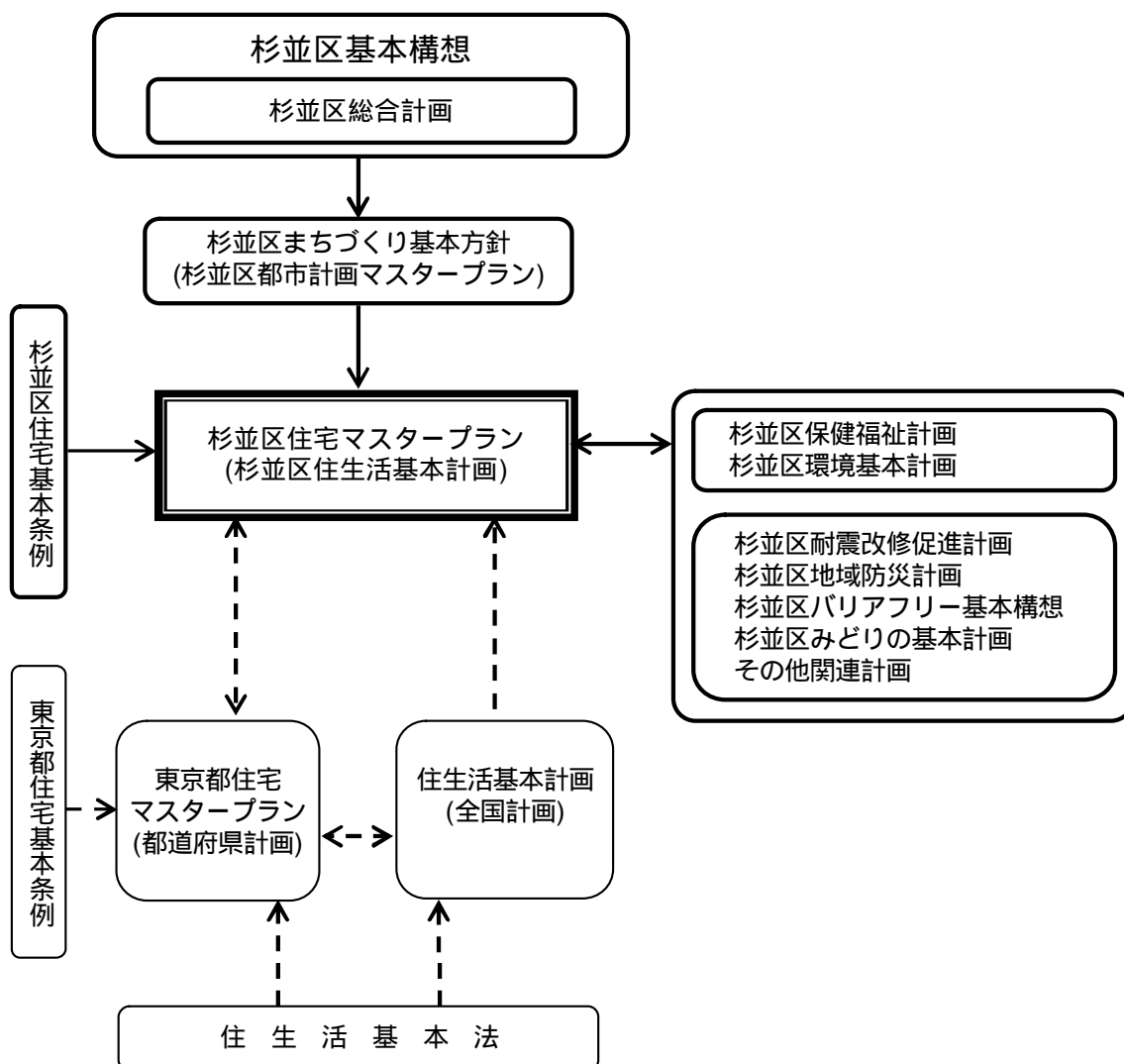
2 計画の位置づけ及び性格

杉並区住宅マスタープランは、杉並区住宅基本条例第6条に定める「住宅施策を総合的かつ計画的に実施するための基本となる計画」であり、杉並区基本構想(10年ビジョン)に示された杉並区の目指すべき将来像を実現するため、杉並区まちづくり基本方針(都市計画マスタープラン)を上位計画として策定するものです。

本計画は、住生活基本法¹に定める「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する地方公共団体の責務」に対応するものであり、住生活基本計画²(全国計画)や東京都住宅マスタープラン(都道府県計画)の内容を踏まえた計画としての性格も有しています。

また、住宅セーフティネット法³等の関連する法律や杉並区における各関連計画との整合、連携を図った計画となっています。

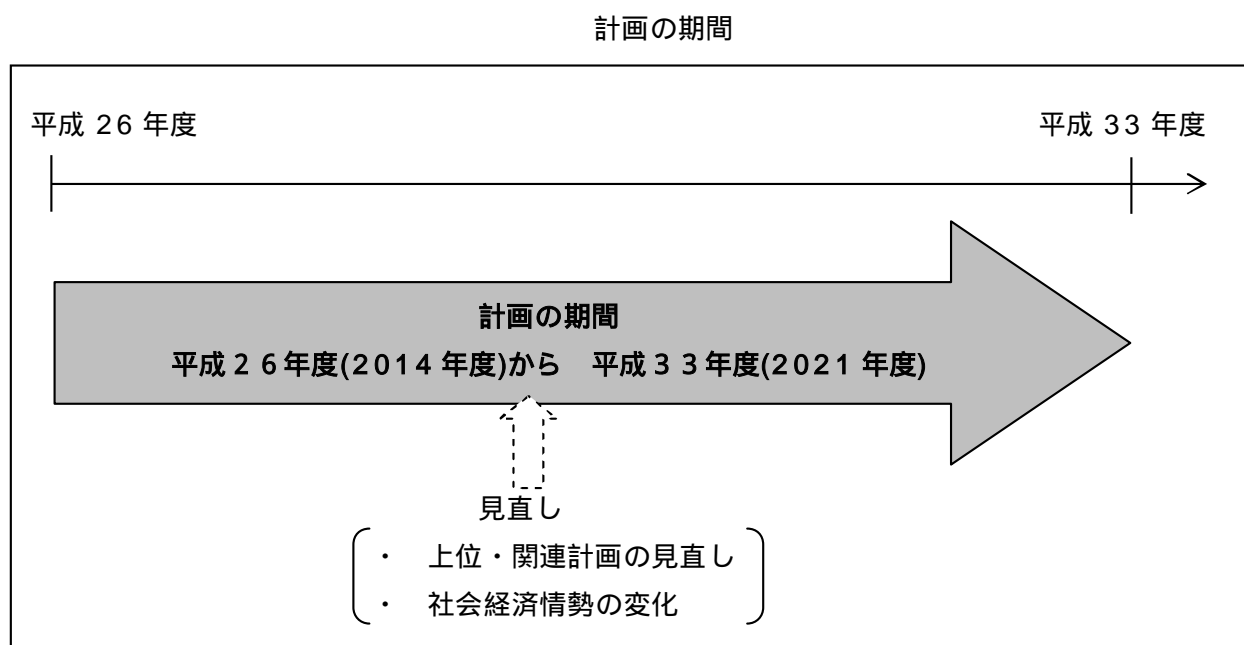
杉並区住宅マスタープランの位置づけ

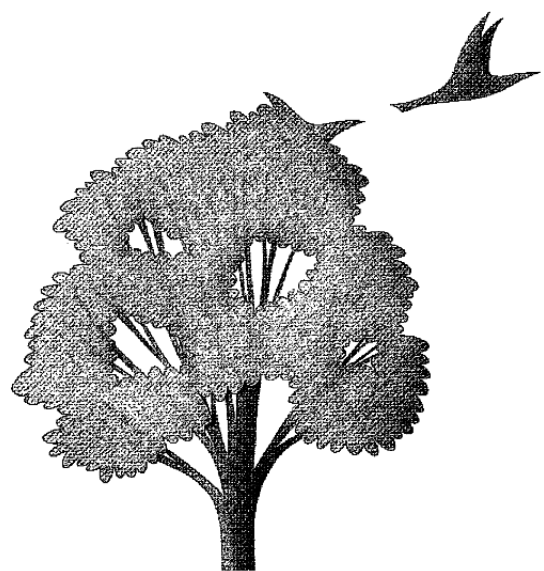


3 計画の期間と見直し

新たな計画は、平成26年度(2014年度)から、平成33年度(2021年度)を計画期間とします。

ただし、社会経済状況の変化、上位・関連計画の改定等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。







第2章

住宅施策を取り巻く現状 と課題

第2章 住宅施策を取り巻く現状と課題

第4次杉並区住宅マスタープラン策定以降の社会経済、住宅施策の動向や、杉並区住宅マスタープラン基礎調査(平成24年度実施)を基にした杉並区の住宅施策を取り巻く現状と課題は、次のとおりです。

1 社会経済状況の動向

(1) 人口動態と少子化・高齢化

日本の人口は、平成17年に戦後初めて減少した後、2年連続してわずかに増加しましたが、平成20年から再び減少に転じました。平成22年の国勢調査では、平成17年と比較すると、年少人口が、4.1%減少した一方で、高齢者人口は、14.1%と大きく増加しており、今後も社会の高齢化は進展するものと予測されています。

(2) 安全・安心への意識の高まり

平成23年3月に発生した東日本大震災は、東北地方へ甚大な被害をもたらしました。首都圏でも帰宅困難者^{*}の発生やインフラ^{*}の脆弱性、地盤の液状化や高層マンションでのエレベーター停止等多くの被害が発生しました。

首都直下地震発生時の被害想定が出されたこともあり、住宅やまちの安全に対する住民の防災への意識が高まっています。

都内では急速に都市化が進んだこともあり、基盤整備が遅れ低層の木造住宅が密集していて、大震災発生時に火災危険度が高い地域があり、建物の耐震化・不燃化、狭あい道路^{*}の拡幅整備など、早急に安全対策を講じていく必要があります。

(3) 量から質へ、ストック^{*}重視へ

平成20年の住宅・土地統計調査^{*}では、住宅ストック^{*}数が総世帯数を大きく上回っており、住宅政策の重点は、住宅ストックの質の向上や良好な住環境の確保へと移行してきました。

環境への配慮や資源の有効活用、エネルギー問題等が顕在化する中で、質の高いものを、より良く管理して、より長く使う社会への転換が進められています。

住宅の建設に際して、住宅性能表示制度^{*}等の活用や円滑に流通する市場の形成、長期優良住宅^{*}制度に加え、平成24年12月に「都市の低炭素化の促進に関する法律^{*}」が施行されるなど、住宅ストックを重視した制度の充実が図られています。

また、都市部の住宅ストックの主要な部分を占めている分譲マンションにおいて、適正な管理や長期修繕計画^{*}等により、良好な住宅ストックとして維持していくため、耐震化対策や老朽マンションの建替え促進への取組が進められています。

(4) 福祉分野等との連携強化

平成19年7月、住宅セーフティネット法^{*}（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）が制定され、住宅確保要配慮者^{*}に対する賃貸住宅確保の取組が強化されました。

また、平成23年4月には、高齢者の居住の安定確保に関する法律^{*}が改正され、サービス付き高齢者向け住宅^{*}の登録制度が創設されました。こうした状況を踏まえ、公的住宅^{*}だけでなく、民間住宅を活用したさまざまな取組みが行われています。今後は、住宅分野と福祉など関連する分野との連携を進めるとともに、区民・事業者・NPO^{*}法人等の市民団体と協働していくことにより、多様なセーフティネット^{*}を確保していくことが必要です。

2 国の住宅政策の動向

戦後の我が国の住宅政策は住宅不足を背景として、計画的な住宅建設に主眼を置いた「住宅建設計画法」を中心として行われてきました。

その後、住宅ストック^{*}数が総世帯数を上回り住宅の充足がみられてきたことや、少子・高齢社会の進展、人口や世帯員の減少、核家族化による世帯数の増加への社会情勢の変化に対応するため、住宅政策はストック^{*}重視、市場重視など量より質への政策転換が進められています。

ストック重視の政策は、地震災害に対する耐震性の確保についての取組（「耐震改修^{*}促進法」の改正（平成25年11月施行））に加え、環境・エネルギー問題に代表されるように、より良い住宅を長く使い続けるための質の向上を目指したものになっています。（「長期優良住宅普及促進法^{*}」平成20年12月制定、「都市の低炭素化の促進に関する法律^{*}」平成24年9月制定）

市場重視については、住宅の9割以上は、民間住宅市場に委ねられてきたことから、専門知識の少ない消費者の利益を保護（「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法^{*}）」平成21年10月施行）し、市場を通じて、良好な住宅ストックの活用を進めるため、リフォーム市場、流通市場の整備など健全な市場の育成に向けた政策が展開されています。

また、平成19年7月に制定された「住宅セーフティネット法^{*}」では、低所得者や高齢者、子育て世帯等自力で住宅確保が困難な世帯（住宅確保要配慮者^{*}）に対する適切な賃貸住宅等の確保に向けた方針が打ち出されたほか、高齢者の居住問題に対応するため、平成23年4月「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法^{*}）」が改正され、安否確認や生活相談サービスなどが提供されるサービス付き高齢者向け住宅^{*}制度など住宅政策と福祉政策との連携による高齢者居住対策が強化されました。

さらに、平成24年12月施行の「都市の低炭素化の促進に関する法律」では、住宅を含む建築物の低炭素化^{*}の促進を重要な課題と位置付け、省エネルギー^{*}性能の高い建築物の税制上の優遇措置を設けるなど、課題解決に向けた取組を行っています。

3 東京都の住宅政策の動向

東京都は、住宅政策の総合的な計画として、平成3年に東京都住宅マスタープランを策定して以来、5年ごとに都民の住生活の安定向上に向けて時代に即した住宅政策を行うため、住宅マスタープランを改定しています。

平成18年度の第4次住宅マスタープランでは、市場の活用やストック^{*}の活用を重視する従来の視点に加え、住まいの安全・安心確保と世代を超えて住み継がれる住宅まちづくりを重視した住宅政策を打ち出し、施策を推進してきました。

住宅に求められるニーズは、世帯構成、生活スタイル、雇用環境の変化などにより時代とともに多様化しています。また、近年リーマンショック^{*}以降の先のみえない経済状況等に加え、東日本大震災により都市の脆弱性を改めて認識する状況となったことから、首都直下地震を想定した対応も必要となっています。

そのため、東京都では今後の住宅政策の目標や施策の展開について具体的かつ体系的に示し実施していくため、平成24年3月に「首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現」を目指した「2011-2020 東京都住宅マスタープラン」を策定しています。

また、住宅マスタープランのほか、住宅の耐震化率を90%に引き上げること等を目標とした「東京都耐震改修促進計画(平成24年3月)」、高齢者の居住を確保するための取組を示した「高齢者の居住安定確保プラン(平成24年8月)」などにより、具体的な政策を明らかにしています。

4 杉並区の状況

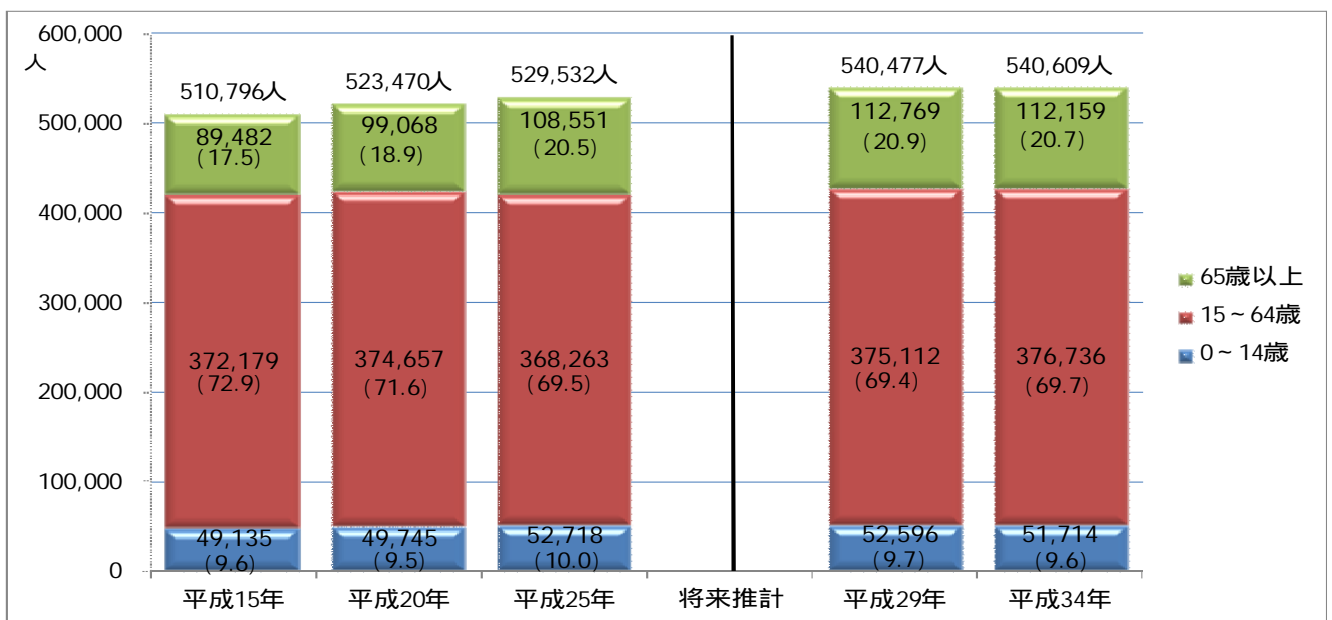
(1) 人口世帯等の特徴

杉並区の人口は平成25年1月現在、529,532人となっており、これまでは増加傾向でしたが、今後はほぼ横ばいで推移すると予測されています。

年齢別にみると、平成15年から25年にかけて、少子化には歯止めがかかりつつありますが、高齢化は依然として進行しており、平成25年現在、65歳以上人口は20.5%となっており、今後も同等の高齢化率になることが見込まれています。

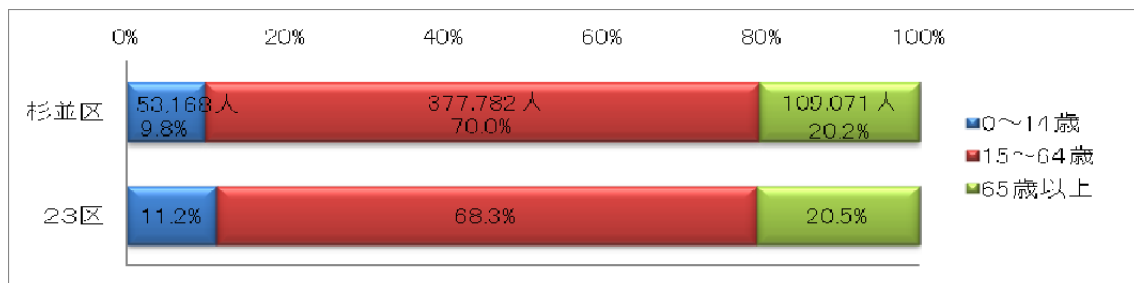
一方、23区と比較すると、杉並区は14歳以下人口・65歳以上人口比率がともに低く、15～64歳人口比率が高い特徴をもっています。

人口と年齢3区分別人口比率の推移



資料：H15、20、25年は住民基本台帳(1月1日、外国人を含まない) 将来推計は「杉並区総合計画」外国人を含む

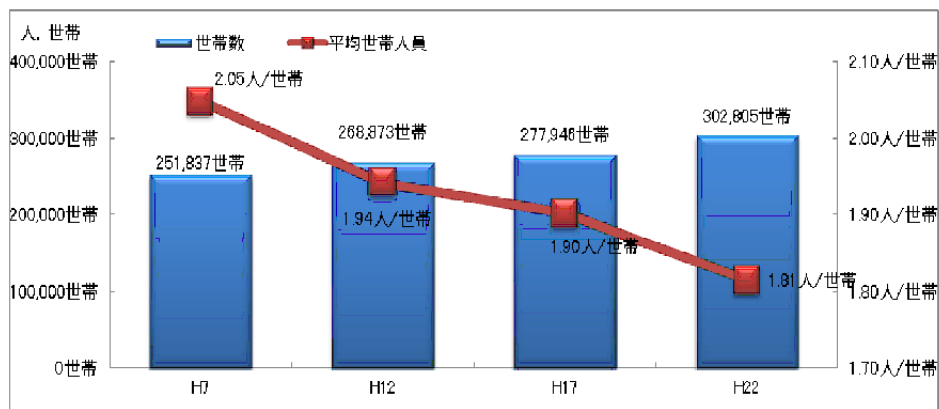
人口と年齢3区分別人口比率



資料：住民基本台帳(平成25年1月1日現在) 外国人を含む

平成22年の国勢調査によると、杉並区の世帯数は、302,805世帯となっています。平成17年と比較すると、約2万5千世帯増加し、それ以前と比較すると大きく増加しています。平均世帯人員については、1.81人/世帯であり、減少傾向が続き、小世帯化が進行しています。

世帯数と平均世帯人員の推移



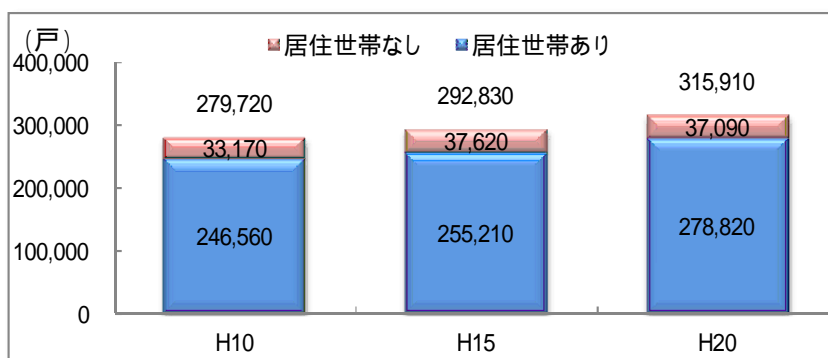
資料：国勢調査

(2) 住宅ストックの状況

居住の有無

区内には、315,910戸の住宅ストックがあり、居住世帯のある住宅が278,820戸となっています。一方、居住世帯のない住宅は37,090戸であり、そのうち空き家が32,690戸を占めています。

住宅数の推移



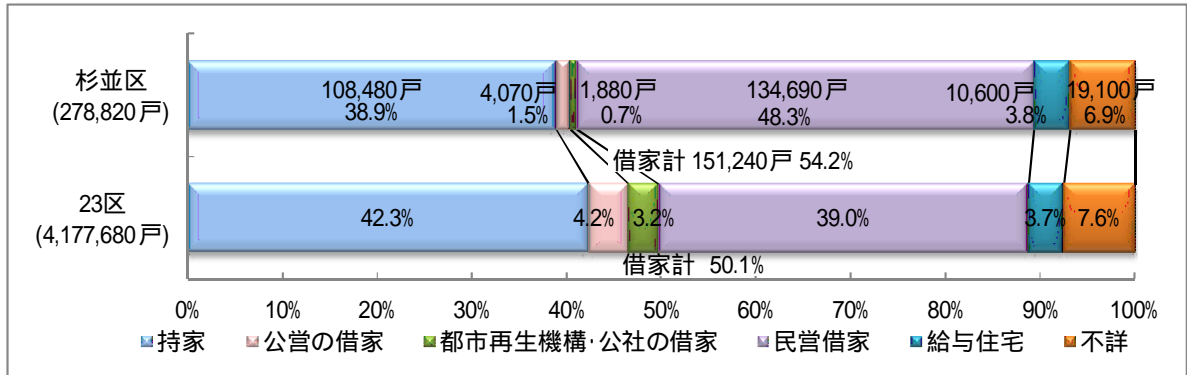
資料：住宅・土地統計調査

：居住世帯の無い住宅のうち、空き家の内訳 二次的住宅の空き家(890戸)、賃貸用の住宅の空き家(22,270戸)、売却用の住宅の空き家(910戸)、その他の空き家(8,620戸)
 その他として、一時現在者のみ(3,830戸)、建築中(580戸)があります。

所有関係、建て方別、構造別の状況

居住世帯のある住宅のうち108,480戸(38.9%)が持家、151,240戸(54.2%)が借家です。借家では民間借家が48.3%(134,690戸)を占めています。23区平均と比較すると、持家の割合が少なく、借家、特に民間借家の割合が高い特徴を有しています。

住宅の所有関係



資料：平成20年住宅・土地統計調査

5 住宅に関する主な事業の進捗状況

第4次杉並区住宅マスタープランに掲げられた主な施策の実施状況は次のとおりです。

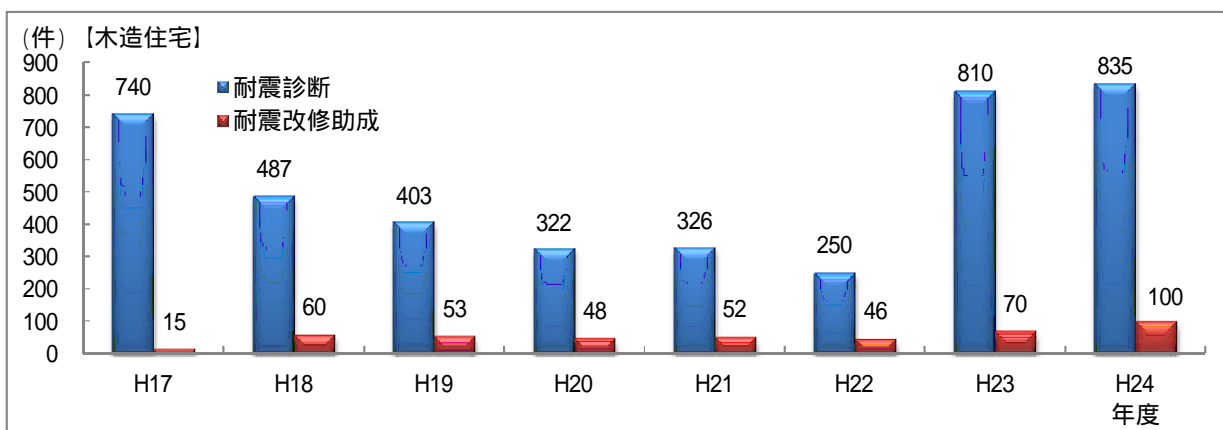
耐震性の向上

耐震に係る直近の5年間（平成20～24年度）のそれぞれの実施件数は、木造住宅の耐震診断^{*}件数2,543件、耐震改修助成^{*}件数316件となっています。

木造住宅以外の実施件数は、アドバイザー派遣391件、耐震診断147件、耐震改修助成11件となっています。

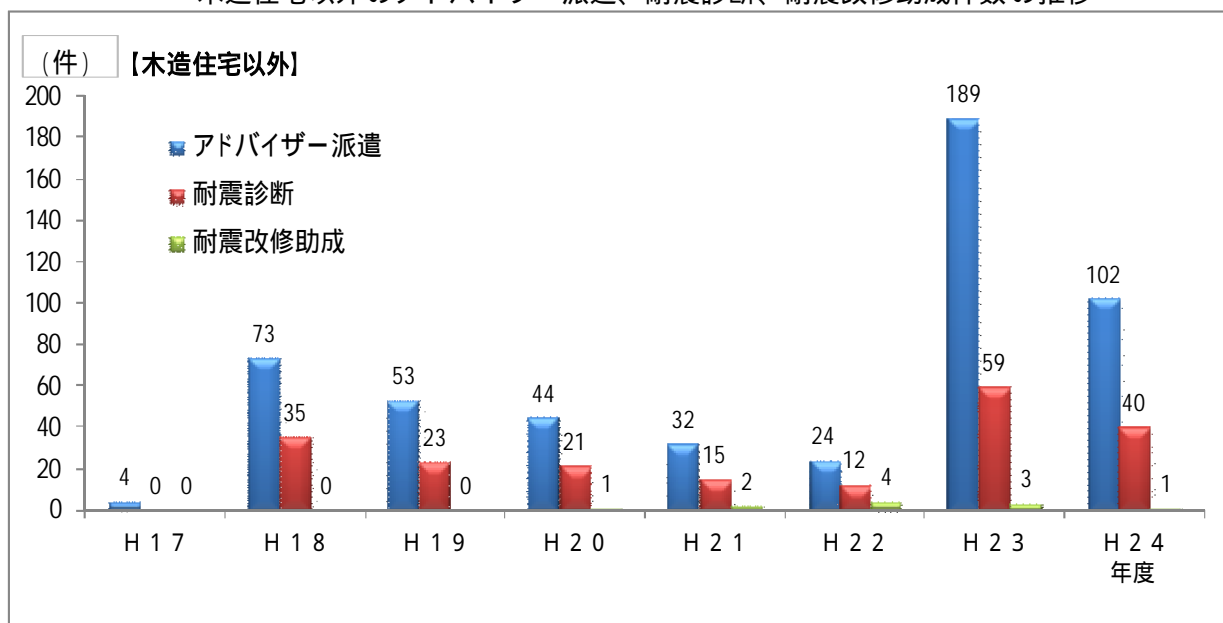
東日本大震災の発生を受け、木造住宅・木造住宅以外の両方で、平成23年度以降耐震診断件数が非常に多くなっています。また、このほかに、大地震発生時に救急救命活動や緊急支援物資の輸送路となる重要幹線道路（特定緊急輸送道路^{*}）沿道の建築物の耐震化を図るため、平成23年度から耐震化支援事業を開始し、平成23、24年度で耐震診断^{*}101件、耐震改修^{*}助成1件を実施しました。

木造住宅耐震診断、耐震改修助成件数の推移



資料：杉並区

木造住宅以外のアドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修助成件数の推移

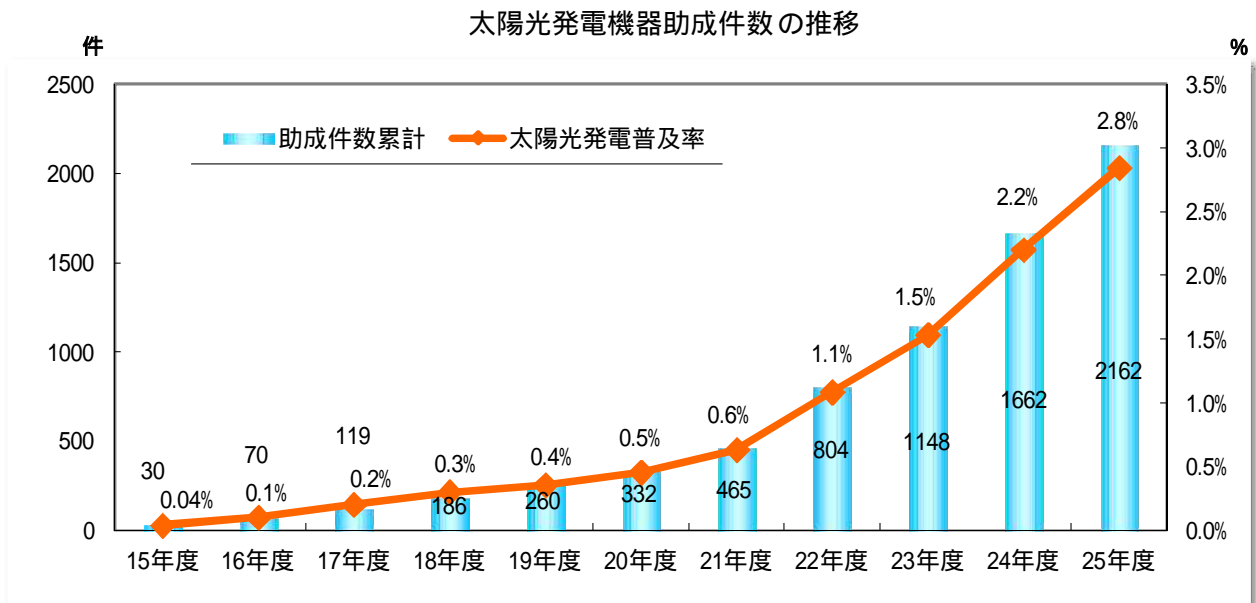


資料：杉並区

再生可能エネルギー機器の普及

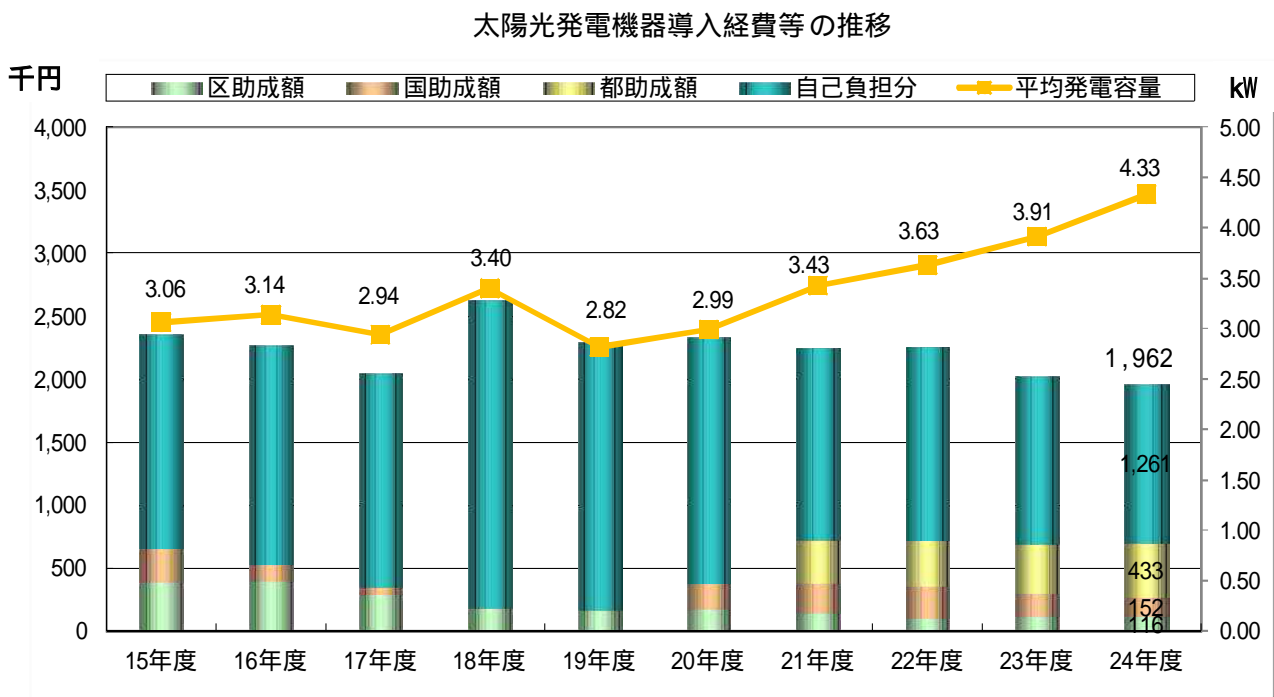
太陽光発電機器助成件数は、平成15年度の助成制度開始以降、平成24年度までに1,662件、区助成件数を戸建棟数で除した普及率は2.2%となっています。

太陽光発電機器の普及に伴い、太陽光パネルの設置単価が下がり、区民の自己負担額も低減しており、平成24年度の区民の負担額は1,261千円となっています。



資料：杉並区

- 注1) 24年度までは決算数値、25年度は予算額。整数値は単年度の助成件数
 注2) 杉並区の太陽光発電機器普及率 = 区助成件数 ÷ 区内戸建て棟数

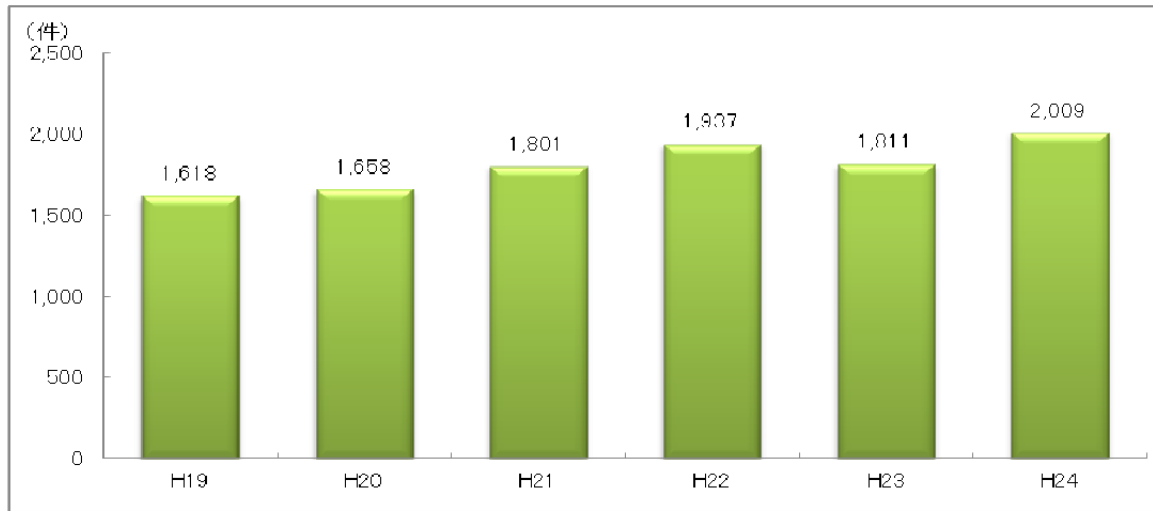


資料：杉並区

バリアフリー化の推進

介護保険制度を活用した住宅改修は、平成23年度を除いては、ここ数年増加傾向にあり、平成24年度には2,009件実施されています。

介護保険制度を活用した住宅改修件数の推移



資料：杉並区

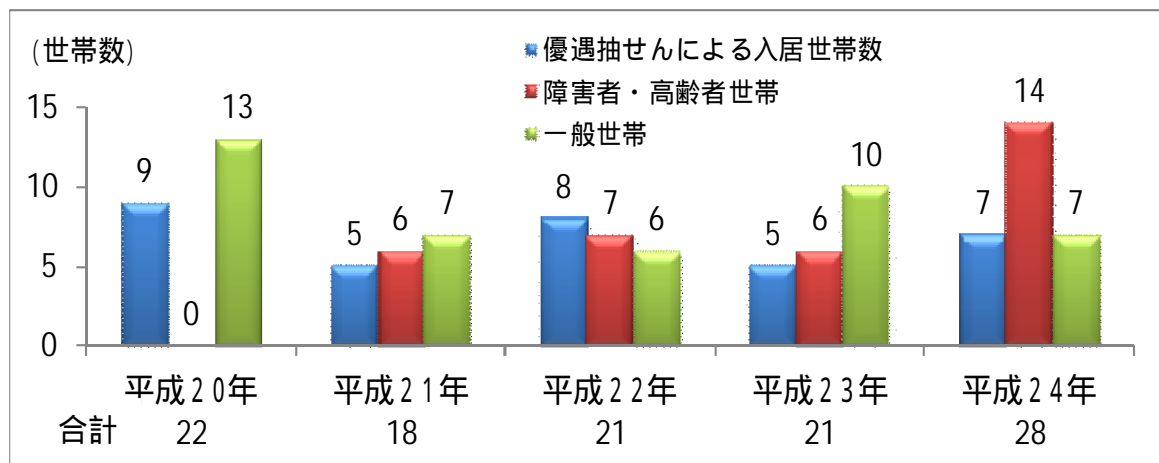
公営住宅提供事業

住宅に困窮する一定の所得基準以下の区民を対象に区営住宅*と高齢者住宅*を提供しています。

平成25年4月1日現在、区営住宅は都営住宅から移管された団地を中心に31団地850戸を提供し、高齢者住宅は民間からの借上住宅を中心に15団地363戸を提供しています。なお、平成25年度に1団地の11戸を区立サービス付き高齢者向け住宅として提供しています。

区営住宅の新規入居世帯は増加傾向にあり、平成24年度が最も高い件数となっています。

区営住宅新規入居世帯数

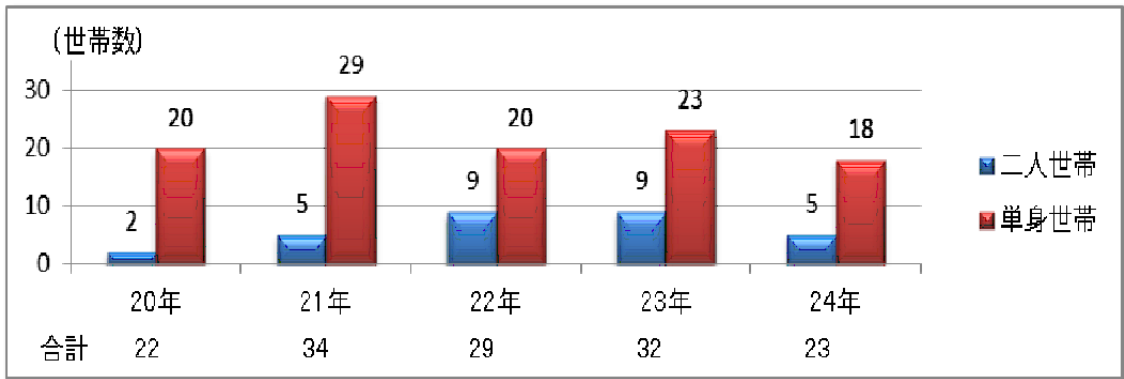


資料：杉並区

優遇抽せんは、対象世帯に抽せん番号を5つ連続して付番することで当選率を高める制度です。対象世帯は、ひとり親世帯(母子・父子世帯)、多子世帯、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯、中国残留邦人世帯となっています。

また、平成21年度から中国残留邦人世帯を除く優遇抽せん対象世帯に住宅の使用期間を限定した定期使用制度を導入しています。

高齢者住宅新規入居世帯数



資料：杉並区

住宅確保要配慮者`居住支援

高齢者等応急一時居室`提供事業は、平成20年度から平成24年度まで、高齢者世帯、ひとり親世帯、災害被災者等61世帯に対して実施されました。

また、高齢者等アパートあっせん事業は、平成20年度から平成24年度までの間、600件の申請者にあっせんし、388件成立しています。家賃等債務保証料助成などの入居支援事業は、231件実施しています。

高齢者等アパートあっせん件数、入居支援件数ともに増加傾向であり、平成24年度が最も高い件数となっています。

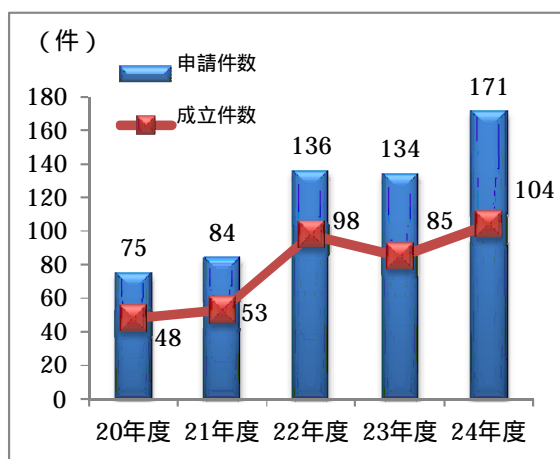
高齢者等応急一時居室提供事業

区 分	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度
新規入居者数					
高齢者世帯	4	8	8	4	1
ひとり親世帯 (DV被害者)	0	3	5	0	2
障害者世帯	1	0	3	0	1
災害被害者	0	1	3	4	4
犯罪被害者	0	0	0	1	2
高齢者虐待	0	1	1	2	2
合計	5世帯	13世帯	20世帯	11世帯	12世帯
借上居室数	93室	87室	84室	81室	70室
入居世帯数	62世帯	58世帯	70世帯	64世帯	54世帯

入居世帯数は各年度の4月1日現在

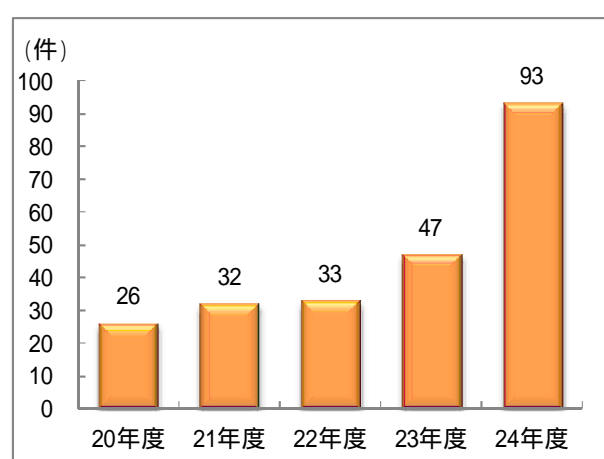
資料：杉並区

高齢者等アパートあっせん事業



資料：杉並区

入居支援事業



資料：杉並区

6 住宅や住環境を取り巻く課題

杉並区の住宅や住環境を取り巻く課題は次のとおりです。

(1) 安全・安心な住まい・まちづくりへの対応

首都直下地震の危険性や東日本大震災の発生を踏まえ、大規模な震災から区民の生命や財産を守るため、住宅の倒壊防止や木造住宅密集地域の整備、市街地の不燃化促進など災害に強い住まい・まちづくりを進めていく必要があります。

平成24年度末の区内の建築物の耐震化率・不燃化率はそれぞれ80%、46.8%となっています。引き続き住まいの耐震化・不燃化に向けた取組が必要になっています。

また、杉並区は、都市基盤が整備されないまま急激な市街化が進行したため、狭あい道路が多く、木造家屋が密集する住宅地が多く広がっており、震災など大規模な災害に対し脆弱な都市構造になっています。特に阿佐谷・高円寺周辺地区(約273ha)は、東京都の防災都市づくり推進計画で木造住宅密集地域の「整備地域」に指定され、従来よりも一歩踏み込んだ整備促進策を重点的、集中的に講じる地域になっています。災害に強い安全・安心なまちづくりを進めるため、不燃化特区制度を活用するなど、早急かつ着実な取組が求められています。

さらに、エネルギーの確保を支援するため、住まい自体の高断熱・高气密等の省エネ化を図り、低炭素社会の実現に向けた地域を支える住まいづくりへの対応も課題となっています。

(2) 住宅確保要配慮者の住まいへの対応

杉並区においては、高齢化の進行や厳しい経済情勢を背景に、低額所得者、高齢者・障害者、ひとり親等の住宅確保要配慮者が増加しています。

区民に最も身近な行政である区は、区民それぞれの生活に応じ、誰もが安心して暮らせる住まいを確保することが重要な課題となっています。

これまで杉並区には、住宅に困窮する世帯の居住の安定確保のため、区営住宅、都営住宅、公社住宅、都市再生機構住宅など約7千戸の公的賃貸住宅が供給されてきました。しかし、増加傾向にある住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、将来の更新時期を見据え、民間住宅ストックの活用や建替時における他施設との併設等、効率的・効果的に区営住宅を整備していくことが課題となっています。

杉並区民の概ね5人に1人が高齢者であり、世帯構成としては、ひとり暮らしや夫婦など、高齢者のみで居住している世帯が増加しています。

杉並区の住まいのバリアフリー化の状況は、23区平均を下回る水準にとどまり、加齢に伴う身体機能の低下に対応した住まいの安全性の確保が求められています。

平成23年の杉並区高齢者実態調査によると、将来、介護が必要になったときの住まい方では、「現在の住まいで介護サービスを受けて、できるだけ住み続けたい」が2/3を占めています。しかし、段差等により、在宅で介護を受ける住宅としては適していないと答えている人は1/3に上ります。また、充実すべき高齢者施策としては、「緊急時にすぐに医療サービスが受けられる体制づくり」「住み慣れた場所での生活を支える24時間対応

の介護サービス整備」が高くなっています。

今後も高齢化が続く中、高齢者仕様の住宅の整備とともに介護や医療など生活支援サービスのあり方を含めた、高齢期における住まい方への対応が必要になっています。

また、平成24年杉並区障害者地域生活に関する調査でも、特に身体に障害のある方の6割以上が、引き続き現在の住まいで過ごしたいと回答していることから、高齢者同様、住み慣れた場所での生活を支える住宅施策・福祉施策が必要となっています。

(3) 良好な住環境形成への対応

住生活基本法^{*}では、住まいの安定的な確保及び向上の促進が求められており、区民生活の基盤として良質な住まいづくりを進めることが重要です。また、自然、歴史、文化等の地域特性に応じて環境との調和に配慮した居住環境の形成が求められています。

杉並区の持家一戸建ては、約6万3千戸、分譲マンションは約3万4千戸で、これらの住まいが、今後も長期にわたり、良好な状態で維持されるよう住宅ストック^{*}の質の向上を図ることが必要になっています。また、民営借家世帯を中心に最低居住面積水準^{*}を満たしていない世帯が21.9%を占めており、これら世帯の居住水準^{*}の向上も課題となっています。

杉並区においては、基本構想の中で、将来像である「支えあい共につくる安全で活力あるみどりの住宅都市杉並」の一つの目標として「みどり豊かな環境にやさしいまち」が掲げられ、良好な住環境の形成に向けたみどりの確保に関する取組が必要となっています。

(4) 空き家問題への対応の必要性

少子・高齢社会の進展や人口減少社会の到来を背景として、空き家^{*}数は増加しており、平成20年の住宅・土地統計調査^{*}によると、東京都全体では75万戸、杉並区では約3万3千戸存在しています。こうした状況や空き家に対する区民からの様々な要望が寄せられていることを踏まえ、空き家の実態を把握するため、平成25年5月から10月にかけて調査を実施しました。（調査結果については、資料編を参照）

空き家増加の要因として所有者の高齢化、核家族化による高齢単身世帯の増加、施設入所や、年金生活等経済的事情により管理できない、空き家を撤去した場合の固定資産税の増加等があげられます。また、建築基準法における既存不適格建築物や無接道敷地の問題があります。

所有者により適切に管理が行われていれば、空き家が周囲に対して悪影響を及ぼすことはありませんが、問題となるのは、住宅市場に出されず、老朽化が進んでいく空き家です。老朽化が進むことにより、倒壊の危険性、地域景観の悪化、ごみの不法投棄の誘発、放火等による火災発生の危険性が高まるなど、周辺の住環境の悪化、地域の防災、防犯機能の低下が危惧されます。

有効なストックの観点からも空き家の活用を図るとともに、住環境の悪化を防ぐ取組が必要になっています。



第3章

住宅施策の基本理念と 取組方針

第3章 住宅施策の基本理念と取組方針

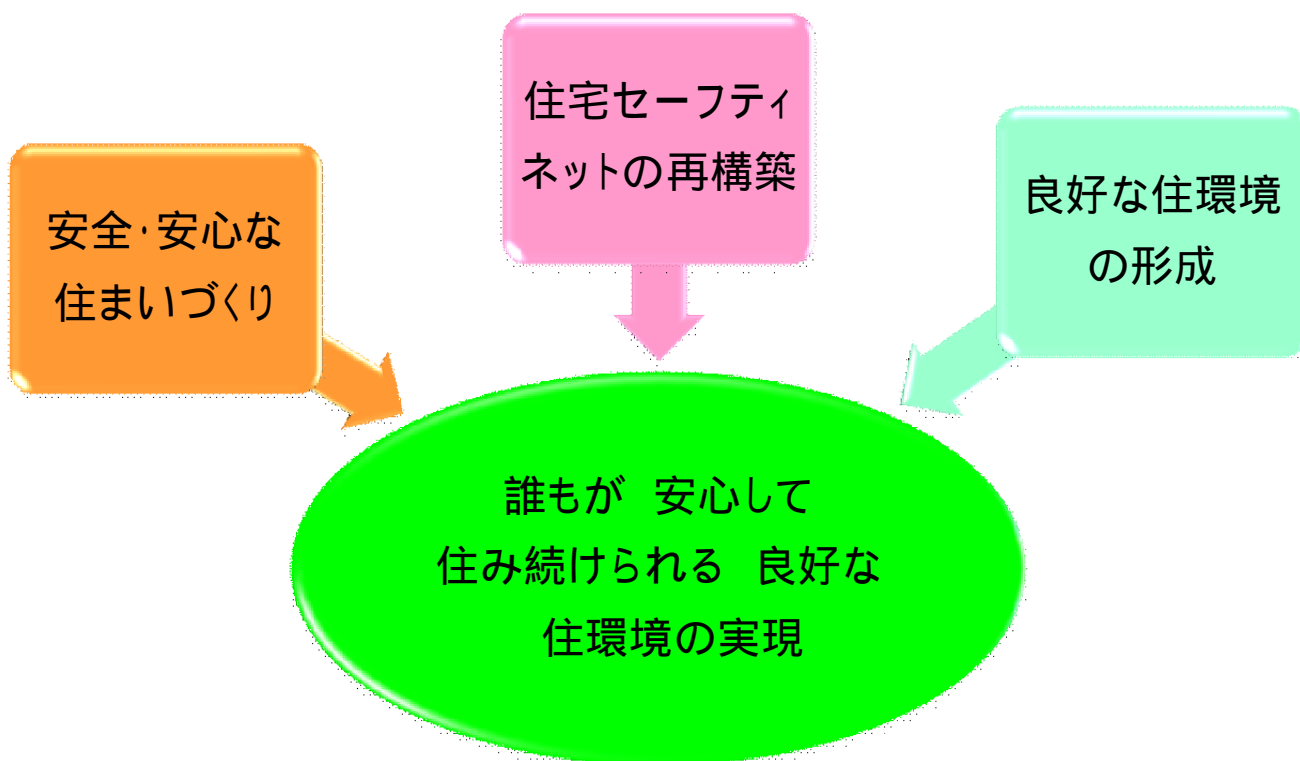
1 住宅施策の基本理念

杉並区は、住宅基本条例で「良好な住環境の下で、良質な住宅が確保され、区民一人ひとりがゆとりある住生活を主体的に営むことができるようにすること」を住宅施策の目標として定めています。また、基本構想では、「支えあい共につくる安全で活力あるみどりの住宅都市 杉並」を基本理念として、安全・安心で、暮らしやすく、みどり豊かで、健康長寿な心豊かなまちを目標にまちづくりを進めています。

安全・安心に基づく質の高い住宅ストックを社会的な財産として蓄積しながら、区民が求める住まい方に応じて、誰もが安心して快適な住まいが確保でき、そこに住み続けられ、かつ、豊かな住生活を実感できる住宅施策を実現するため、住宅施策における基本理念を『誰もが 安心して 住み続けられる 良好な住環境の実現』とします。

【基本理念】

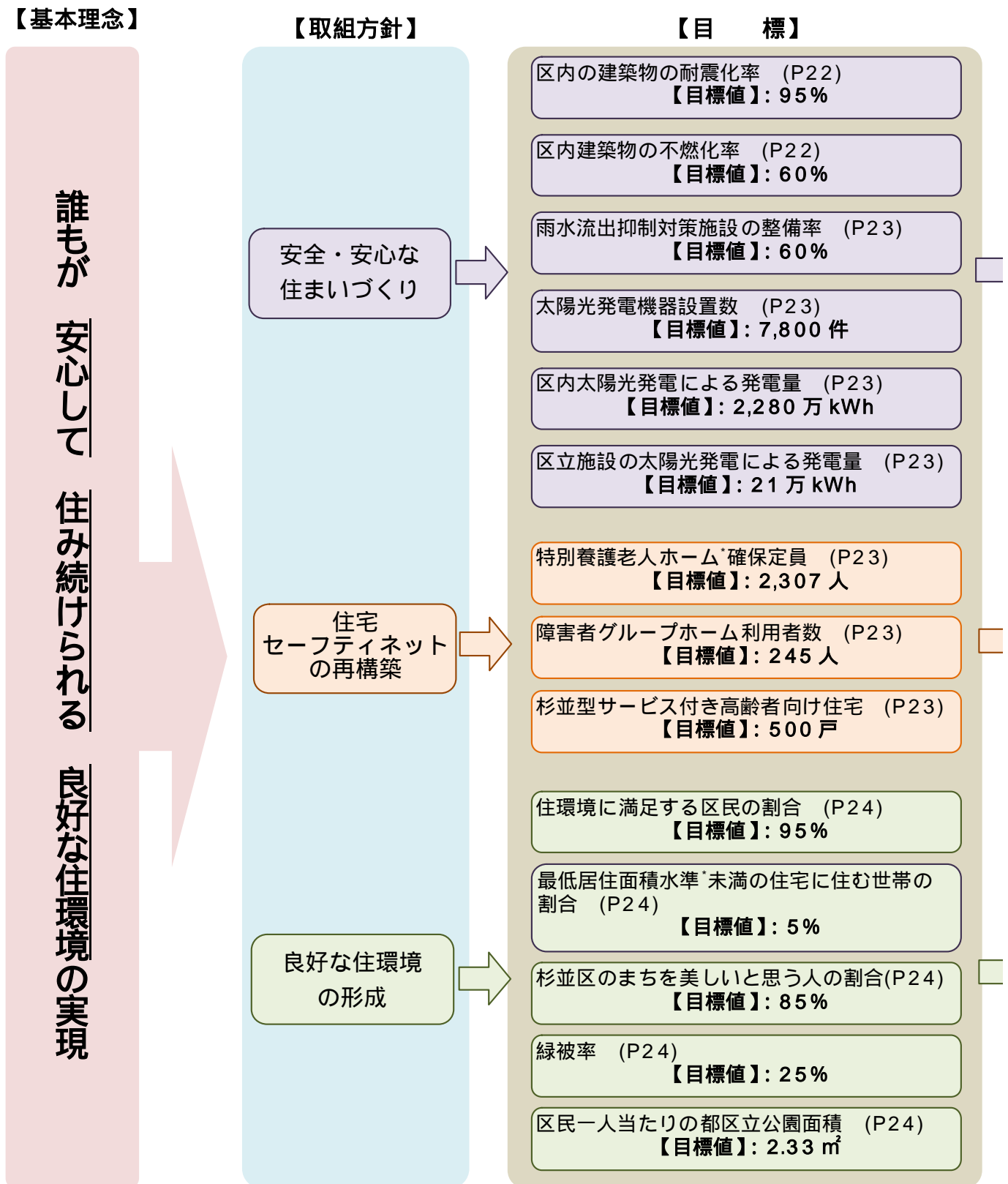
誰もが 安心して 住み続けられる 良好な住環境の実現



2 住宅に関する事業の体系図

基本理念を支える取組方針と目標は、次のとおりとなっています。

住宅に関する事業の体系図



【住宅に関する事業の展開】

【計画を実現するために】

→	(1) 災害に強い住まいづくり <u>耐震性の向上(重点)</u> <u>防災性の向上(重点)</u> 水害対策の充実
	(2) 安全に居住できる住宅確保 <u>バリアフリー化の推進(重点)</u> 住宅の品質確保 安全な住まい確保のための情報提供 住宅リフォーム相談 <u>空き家等対策(重点)</u>
	(3) 共同住宅の適切な管理 マンション等の適正な管理に対する支援の充実 マンション建替えの支援
	(4) 防災・防犯対策 火災発生時の安全確保 防犯体制の強化
	(5) 環境・エネルギー対策 <u>住まいのエネルギー対策(重点)</u> 住まい環境への対策

→	(1) 住宅確保要配慮者向けの住まい環境の整備 <u>住宅確保要配慮者全体に係る住まい環境の整備(重点)</u> <u>高齢者の住まい環境の整備(重点)</u> 障害者の住まい環境の整備 子育て世帯への住まい環境の整備 低所得者の住まい環境の整備
	(2) 公的住宅の管理・運営の適正化 <u>区営住宅の管理・運営の適正化(重点)</u> 区民住宅(ベル・サラン)の廃止 公的賃貸住宅の設置団体への要請

→	(1) 住宅市街地づくり ニーズに対応した住宅ストックの形成誘導 利便性の高い安全な都市型住宅地の整備・誘導 まちづくり手法の活用による良好な住環境の形成
	(2) みどりの育成 <u>みどりによる住宅市街地の魅力向上(重点)</u> 美化運動への支援
	(3) 良好な近隣関係づくり 賃貸住宅でのトラブル防止 地域活動への取組支援 ペット飼養に関する情報提供

住宅マスタープラン
の普及啓発

区民・事業者・NPO
等との協働の推進

庁内推進体制の
強化と進行管理

国・東京都等への
働きかけ

3 取組方針

杉並区の住宅や住環境を取り巻く課題等を解決し、住宅マスタープランにおける基本理念を実現していくため、次の取組方針を定め、住宅に関する事業を展開していきます。

(1) 安全・安心な住まいづくり

取組方針 1

安全・安心な住まいづくり

住宅は、生活を営む場であるとともに、まちを構成する基本的要素として公共性を有していることから、防災・防犯性など安全性の確保を図り、耐震性や耐久性、快適性や省エネ化、バリアフリー化、分譲マンションの適正管理など、様々な面から住宅ストック全体の質の向上を目指します。

誰もが、安心して住もうためには、住宅の安全性だけでなく、まち全体の安全性が確保されていなければなりません。

そのため、住宅の耐震性を始めとした防災性能の向上とともに、木造密集地域^{*}等における危険性の低減や水害対策など、安全・安心な住まいづくりのための取組が必要となっています。

また、住宅に安心して住もうために、住宅内のさまざまなバリアーを除去するとともに、住もう方々のニーズに合った住宅が確保できるような取組が必要となっています。

老朽化マンションなど共同住宅について、適切な管理と建替えの支援が必要となっています。

地域における防犯機能や環境エネルギー対策等についても、今後の住まいづくりには、重要な要素となっています。

取組方針 1 として、「安全・安心な住まいづくり」を定め、住宅に関する事業を進めていきます。

取組方針 1：目標値

「安全・安心な住まいづくり」の達成状況を図る指標として、次の 6 つの指標を設定し、達成状況について、確認を行っていきます。

	現状値 (平成 24 年度末)	目標値 (平成 33 年度)
区内の建築物の耐震化率	80.0%	95%

：耐震性を有する建物棟数÷建物総棟数

	現状値 (平成 24 年度末)	目標値 (平成 33 年度)
区内建築物の不燃化率	46.8%	60%

：土地利用現況調査による

	現状値 (平成 24 年度末)	目標値 (平成 33 年度)
雨水流出抑制対策施設の整備率	43.3%	60%

：累計対策量÷流域豪雨対策計画の目標対策量

	現状値 (平成 24 年度末)	目標値 (平成 33 年度)
太陽光発電機器設置数 1	2,777 件	7,800 件
区内太陽光発電による発電量 2	1022.1 万 kWh	2,280 万 kWh
区立施設の太陽光発電による発電量 3	8.2 万 kWh	21 万 kWh

1：太陽光発電機器設置数÷区内戸建棟数

2：区内太陽光発電機器設置数より年間発電量を推計

3：区立施設太陽光発電機器から年間発電量を推計

(2) 住宅セーフティネットの再構築

取組方針 2

住宅セーフティネット^{*}の再構築

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、安定した居住を確保することは、健康で文化的な生活を営む上で不可欠なものです。

そのため、区営住宅^{*}について、既存ストックの有効活用を図り、真に住宅に困窮する区民に公平かつ的確に供給し、住宅セーフティネット^{*}としての機能を高めるとともに、民間賃貸住宅を活用して住宅確保要配慮者^{*}の居住の確保を図ります。

また、身体状況や経済状況に応じた住まいを高齢者や障害者が選択できるよう特別養護老人ホームやグループホーム等の施設を整備します。

誰もが、生き生きと住み続けられるためには、経済状況や身体状況など様々な理由により住宅の確保が困難な区民が、安心・安全に暮らせる住まいを確保することが必要です。

住まいの確保にあたって、福祉分野と連携しながら、施設整備や公的住宅^{*}の適切な管理と運営による住宅の提供を行っていくとともに、民間賃貸住宅を活用した住宅確保が必要となっています。

取組方針 2 として、「住宅セーフティネットの再構築」を定め、住宅に関する事業を進めていきます。

取組方針 2：目標値

「住宅セーフティネットの再構築」の達成状況を図る指標として、次の 3 つの指標を設定し、達成状況について、確認を行っていきます。

	現状値 (平成 24 年度末)	目標値 (平成 33 年度)
特別養護老人ホーム [*] 確保定員	1,307 人	2,307 人
障害者グループホーム [*] 、ケアホーム利用者数	121 人	245 人
杉並型サービス付き高齢者向け住宅	32 戸	500 戸

(3) 良好な住環境の形成

取組方針 3

良好な住環境の形成

良好な住環境の形成には、良質な住宅ストックの整備が不可欠です。

23区でも西部に位置する杉並区は、武蔵野の面影を残すみどり豊かなイメージを持つ住宅地区として発展してきました。

一方で、戦後の急速な都市化により、道路整備が立ち遅れている地域や、木造住宅が密集する地域があり、安全性や快適性の観点からも良好な住環境の整備が必要となっています。

その中で、適切な居住面積を確保すること、住宅の改修や建替え、開発などに併せて、道路整備や緑化、省エネ対策など、住宅整備の観点から良好な住宅ストックの形成を図ることにより、良好な地域コミュニティの形成に寄与し、まちづくりへの貢献に向けて取り組んでいくこととします。

誰もが、豊かな生活をおくるためには、住宅を取り巻く環境が良好であるとともに、都市における利便性を享受できる環境整備が必要となっています。できる限りみどりを確保しながら、時代のニーズにあった住宅ストック形成や利便性の高い都市型住宅地の整備によって、杉並区にふさわしい住宅、住環境の整備を進めていく必要があります。

取組方針3として、「良好な住環境の形成」を定め、住宅に関する事業を進めていきます。

取組方針3：目標値

「良好な住環境の形成」の達成状況を図る指標として、次の5つの指標を設定し、達成状況について、確認を行っていきます。

	現状値 (平成24年度末)	目標値 (平成33年度)
住環境に満足する区民の割合 1	90.5%	95%
最低居住面積水準未満 2 の住宅に住む世帯の割合	17%	5%
杉並区のまちを美しいと思う人の割合 1	76.7%	85%
緑被率 3	22.17%	25% (平成44年度)
区民一人当たりの都区立公園面積 4	2.07 m ² 5	2.33 m ²

1：区民意向調査による

2：住生活基本計画の中で定めている、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住戸の面積に関する水準

3：みどりの基本計画における目標値

4：公園緑地面積÷人口

5：平成25年4月1日現在



住宅に関する事業の展開

第4章 住宅に関する事業の展開

1 取組方針 1 安全・安心な住まいづくり

(1) 災害に強い住まいづくり

耐震性の向上（重点）

杉並区耐震改修促進計画に基づき、総合的かつ計画的に住宅の耐震化を促進していきます。

住宅・建築物の耐震診断[※]及び耐震改修[※]等に対し無料診断や改修費の一部を助成する事業を実施するとともに、耐震無料相談会、建築防災イベント等を通じて耐震化の必要性についての普及啓発を積極的に実施します。

耐震診断及び耐震改修等への支援制度について、より利用しやすい内容となるよう検討を行っていきます。

杉並区に登録している木造耐震診断士による耐震無料相談会を定期的を開催し、既存住宅の耐震改修に関する相談に対応します。

防災性の向上（重点）

阿佐谷南・高円寺南地区において、「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づく、不燃化特区制度[※]を活用し、不燃化を促進します。

また、東京都が主催する木造住宅密集地域[※]の連絡会議等に参加するなど、都との連携を強化していきます。

木造住宅密集地域の区民に対し、必要に応じて、防災に関する講演会等を開催し、危機意識の共有化を図ります。

東京都の「地震に関する地域危険度測定調査」による危険度の高い地域に対し、建築安全条例による新たな防火規制[※]区域の指定を検討します。

阿佐谷南・高円寺南地区や震災救援所（区立小中学校）周辺及びそれに至る緊急道路障害物除去路線沿道では、耐火性の高い建物を建築する方に建築資金の一部を助成する建築物不燃化助成制度の活用を図り、建築物の不燃化を促進します。地域の防災・減災機能を向上させるために、狭あい道路[※]の拡幅整備を進め、災害に強く、良好な居住環境を確保します。

広域的な自動車交通を円滑にする一方、通過交通の排除された安全な生活圏（居住環境区域）と、防災生活圏の外縁となる延焼遮断帯の形成を図るため、幹線道路網（幹線道路、補助幹線道路）の体系的な整備を進めます。

東京都と協力して、マンションにおける標準的な防災マニュアルを作成し、居住者や管理組合等の防災マニュアル作成を誘導し、防災力を高めます。

水害対策の充実

浸水被害の防止に配慮した建物の建築を促進するため、地域の水害に対する危険

性を示す杉並区洪水ハザードマップの情報提供を行います。

浸水の恐れのある地域に地下室を設ける場合は、適切な浸水対策を講じるよう指導します。

浸水常襲地域における住宅の高床助成など、減災に配慮した支援策を実施していきます。

区立施設への雨水貯留・浸透施設の整備を進めるとともに、住宅を含めた民間の建築や開発行為についても指導を行い、雨水流出抑制施設の設置を誘導します。小規模の個人住宅に対して、雨水浸透施設の設置助成を行います。

(2) 安全に居住できる住宅確保

バリアフリー化の推進（重点）

住宅のバリアフリー化を促進するため、要介護認定を受けた高齢者を対象に住宅設備改修費の一部を助成します。また、介護予防の観点から、未認定者にも住宅改修経費の一部助成を行うとともに、住宅修築資金融資あっせんや改修に必要な情報提供を行っていきます。

障害者総合支援法の日常生活用具給付等事業において、手すりの設置や段差解消のための改修、屋内移動用リフト設置等の給付を行い、日常生活を向上させるためのバリアフリー化を支援します。

住宅修築資金融資あっせん制度[＊]において、段差解消や手すりの設置などの高齢化対応工事に対し優遇利率を適用し、バリアフリー化を促進します。

国や都などのバリアフリー工事助成について周知を図ります。

「住まいの増改築相談」や「耐震改修相談」などの機会を活用し、バリアフリー化改修に必要な情報提供や相談体制を充実していきます。

一定規模以上の共同住宅等については、「東京都福祉のまちづくり条例」に基づく届出の促進・処理や「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」に基づく審査を適確に行うとともに、区民・事業者の問い合わせ・相談等に対応していきます。

住宅の品質確保

住宅の品質の確保を図ることで、住宅購入者等の利益を保護するとともに、既存住宅の流通を促進するため、住宅性能表示制度[＊]の普及啓発に努めます。

質の高い住宅ストック[＊]を形成するため、区民向けセミナー等により長期優良住宅[＊]の普及啓発を図ります。

都の「東京都 LCP 住宅情報登録・閲覧制度[＊]」の普及啓発に努めていきます。

安全な住まい確保のための情報提供

住宅取得後や修築後のトラブル時に対応する相談先等の情報を住宅施策部門と消費者施策部門で共有し、住宅関連相談業務の質の向上を図るとともに、東京都の不動産相談窓口や法律相談、ホームページ等の案内を行います。

また、消費者が適切な業者を選択できるよう瑕疵保険登録業者の案内を実施するとともに、区内小規模建設事業者団体と協定を締結し、増改築相談を実施していきます。

中古マンションの流動化を促進するため、建物の性能と管理の両面において一定の水準を確保している分譲マンションを認定・登録する「東京都優良マンション登録表示制度」について、関連部門が連携し、効果的な普及・啓発に努めます。東京都発行の「安心して住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）（マンション編）」の普及啓発を行うとともに、住宅取引に関するセミナー等の開催を検討します。

住宅や住環境に関する社会的活動を行っている NPO^{*}法人などと連携し、コーポラティブハウス^{*}やコレクティブハウス^{*}、定期借地権^{*}付住宅など、多様な住まいの検討を行っていきます。

住宅リフォーム相談

事業者団体と区が協定を締結し、住宅リフォームの相談窓口を行っていくとともに、リフォーム工事に対する支援として、国土交通省発行の「住宅リフォームガイド（国土交通省）」や区の省エネリフォーム助成について情報提供を行います。

空き家^{*}等対策（重点）

杉並区空き家実態調査による空き家の所有者の意向に基づき、相談体制を整備し、空き家の利活用、建替や除却等の対応策を平成 26 年度に検討し、安全・災害対策を推進します。

杉並区空き家実態調査による空き家の所有者に対し、国や東京都が実施する空き家改修工事に対する支援事業の周知を図ります。

適切に管理されていない空き家などに対し、空き家実態調査の結果や国の動向も踏まえて、より実効性のある対策を検討します。

(3) 共同住宅の適切な管理

マンション等の適正な管理に対する支援の充実

都と連携し「マンション啓発隊^{*}」による耐震化に向けた啓発を継続して行うとともに、都の耐震マーク表示制度のパンフレットの配布などにより制度の周知を図ります。

マンション管理組合や区分所有者、賃貸マンションのオーナーを対象とする、維持・管理・改善に関する情報を提供するためのセミナーや相談会等を開催する NPO^{*}法人等を支援します。

マンションの適正管理を促進するため、管理組合へのアドバイザー派遣助成を行うとともに、マンション管理相談への対応について検討します。

建物の区分等に関する法律（区分所有法）等のマンション特有の制度についての

知識の啓発、マンションの維持・管理・改善に関する情報を提供するためのセミナーや定期的な相談会等を開催するマンション管理士会などを支援します。都の「マンション管理ガイドブック」の普及啓発を図ります。住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォームローン⁷や都のマンション改良工事助成制度⁸について情報の提供を図ります。「リフォーム10」⁹を遵守している事業者による工事に対する優遇融資の仕組みについて、普及啓発を図ります。昭和56年5月以前に建築されたマンションの管理組合や区分所有者等に対し、アドバイザー派遣、簡易診断のための建築士派遣、耐震診断¹⁰及び耐震改修¹¹への助成などを実施し、耐震化を促進します。

マンション建替えの支援

マンションの建替え・改修に向けた合意形成を支援するため、区広報紙、ポスター、ホームページ等を利用した建替え・耐震化に関する普及啓発や情報提供を行います。

都の「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」や区の「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成制度」の利用を促進します。また、特に老朽化マンションの管理組合等に対し、制度の普及啓発を図ります。

分譲マンションの建替えにあたっては、「優良再開発型優良建築物等整備事業¹²」の補助制度や東京都の「都市居住再生促進事業」の活用を促進し、建替えに対する適切な支援・誘導を行います。

容積率が既存不適格なマンションについては、地域特性や周辺環境を踏まえ、建築基準法に基づく総合設計許可制度等を活用し、建替えを誘導していきます。

大規模な団地型マンションの建替えの円滑化が図られるよう、「建築基準法第86条の法令要件の緩和」等の国への要求について、東京都と連携して取り組んでいきます。

(4) 防災・防犯対策

火災発生時の安全確保

住宅性能表示制度¹³の普及啓発を図り、火災に対する安全性の高い住まいづくりを促進します。

ひとり暮らしの高齢者・重度身体障害者の世帯等に、火災センサーを備えた緊急通報システムの設置の必要性を周知し、火災等の緊急事態に対応します。

防犯体制の強化

地域に根ざした防犯対策や、区民との協働による犯罪が起りにくいまちづくりの推進など、まち全体の防犯力を高めます。

安全美化条例に基づき、警察と連携して取り組んでいる、住宅等の防犯対策を実施します。

東京都の住宅における犯罪の防止に関する指針の普及に努め、住宅の防犯対策を強化します。

防犯カメラの設置や防犯自主団体への助成を継続し、地域と一体となって安全・安心のまちづくりを促進していきます。

(5) 環境・エネルギー対策

住まいのエネルギー対策（重点）

太陽光発電等再生可能エネルギー^{*}機器設置助成を行い、普及促進を図ります。

「杉並区地域エネルギービジョン」に基づき、木造住宅の集まる地域の建替えや地区計画^{*}に併せた住宅の省エネルギー^{*}化などにより、スマートコミュニティ^{*}のモデル地区づくりを調査検討します。

低炭素住宅づくりをめざし、建築物・住宅の省エネ化を促進するため、区ホームページをはじめ、「省エネ・節電相談会」などで断熱材や複層ガラス窓等の見本展示を行うなど、様々な方法により普及啓発を図ります。

住まい環境への対策

シックハウス症候群^{*}対策など、健康で快適な室内環境の確保のため、知識普及のための相談事業、室内環境測定等の事業を実施していきます。

建物等の解体前に、吹付け石綿や石綿を含む建材が使用されているか調査を適切に行い、それらが含まれる場合には、石綿の飛散が起こらないよう防止対策を講じて解体等行うよう指導します。

2 取組方針 2 住宅セーフティネット*の再構築

(1) 住宅確保要配慮者*向けの住まい環境の整備

住宅確保要配慮者全体に係る住まい環境の整備（重点）

高齢者、障害者、ひとり親世帯や低所得者等に対するアパートあっせん事業は、不動産関係団体との連携を強化し、物件の確保や相談体制の充実を図ります。また、貸主が安心して高齢者等にアパートを提供できるように対応策を検討していきます。

保証人がいないなどの理由により、民間賃貸住宅の契約が困難な世帯への入居を支援するため、家賃等債務保証制度*等を区民、貸主や不動産関係団体に広く周知します。

民間住宅入居者の見守りサービス、葬儀の実施・残存家財の撤去費用預託制度の普及啓発を図り、高齢者等と貸主の不安を解消し、住み慣れた地域で安心して生活できるよう支援します。

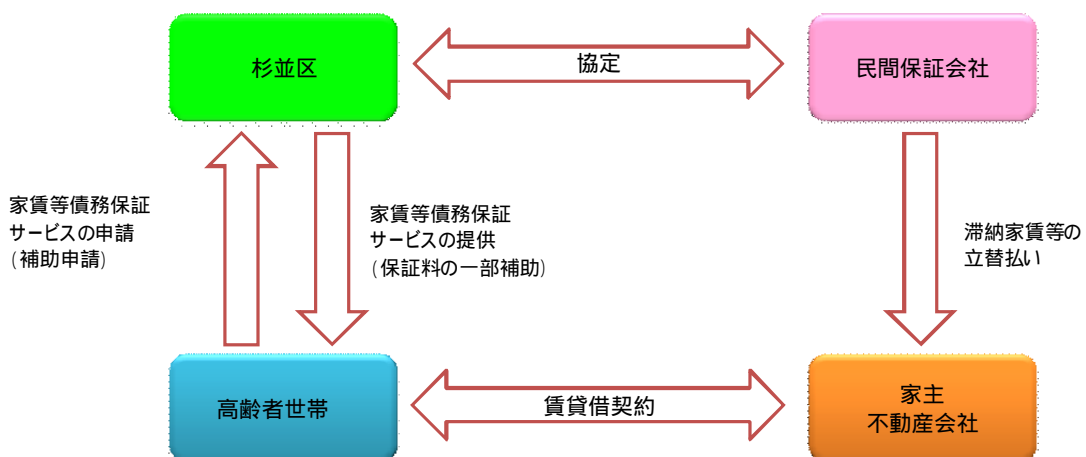
国や東京都等が実施している高齢者等の賃貸住宅への入居を支援する制度の情報を提供するなど、普及啓発に努めます。

年齢・身体状況、国籍等の理由による民間賃貸住宅への入居制限が行われないよう、都が作成するリーフレットを通じて、不動産業者や貸主への啓発を行います。

住居の取り壊しなどによる立ち退き要求や災害など、緊急時に住宅が必要となった区民のために、高齢者等応急一時居室*として、民間アパートの居室を借り上げます。また、福祉部門等と連携して、利用者への相談、受付、利用許可、入居者管理など、適切に対応します。

住宅困窮者や高齢者、低所得者等の入居支援などを行っている NPO*等との効果的な連携について検討します。

家賃等債務保証制度



高齢者世帯の他、ひとり親家庭、障害者世帯、災害被災者、犯罪被害者、DV被害者も対象となります。

高齢者の住まい環境の整備（重点）

和田みどりの里を除くみどりの里については、当面維持運営し、低所得の高齢者の住まいを確保します。和田みどりの里は空き住戸からサービス付き高齢者向け住宅へ転換します。

空き家を活用するため、不動産関係団体等と連携し、賃料が低廉で高齢者仕様の整った住宅の確保や民間アパートのあっせんを図るとともに、保証人や安否確認等について、区の入居支援や在宅サービスと組み合わせることで居住支援を継続します。

在宅での介護が困難であり、入所申込者が増加している特別養護老人ホーム^{*}をはじめ、認知症の高齢者を支える地域に身近なグループホームなどの介護施設について、公有地の活用や建設助成により整備を進めます。

介護と看護のサービスを備えた杉並型サービス付き高齢者向け住宅^{*}や低所得者向けの都市型軽費老人ホーム^{*}など各種高齢者向け住まいについて、建設助成などにより整備を進めます。

障害者の住まい環境の整備

障害者グループホーム^{*}の施設を整備するため、公有地の活用を図るとともに、不動産関係団体との連携を図り、土地建物所有者と施設運営者双方の要望を調整し、障害者グループホームの整備を進めます。

不動産関係団体との連携を図り、貸出物件所有者と障害者双方の要望を調整することにより一般住宅の確保が可能となるよう方策を進めていきます。

障害者訪問系サービス（身体介護や家事援助）等や短期入所などのサービス支給量の拡大や質的向上を図るため、従事者の研修等を開催するとともに、ガイドヘルパーの養成や有資格者の発掘など人材の確保・育成に努めます。

子育て世帯の住まい環境の整備

子育て世帯のうち、ひとり親世帯、多子世帯の区営住宅入居について使用期間を定めた優遇抽せんを実施します。

マンション等の賃貸物件における認可保育所及び認証保育所を整備する経費の補助事業を活用し、引き続き施設整備に取り組んでいきます。

「東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅」や「東京都子育てに配慮した住宅のガイドブック」を杉並区ホームページへ掲載するなど普及啓発を図ります。

低所得者の住まい環境の整備

不動産関係団体等との連携により、相談体制を充実し、賃料が低額で質の良い民間住宅への入居を支援するとともに、区営住宅の運営や軽費老人ホームの整備などにより、多様な住まいの提供を進めていきます。

区営住宅の低層階を高齢者世帯、障害者世帯の入居を優遇抽せんで誘導します。

(2) 公的住宅の管理・運営の適正化

区営住宅^{*}の管理・運営の適正化(重点)

高額所得者や収入超過者に対して、区営住宅からの退去勧告及び他の公的賃貸住宅への転居をあっせんします。

区営住宅の計画的な維持補修等により長寿命化を図り、更新コストの削減と財政負担の平準化を行っていきます。

民間住宅ストックを活用した区営住宅等の施設整備のあり方を検討します。

区営住宅等の維持管理業務委託事業者をプロポーザルで選定し、効率的な運営を行っていきます。

駐車場の地域住民への貸し出しなど、区営住宅施設の有効活用を図ります。

区営住宅のエレベーターにおける地震等による停電時の閉じ込め防止等の安全性の向上を推進していきます。

区民住宅(ベル・サラン)^{*}の廃止

中堅所得者層の子育て世帯への住宅施策として運営している区民住宅は、区内の民間賃貸住宅が同程度の家賃で供給されていることから、借り上げ期間満了時(平成26~28年度)に順次廃止します。区が所有する住戸は売却します。

公的賃貸住宅の設置団体への要請

東京都にシルバーピア^{*}の設置を働きかけていきます。

各団体に高齢者や障害者が暮らしやすい住宅とするために、計画的なバリアフリー^{*}化を進めるとともに在宅介護需要の増加を見越した住戸仕様、ユニバーサルデザイン^{*}の採用などを要請していきます。

都営住宅などの公的住宅^{*}の建替えにあたっては、区民の需要に応じた住戸の整備や地元割当枠の確保などを要請するとともに、高齢者施設や保育施設の設置、誘致を働きかけます。また、団地の建替えが周辺の市街地整備と連動し区内の公的住宅としての一体的な整備となるよう、必要な連携を図ります。

3 取組方針 3 良好な住環境の形成

(1) 住宅市街地づくり

ニーズに対応した住宅ストック^{*}の形成誘導

「杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱」により、事業者に対して、近隣の住環境に配慮した建築計画とするよう継続して指導を行い、良質な住宅ストックの確保と良好な住環境の形成を図ります。

「杉並区景観計画」を推進し、区民、事業者の協力の下『みどり豊かな美しい住宅都市「杉並百年の景」』を目指します。特に、地域の景観形成に大きな影響を与える大規模な民間建築物や区の公共施設の整備にあたっては、事前協議制度を活用し、美しいまちなみ景観の創出を誘導します。また、区民の景観に対する意識と関心を高めるため、景観まちづくりの普及啓発事業を行っていきます。

駅前周辺地区の地権者等に対し、「優良建築物等整備事業^{*}」や、「都心共同住宅供給事業^{*}」等の事業活用を周知・誘導・指導していきます。

利便性の高い安全な都市型住宅地の整備・誘導

「東京都建築安全条例」に基づく防火規制^{*}の区域拡大を検討し、木造住宅密集地域^{*}等の建築物の耐火性能を高め、不燃化を促進し、まちの安全性を確保します。杉並区環七沿道地区計画^{*}並びに杉並区環状八号線沿道地区計画に基づき、防音や遮音に関する構造上の建築制限を引き続き行うとともに、東京都の行う防音工事助成及び緩衝建築物の建設費等の一部負担の制度により促進を図ります。

まちづくり手法の活用による良好な住環境の形成

都市計画道路が整備される地域では、良好な住宅・住環境の形成や良好なまちなみの誘導、後背住宅地との調和を図るため、東京都などの関係機関との調整、住民説明会等による地域住民の合意形成を図りながらまちづくりを進めていきます。

多心型まちづくりの推進のため、「杉並区市街地再開発事業化支援補助」、「杉並区市街地再開発事業補助」、「杉並区優良再開発型優良建築物等整備事業補助」、「杉並区都心共同住宅供給事業補助」等を活用します。

(2) みどりの育成

みどりによる住宅市街地の魅力向上（重点）

建築行為などを行う場合には緑化計画書等の提出を求め、用途地域や敷地面積などに応じた緑化を進めるように適切な指導を行うとともに、都市緑地法の「緑化地域制度^{*}」の活用を検討します。

みどりの創出を図るため生垣、屋上や壁面の緑化に対して助成を行います。

みどりの保全・育成を図るため「杉並区みどりの条例^{*}」による「保護指定制度^{*}」

や「みどりのベルト事業」の拡大を検討するとともに、都市緑地法に基づく「緑地協定」の推進、「特別緑地保全地区」の指定や「市民緑地制度」の運用を図ります。

「杉並区緑地保全方針」により良好な屋敷林等の保全を図ります。

「杉並区みどりの条例」「都市計画公園・緑地の整備方針」に基づき、公園や緑地の整備を進め、水とみどりのネットワークの拠点となる多様なオープンスペースを確保していきます。

美化運動への支援

「花咲かせ隊」や「すぎなみ公園育て組」などの登録団体による公園等の美化活動を支援していきます。

(3) 良好な近隣関係づくり

賃貸住宅でのトラブル防止

民間賃貸住宅の賃貸借をめぐる敷金精算や修繕費等に関するトラブルなどの防止のため、都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の周知を図ります。

地域活動への取組支援

良好な住環境の保全・向上に向け、地域住民による自主的な地域活動(景観づくり、防犯活動、清掃活動など)の取組について、町会、地域ボランティアや NPO 団体の活動に対し、支援します。

ペット飼養に関する情報提供

ペットの飼養における衛生環境やマナー、近隣への影響の緩和策などの適正な飼養方法に関する情報を収集するとともに、広く区民に情報提供していきます。また、杉並区動物適正飼養普及員の活動や動物の飼い方相談の実施などにより、適切な飼養について普及啓発に努めます。



計画を実現するために

第5章 計画を実現するために

1 住宅マスタープランの普及啓発

本計画の対象となる住宅や敷地は、大部分が民間のものであり、住宅マスタープランの事業を実現するためには、区民、民間事業者等の協力が不可欠です。そのため、区、区民、民間事業者等の三者が連携して同じ目的に向かっていくために、住宅マスタープランの普及啓発に努めていきます。

2 区民・事業者・NPO等との協働の推進

住宅確保要配慮者^{*}に対するセーフティネットについては、国や東京都だけでなく、区民、民間事業者、NPO^{*}など、様々な主体が連携を推進していく中で、居住支援、自立支援や良好な住宅市場の形成等を働きかけていきます。

そのためには、さまざまな情報を適切に発信し、情報の共有化を図るとともに、相互の役割分担に応じた連携を進めていけるよう、広く区民や民間事業者等が参加できる仕組みづくりを行います。

3 庁内推進体制の強化と進行管理

住宅マスタープランに掲げた各事業の推進にあたり、まちづくり、福祉・保健や防災など関連部門との連携を強化します。また、各事業施策の進捗状況を定期的に評価し、的確な進行管理を行っていきます。

4 国・東京都等への働きかけ

住宅施策の課題解決に向けて、効果的な事業を推進するために、国や東京都における法令や新たな制度の創設等について要望するなど、必要な働きかけを進めていきます。

また、公的住宅^{*}提供の役割を担う都営住宅や公社住宅・機構住宅の建替え等の整備にあたっては、地域に求められる住戸計画、居住水準^{*}面積の確保、バリアフリー^{*}化、周辺環境への配慮等について、要望を行っていきます。



資料編

資料編

1 杉並区の資料

杉並区住宅基本条例

平成五年三月十日

条例第三号

杉並は、杉並を愛する区民一人ひとりの努力によって、文化的でみどり豊かなまちとして発展してきた。しかし、近年の社会情勢の変化は、その順調な発展にさまざまな影響を与えてきている。

住宅は、人々の生活を支える基盤であるとともに、まちを構成する基本的な要素として公共性を有している。また、安定した居住を確保することは、健康的で文化的な生活を営むうえで欠かせない要件である。

杉並区民は、良好な住宅都市としての特色を守り、さらに発展させつつ、すべての区民が良質な住宅と良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を営むことができるように互いに協力しなければならない。

われわれ杉並区民は、こうした認識にたち、すべての区民が人間として尊重され、共に支え合い、だれもがゆとりある住生活を営むことができる良好な地域社会の形成を目指すことをここに宣言し、杉並にふさわしい住宅施策の目標とその基本的方向を明らかにするため、この条例を制定する。

(住宅施策の目標)

第一条 杉並区(以下「区」という。)の住宅施策は、良好な住環境の下で、良質な住宅が確保され、区民一人ひとりがゆとりある住生活を主体的に営むことができるようにすることを目標とする。

(区の責務)

第二条 区は、前条の目標を実現するため、国、東京都その他の関係機関との連携を図り、総合的かつ計画的な住宅施策の推進に努めなければならない。

2 区は、住宅施策の円滑な推進を図るため、区民に対し、適切な情報の提供に努めなければならない。

(区民及び事業者の責務)

第三条 区民は、良質な住宅の確保及び良好な住環境の保全又は創出に努めなければならない。

2 事業者(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第四条第十二項の開発行為又は建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第十三号の建築を行う者。以下同じ。)は、区が実施する住宅に関する施策に協力するように努めなければならない。

(相互協力)

第四条 区、区民及び事業者は、第一条の目標を実現するため、相互に協力しなければならない。

(調査)

第五条 区長は、おおむね五年ごとに、住宅及び住環境の実態を把握するための調査を行い、その結果を公表するものとする。

(計画の策定)

第六条 区長は、住宅施策を総合的かつ計画的に実施するため、基本となる計画を定めるものとする。

2 区長は必要に応じて、前項に定める計画の見直しを行うものとする。

(良質な住宅)

第七条 区、区民及び事業者は、区内で住宅を建築し、又は既存の住宅を改善するときは、次の各号に掲げる事項に配慮した良質な住宅となるように努めなければならない。

- 一 世帯人員に応じた適切な住戸規模が確保されていること。
- 二 地震、火災等の災害に対して、十分な安全性が確保されていること。
- 三 衛生上必要な機能を備えていること。
- 四 高齢者及び障害者が居住する際の安全性及び利便性の向上を図っていること。

(良好な住環境)

第八条 区、区民及び事業者は、その地域の特性に応じて、良好な住環境を保全し、又は創出するため、次の各号に掲げる事項に配慮するように努めなければならない。

- 一 地震、火災等の災害に対する安全性を確保すること。
- 二 建築物の敷地規模が適切であること。
- 三 建築物の敷地内に十分な植栽、空地等を確保すること。
- 四 周辺の自然環境と調和していること。

五 建築物の色彩及び形態等が、周辺と調和していること。

六 良好な近隣関係をもたらし、地域社会の向上に資すること。

2 前項に定めるもののほか、区、区民及び事業者は、住宅の建築その他の行為を行うときは、その地域の特性に応じて、住環境を向上させるために必要な施設を設置するように努めなければならない。

(住宅の供給)

第九条 区は、次の各号に掲げる住宅の供給に努めるものとする。

一 住宅に困窮する高齢者及び障害者等のために区が設置する住宅(次号に掲げる住宅を除く。)

二 公営住宅法(昭和二十六年法律第九十三号)に基づき、区が設置する住宅

三 前二号に掲げる住宅のほか、適切な人口構成を図り、良好な地域社会の形成に資すると認める住宅

(区民及び事業者への支援)

第十条 区は、良質な賃貸住宅を建築し、又は既存の賃貸住宅の改善を行おうとする区民又は事業者に対して、必要な支援を行うことができる。

第十一条 区は、自己が居住するための住宅を建築し、又は既存の住宅の改善を行おうとする区民に対して、必要な支援を行うことができる。

第十二条 区は、区民及び事業者の良好な住環境の保全又は創出に資すると認められる行為に対して、必要な支援を行うことができる。

第十三条 区は、区民及び事業者が良質な住宅の確保及び良好な住環境の保全又は創出のために行う自主的な活動に対して、必要な支援を行うことができる。

第十四条 区は、高齢者及び障害者等が区内に住み続けることができるように必要な支援を行うことができる。

(住宅用途の維持)

第十五条 区長は、区民に対して、住宅として建築された建築物について、住宅としての用途を維持するように協力を求めることができる。

(事前協議)

第十六条 区長は、良質な住宅の確保及び良好な住環境の保全又は創出のため、事業者に対して、必要に応じて、事前協議を求めることができる。

(財源の確保)

第十七条 区は、住宅施策の円滑な推進を図るため、必要な財源の確保に努めるものとする。

附 則

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に存する杉並区住宅マスタープランは、第六条第一項の規定により定めたものとみなす。

第4次杉並区住宅マスタープラン(2008～2017)の概要

第4次杉並区住宅マスタープランにおいては、住宅施策の基本方針と施策の体系が示されています。

第4次杉並区住宅マスタープランの概要

基本理念	ともにつくり ともに暮らす すぎなみの いえ・まち・ひと
計画の期間	平成20年度～平成29年度
基本方針	<p>(1) 安心して住める快適な住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震性(現状値:74.3%、目標値:90.0%以上) ・住宅のバリアフリー化率(現状値:50.7%(H15)、65.0%(H20)、目標値:75.0%) <p>(2) 豊かな住環境の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活環境の満足度(現状値:88.0%、目標値:92.0%) <p>(3) 公的住宅の活用と住宅セーフティネット機能の重視</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準未滿(現状値:11.0%(H15)、21.9%(H20)、目標値:ほぼ解消) H18年の住生活基本計画により、水準が見なおされている
施策の体系	<p>(1) 「安心して住める快適な住まいの確保」のために</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 耐震性の向上(重点施策) イ バリアフリー化の推進(重点施策) ウ 防災性の向上 エ 防犯体制の強化 オ 水害対策の充実 カ 住まい環境への配慮 キ 住まいの品質確保 ク 住宅確保の支援 ケ マンションの適正な管理に対する支援の充実 コ マンション建替えの支援 サ 近隣等とのトラブル予防対策の情報提供 <p>(2) 「豊かな住環境の実現」のために</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 時代やニーズに対応した住宅ストックの形成誘導(重点施策) イ みどり豊かなゆとりある住宅市街地の魅力向上 ウ 利便性の高い安全な都市型住宅地の整備・誘導 エ まちづくり手法の活用による良好な住環境の形成 <p>(3) 「公的住宅の活用と住宅セーフティネット機能の重視」のために</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 区営住宅の管理・運営の適正化(重点施策) イ 区民住宅(ベル・サラン)の管理・運営の適正化 ウ 高齢者住宅(みどりの里)の管理・運営の適正化 エ 都営住宅、都民住宅、公社住宅、機構住宅の設置団体への要請 オ 高齢者専用居室提供事業の整備・充実 カ 民間賃貸住宅の活用 キ 高齢者や障害者の地域生活の支援

2 国の資料

住生活基本法

住生活基本法

(平成十八年六月八日法律第六十一号)
最終改正：平成二十三年八月三〇日法律第一〇五号

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅
- 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

(現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等)

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

(良好な居住環境の形成)

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、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の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

（関係者相互の連携及び協力）

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

（法制上の措置等）

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

（住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化）

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

（地域における居住環境の維持及び向上）

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

（住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備）

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

（居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等）

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

（全国計画）

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 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の基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であつて基本的なものに関する事項

五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 当該都道府県の区域内における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の基本的な方針

三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項

七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。

4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。

7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。

8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

(住生活基本計画の実施)

第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

（住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

（権限の委任）

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附 則 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

（政令への委任）

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則（平成二三年八月三〇日法律第一〇五号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

第八十一条 この法律（附則第一条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条において同じ。）の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

住生活基本計画(全国計画)の概要(国土交通省)

<p>趣旨</p> <p>住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。</p> <p>旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定した。</p>
<p>改定の主なポイント</p> <p>ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進</p>
<p>計画の目標と基本的な施策</p>
<p>目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築</p> <p>住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。</p> <p>住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、耐震改修等の促進 ・密集市街地の整備 等 <p>(指標)耐震性を有する住宅ストックの比率 【79%(H20) 95%(H32)】等</p> <p>住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進 ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等 <p>(指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 【0.9%(H17) 3~5%(H32)】等</p> <p>低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の省エネルギー性能の向上 ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等 <p>(指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率 【42%(H22.4-9) 100%(平32)】</p> <p>異動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化 ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等
<p>目標2 住宅の適正な管理及び再生</p> <p>住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の維持管理情報の蓄積 ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進等 <p>(指標)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合 【37%(H20) 70%(H32)】等</p>
<p>目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備</p> <p>国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。</p> <p>既存住宅が円滑に利用される市場の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進 ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上等 <p>(指標)既存住宅の流通シェア 【14%(平成20年) 25%(平32)】等</p> <p>将来にわたり活用される良質なストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の見直し(評価項目の簡素化) ・長期優良住宅制度の見直し(共同住宅の認定基準の合理化) ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等 <p>(指標)新築住宅における長期優良住宅の割合 【8.8%(平21) 20%(平32)】等</p> <p>多様なニーズに応じた住宅の確保の推進と需要の不適合の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置 ・住替え支援の推進等
<p>目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等の適切な供給 ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化等 <p>(指標)最低居住面積水準未達率 【4.3%(H20) 早期に解消】等</p>

主な法制度の動き

法律名称	目的、内容
住生活基本法 [*] (平成18年6月)	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向けた住宅、住環境の整備が打ち出されました。平成18年9月に全国計画が策定され、平成23年3月に改定されました。ソフト面の充実と住宅ストック [*] の管理・再生対策、住宅流通、リフォーム市場の整備等がなされました。
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法 [*])(平成19年5月)	平成17年の耐震偽装問題を契機に、住宅の買主等を保護するため、新築住宅の売主や請負人に、保証金の供託又は保険への加入(資力確保措置)が義務付けられました
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 [*])(平成19年7月)	国や地方公共団体は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、ひとり親家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対して賃貸住宅の供給を促進するための施策を講ずるよう努力することが求められました。
長期優良住宅の普及の促進に関する法律 [*] (長期優良住宅普及促進法) (平成20年12月)	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である長期優良住宅 [*] について、その建築、維持保全に関する計画を認定することが主な柱となっています。
公営住宅法施行令の改正 (平成21年4月)	平成8年に収入分位が設定以降、10年以上見直しがなされていないこと及びこの間の収入分位の変化等をふまえ、収入基準の見直しがなされました。
公営住宅法の改正 (平成23年5月)	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律を受けて、整備基準の条例委任、同居親族要件の廃止及び入居収入基準等の条例委任等改正されました。
高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法 [*])の改正 (平成23年4月)	国土交通省が所管していた高齢者居住法を厚生労働省と共同で所管する法律に改め、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給促進等高齢者の住まいの安心確保の取組が強化されました。 サービス付き高齢者向け住宅制度 [*] を創設するなど改正が行われました。
都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法 [*])(平成24年9月)	東日本震災を契機とするエネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚を踏まえ、市街地区域等における民間投資の促進を通じて、都市・交通の低炭素化・エネルギー利用の合理化などの成功事例を蓄積し、その普及・活性化を図ることを目的としています。その中の低炭素建築物の認定制度は認定要件の基準を満たせば、容積率の特例、税制上の優遇措置が受けられます。
建築物の耐震改修 [*] の促進に関する法律(耐震改修促進法)の改正 (平成25年11月)	既存建築物の耐震化を一層促進するため、大規模建築物等に対する耐震診断 [*] の義務付け、耐震化の努力義務の対象となる建築物の範囲の拡大、耐震改修 [*] 計画の認定基準の緩和等、耐震性に係る表示制度及び区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設などの改正がなされました。

3 東京都の資料

2011-2020 東京都住宅マスタープランの概要

住宅政策の展開の視点	<p>視点1 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現</p> <p>視点2 既存ストック[*]が抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現</p> <p>視点3 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化</p> <p>視点4 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット[*]機能の再構築</p>
住宅政策の目標	<p>目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅密集地域[*]の整備改善、既存住宅の耐震診断[*]・耐震改修[*]等 ・ 水害等に対する安全性の確保、防災計画、マニュアル作成等 ・ 災害時でもエネルギーが途絶えない住宅市街地の形成、省C₂住宅の普及促進 ・ 自主的なまちづくりの誘導や良好な住宅市街地の形成 <p>目標2 地域における生活サービスとの連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者向け住宅等供給促進、入居支援 ・ 高齢者等が安心して暮らせるための仕組みの整備 ・ 子育て世帯向け住宅供給促進、子育て支援施設の設置 <p>目標3 マンションの管理適正化・再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション施策への行政関与、マンション管理の適正化 ・ マンションの耐震化促進、マンション再生の誘導等 <p>目標4 公共住宅ストック[*]の有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共住宅ストックの再編・活用方針の作成等、公共住宅の適切な維持・更新 ・ 創出用地のまちづくりへの活用等 <p>目標5 郊外住宅市街地等の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 郊外住宅市街地等の活性化 <p>目標6 既存住宅活用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存住宅のリフォームやメンテナンス等の促進 ・ 既存住宅の流通促進、空き家[*]の活用促進 <p>目標7 市場におけるルールづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅履歴情報の蓄積・活用、消費者の意識や関心の向上 ・ 賃貸住宅におけるルールづくり、魅力ある賃貸住宅の供給促進 <p>目標8 良質な住宅を供給する市場の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 良質な住宅市場の誘導等 ・ 市場における空き家[*]の流通促進 <p>目標9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共住宅でのセーフティネット機能の強化 ・ 多様な主体・分野との連携によるセーフティネット <p>目標10 地震災害からの復興</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災計画の見直し等、被災住宅の復興

高齢者の居住安定確保プラン

目 標	<p>目標 1 住宅施策と福祉施策の連携を図りながら、高齢者の多様なニーズを踏まえ、賃貸住宅や老人ホームなどの住まいが適切に供給されるよう環境を整備し、高齢者が安心して暮らせる住まいの供給を促進します。</p> <p>目標 2 東京の多様な社会資源の活用により、高齢者が日常生活を営むために必要なサービスを提供する体制を整備します。</p>
計 画 期 間	平成 22 年度から概ね 5 年間
目 標 実 現 のための施策	<p>1. 高齢者向けの賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進</p> <p>賃貸住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向けケア付き賃貸住宅の供給促進 ・サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和 ・東京都高齢者向け優良賃貸住宅の面積基準の緩和 ・シルバーピア[*]の整備促進 ・都営住宅のバリアフリー[*]化や優先入居等 ・都営住宅ストック[*]を活用した高齢者向け施設等の整備促進 ・東京都住宅供給公社等の有効活用 ・公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化事業の活用 ・民間住宅を活用した高齢者の居住の安定確保に向けた取組 <p>老人ホーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホーム[*]等の供給促進 ・軽費老人ホームの供給促進 ・有料老人ホームの供給促進 ・認知症高齢者グループホーム[*]の供給促進 ・公有地の活用 <p>2. 高齢者の入居支援とサービスの質の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有料老人ホームとの契約における利用者保護 ・サービス付き高齢者向け住宅制度[*]の運用・普及 ・サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化 ・東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録閲覧制度の運用・普及 ・終身建物賃貸借制度の運用・普及 ・あんしん居住制度による入居支援 ・家賃債務保証制度の普及・啓発 ・「高齢者向け住宅の生活支援サービス公表事業」の実施 ・東京都すまいサポート連絡協議会の設置 <p>3. 地域で高齢者を支える仕組みの構築</p> <p>地域における相談支援体制等の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シルバー交番設置事業（東京モデル 3） 在宅サービスの充実 ・介護保険制度の適正な運営 ・医療と介護の連携 ・介護サービス基盤等の整備促進 <p>地域における生活支援サービスの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者地域見守り事業 ・ふらっとハウス（地域サロン）事業 ・一人暮らし高齢者等安心生活支援事業 ・高齢者が地域で安心して生活できるための事業 ・高齢者緊急通報・火災安全システム事業 ・シルバーピア[*]推進事業 <p>4. 高齢者の居住安定確保に向けたその他の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅のバリアフリー[*]化の促進 ・高齢者の資産を活用した居住の安定の確保 ・高齢者向けすまいの普及啓発

特定促進地区

東京都は、東京都住宅マスタープランにおいて、住生活基本法*第 17 条第 2 項第 6 号に基づいて、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域(「重点供給地域」)に関する事項を定めており、都心居住を効果的に推進するため、23区全域を一つの重点供給地域として指定しています。

また、このうち特に、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施または実施する見込みが高い地区について、特定促進地区として指定しています。

杉並区においては、次の 15 地区が特定促進地区として位置づけられています。

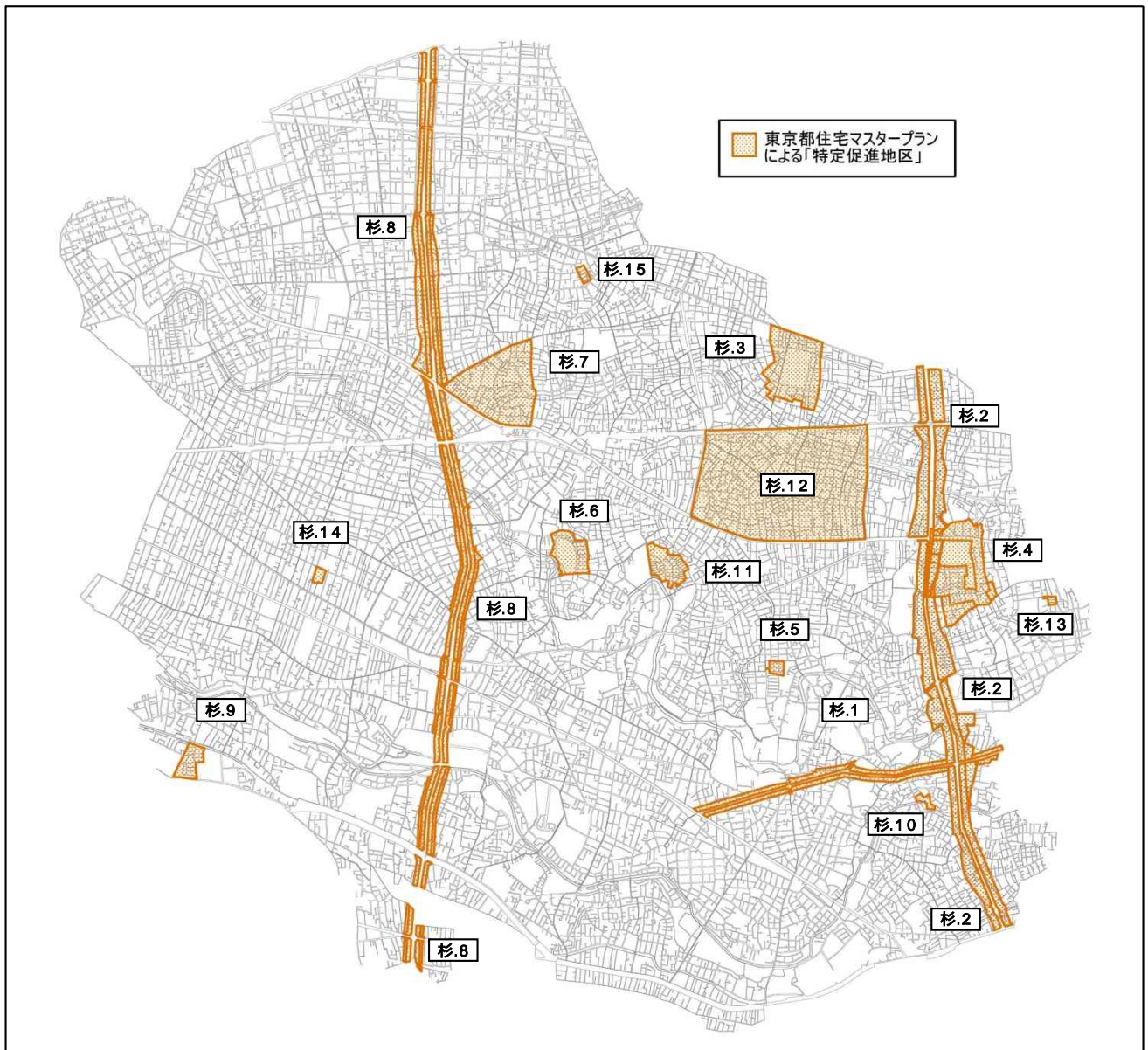
杉並区における特定促進地区一覧 2012(平成24)年3月

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
方南通り地区	16	都市防災不燃化促進事業(完了)	杉.1
環状7号線沿道地区	56	沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済)	杉.2
気象研究所跡地周辺地区	18	都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 地区計画(決定済)	杉.3
蚕糸試験場跡地周辺地区	26	沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済)	杉.4
松ノ木一丁目地区	1	公社住宅建替事業	杉.5
荻窪三丁目地区	6	機構住宅団地再生事業(事業中) 地区計画(決定済)	杉.6
天沼三丁目地区	26	住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 防災再開発促進地区(決定済)	杉.7
環状8号線沿道(杉並区)地区	39	沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済)	杉.8
久我山一丁目地区	3	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設	杉.9
和泉四丁目地区	1	公社住宅建替事業(事業中)	杉.10
阿佐ヶ谷団地地区	5	分譲マンション建替事業 地区計画(決定済)	杉.11
阿佐谷南・高円寺南地区	93	住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中)	杉.12
和田一丁目地区	1	公社住宅建替事業	杉.13
宮前三丁目地区	1	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設(変更) 地区計画(決定済)	杉.14
本天沼二丁目地区	1	公営住宅建替事業(事業中)	杉.15

資料：東京都住宅マスタープラン

杉並区内の特定促進地区

2012(平成 24)年 3 月



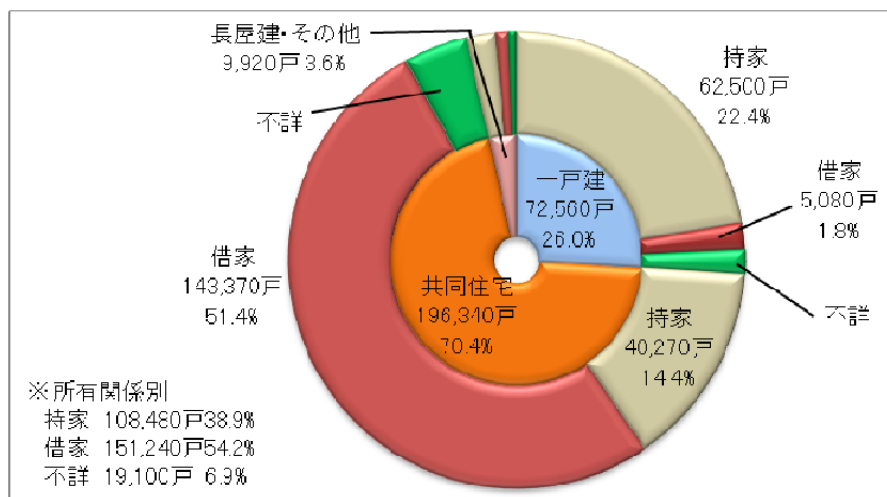
資料：東京都住宅マスタープラン

4 現況データ

住宅の状況

建て方別では、一戸建が26.0%、共同住宅が70.4%、長屋その他が3.6%で、共同住宅が全体の約7割を占めています。また、一戸建のうち約86%が持家となっており、共同住宅では約73%が借家となっています。

住宅の建て方・所有関係別比率

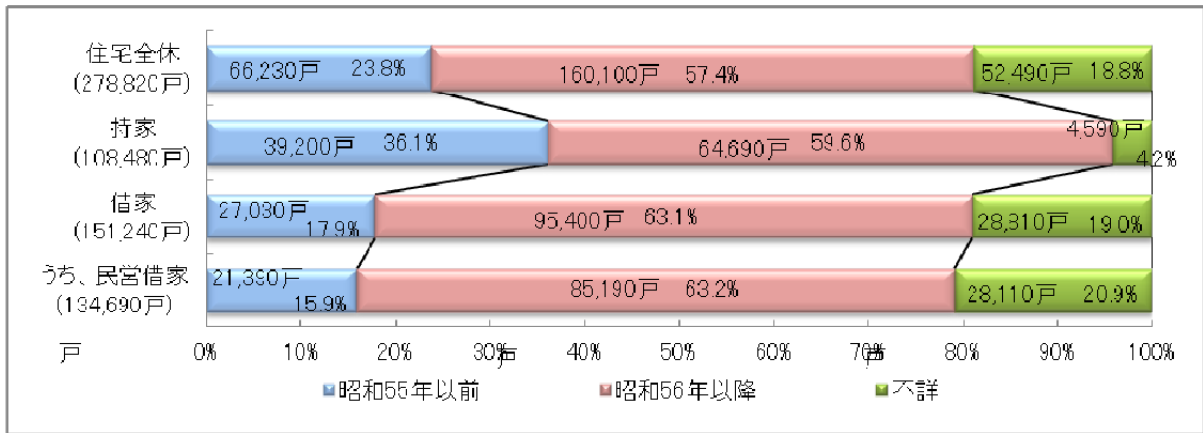


資料：平成20年住宅・土地統計調査

建築時期をみると、昭和55年以前に建築された住宅が66,230戸あり、これらの住宅には十分な耐震性が確保されていない可能性があります。

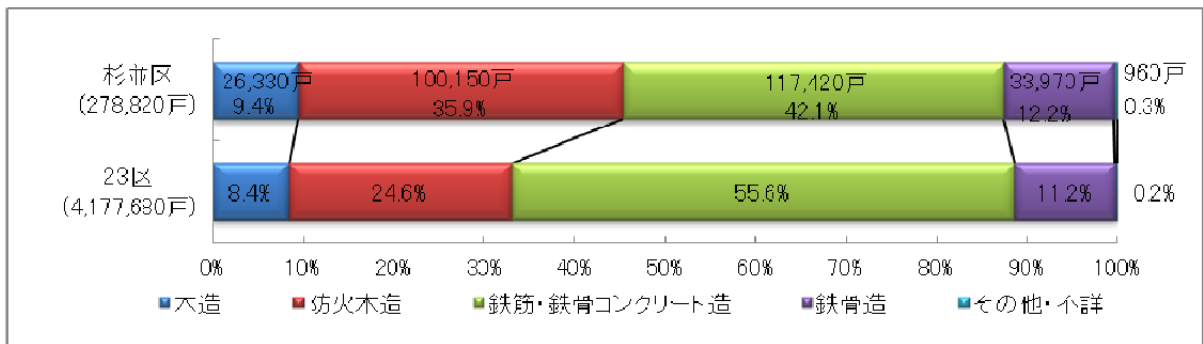
また、構造別では、45.3%が木造、54.3%が非木造となっております。

建築時期



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

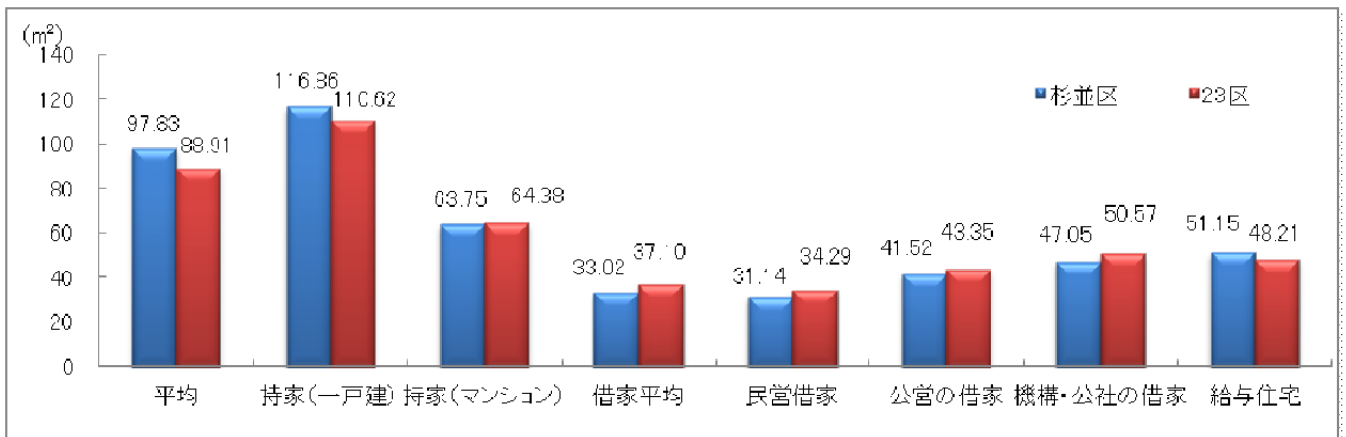
住宅の構造



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

杉並区の住宅の広さは、1住宅当たり97.83㎡となっています。住宅所有別では、一戸建て持家が116.86㎡、分譲マンション(持家共同住宅)が63.75㎡、民営借家は31.14㎡であり、持家と借家に大きな規模の相違がみられます。23区平均との比較では、杉並区の住宅は持家が広く、借家が狭いという特徴がみられます。

住宅規模



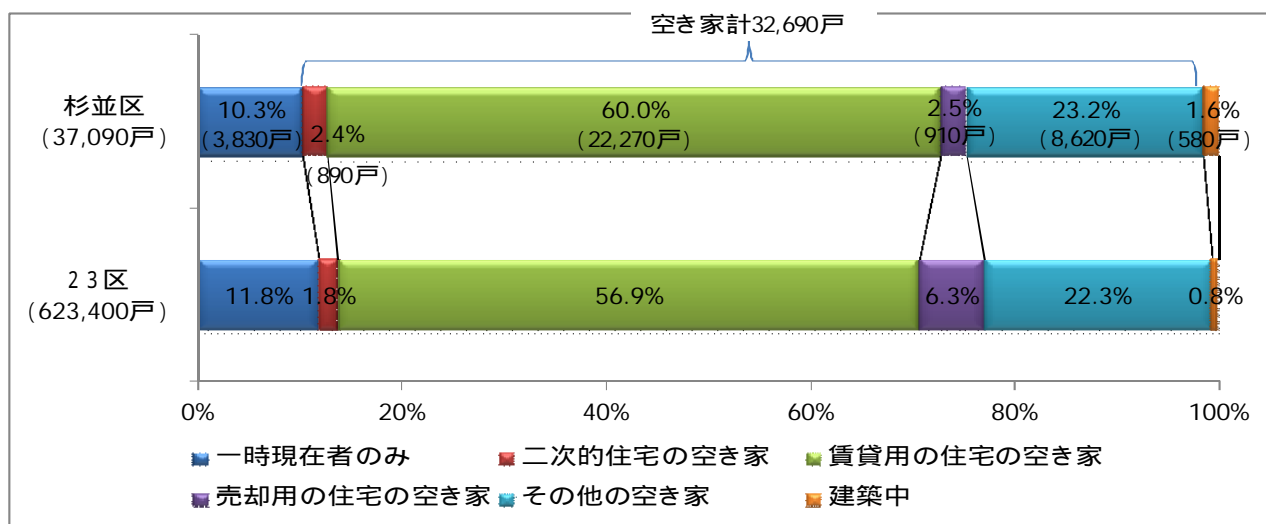
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

空き家の状況

ア 住宅・土地統計調査*による空き家

「賃貸用」の空き家が22,270戸と空き家全体の60.0%となっており、次いで賃貸用でも売却用でもない「その他の空き家」が8,620戸、23.2%を占め、この両方で空き家全体の83.2%を占めています。また、空き家全体の21.4%の住宅に腐朽・破損がみられ、特に「その他の住宅」では31.2%と高くなっており、23区平均を上回る老朽化が進んでいます。

居住世帯なしの住宅の状況



資料：平成20年住宅・土地統計調査

イ 区実態調査による空き家

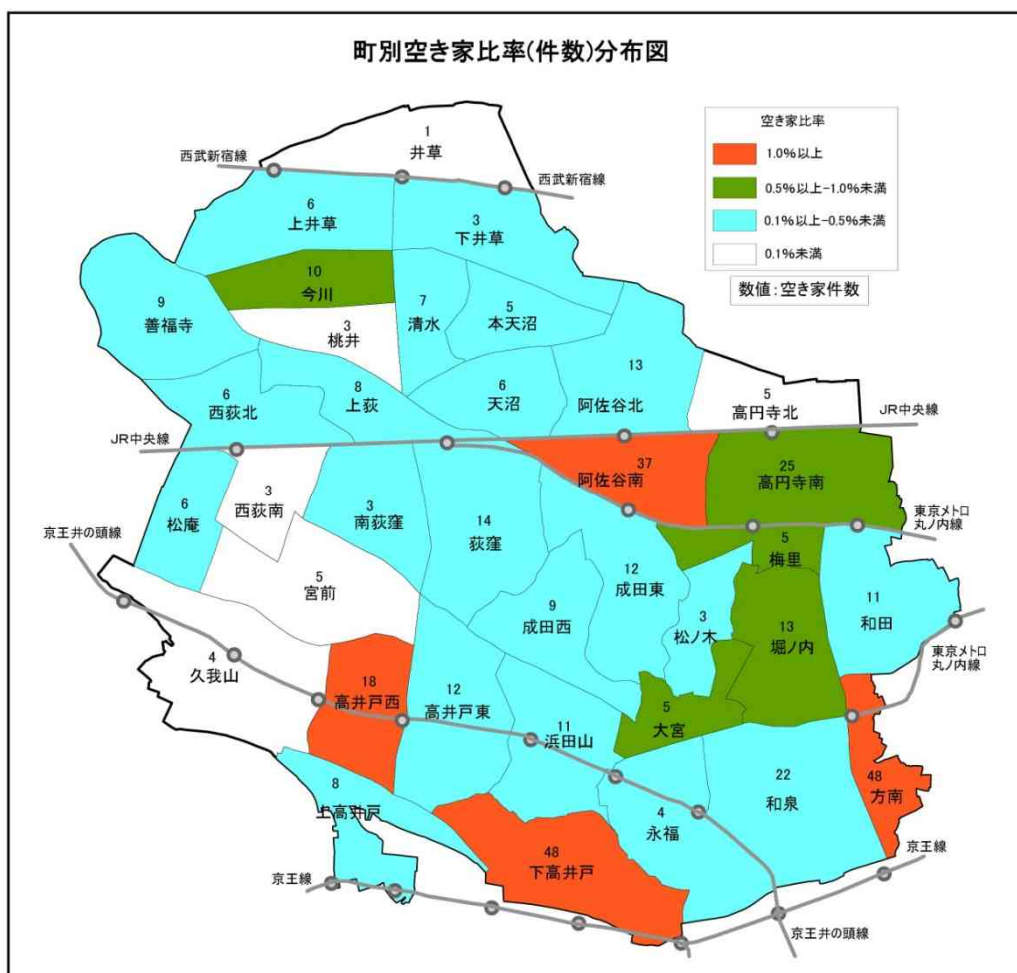
平成25年5～8月、木造密集地域の阿佐谷南1・2丁目、高円寺南3丁目の店舗等を除く4,235戸に加え、平成24年度の杉並区土地利用現況調査結果の空き家397件の他、区が把握している150件に対して現地調査を行い、区全域で408件を空き家と推定しました。推定した空き家のうち建物登記簿調査等で所有者を特定できた346件に対してアンケート調査を行いました。その結果、88件の回答があり、空き家として確認できたのは、46件であり、42件については、使用している状況でした。

空き家実態調査結果

	調査対象 物件数	調査結果 空き家物件数
都市計画課（土地利用現況調査）	397	284
環境課	148	70
土木管理課	2	1
阿佐谷南1丁目、2丁目 高円寺南3丁目（店舗等は除外）	4,235	53
合計	4,782	408

都市計画課と環境課の調査対象物件数には、25件の重複がある。

空き家の分布状況



以下、空き家については、次のような特徴がありました。

【現地調査の結果】

- ・ 全件調査を行った、阿佐谷南1丁目・2丁目、高円寺南3丁目では、空き家が多く分布していることが確認されました。
- ・ 方南1丁目、2丁目や下高井戸3丁目、4丁目、高井戸西2丁目などでも多くの空き家を確認されました。
- ・ 建て方別では、一戸建てが319件(78%)と最も多く、次いで共同住宅が71件(17%)、長屋建が4件(1%)、その他(店舗併用住宅)が14件(3%)となっています。
- ・ 共同住宅及び長屋建の戸数については、2~4戸が44件(59%)と最も多く、5~8戸が22件(29%)、9戸以上が9件(12%)となっています。

N(母数) = 75

- ・ 構造については、木造が379件で、全体の93%を占めています。
- ・ 階数については、2階建が305件で、全体の75%を占めています。
- ・ 敷地の接道については、94件(23%)が道路に接道している距離が2m未満で、建築基準法の接道条件(2m以上)を満たしておらず、322件(79%)では、接する道路の幅員が4m未満となっています。

- ・表札については、131件(32%)で氏名を確認できましたが、管理者等の連絡先を確認できた空き家は19件(5%)となっています。
- ・電気メーターの作動を確認できない空き家が285件で、70%を占めています。(調査の際、敷地外から確認したことが理由です。)
- ・侵入防止対策をとっていない空き家が301件で、74%を占めています。
- ・門扉、フェンスについては、それぞれ261(64%)、306件(75%)に設置されており、敷地内のごみの散乱については、61件(15%)で確認されました。
- ・樹木が隣地に張り出している空き家が143件(35%)確認され、雑草の繁茂は、378件(93%)確認されました。
- ・外壁の汚れや破損が256件(63%)見られましたが、屋根や窓ガラス、窓台やバルコニー等の破損等は少なくなっています。
- ・外観から居住が困難と判断された空き家は、27件(7%)でした。

【登記簿調査の結果】

- ・土地の登記簿を確認できたのは376件で、建物の登記簿を確認できたのは、258件です。
- ・土地の規模については、100㎡未満が138件(37%)で最も多くなっています。次に多いのは300㎡以上で、81件(22%)となっています。
- ・土地の共有は83件(22%)で、他は単独所有となっています。
- ・建物の規模については、延べ床面積75～100㎡未満が69件(27%)で最も多く、次に、50～75㎡未満が52件(20%)、50㎡未満が36件(14%)、150㎡以上は34件(13%)となっています。
- ・建物の用途では、居宅が183件(71%)、共同住宅が50件(19%)で、その他は併用住宅等となっています。
- ・構造別では、木造が227件(88%)で、非木造が31件(12%)となっています。
- ・階数については2階建が204件(79%)で、平屋建ての36件(14%)を含めると、全体の93%は2階建て以下となっています。
- ・登記簿調査で築年数を確認できた空き家は189件で、そのうち建築後30年以上経過した空き家は103件(55%)です。
- ・建物の共有は45件(17%)で、他は単独所有となっています。

【アンケート調査の結果】

アンケート調査結果

	票数
アンケート調査対象物件数	346 ^(注)
あて先不明で返送	85
有効対象数	261
有効回答	88
(有効回収率)	33.7%
未回答数	173

注：空き家総数「408件」とアンケート調査対象物件数「346件」の差「62件」について
 空き家所有者の土地・建物の登記簿調査の結果、住居表示が「外国」や「登記簿謄本上、現在使われていない旧住所で追跡困難」であった。また、住民基本台帳で調査した結果、「転居先・転出先住所が不明である」「死亡」などの理由により、所有者の居所の特定が困難と判断した件数である。

- ・空き家と回答のあった住宅については、建築後30年以上経過しているものが35件（76%）と多くなっています。N（母数）= 46
- ・空き家となつてからの経過年数については、5年未満が17件（37%）と一番多くなっています。N = 46
- ・空き家となつた原因としては、転勤等で長期不在となつたという回答が、17件（28%）と最も多くなっています。N = 60
- ・空き家の状況としては、外見的な破損等「外壁の一部に破損、崩れがある」が14件（17%）、「屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある」が12件（14%）、「物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある」が10件（12%）となっています。また、「建物内部に破損がある」が14件（17%）となっています。N = 84
- ・借り手や買い手がいないこと（5件）や、遠方に居住していて管理ができない（5件）、修繕して使用したいが費用が不足している（4件）ことなどが課題となっています。
- ・修繕に関しては、28件（61%）の方が当面予定なしという結果となっています。N = 46
- ・空き家所有者の16件（35%）の方が、今後の利活用を考え又は検討しています。N = 46
- ・「東京都空き家活用モデル事業^{*}」について利用を希望または検討する方が13件（28%）ありました。N = 46

注：上記の括弧内の割合について、アンケート調査には複数回答方式の質問があるため、各質問に対する回答数を母数（N）として算出した。

なお、住宅・土地統計調査^{*}の空き家数とのかい離については、住宅・土地統計調査が集合住宅の空き室を含めたサンプル調査により推計したものであり、杉並区の現地調査により判明した空き家数は、戸建（アパート等では全戸空き室の場合は含める）中心となっているためです。

1 住宅設備

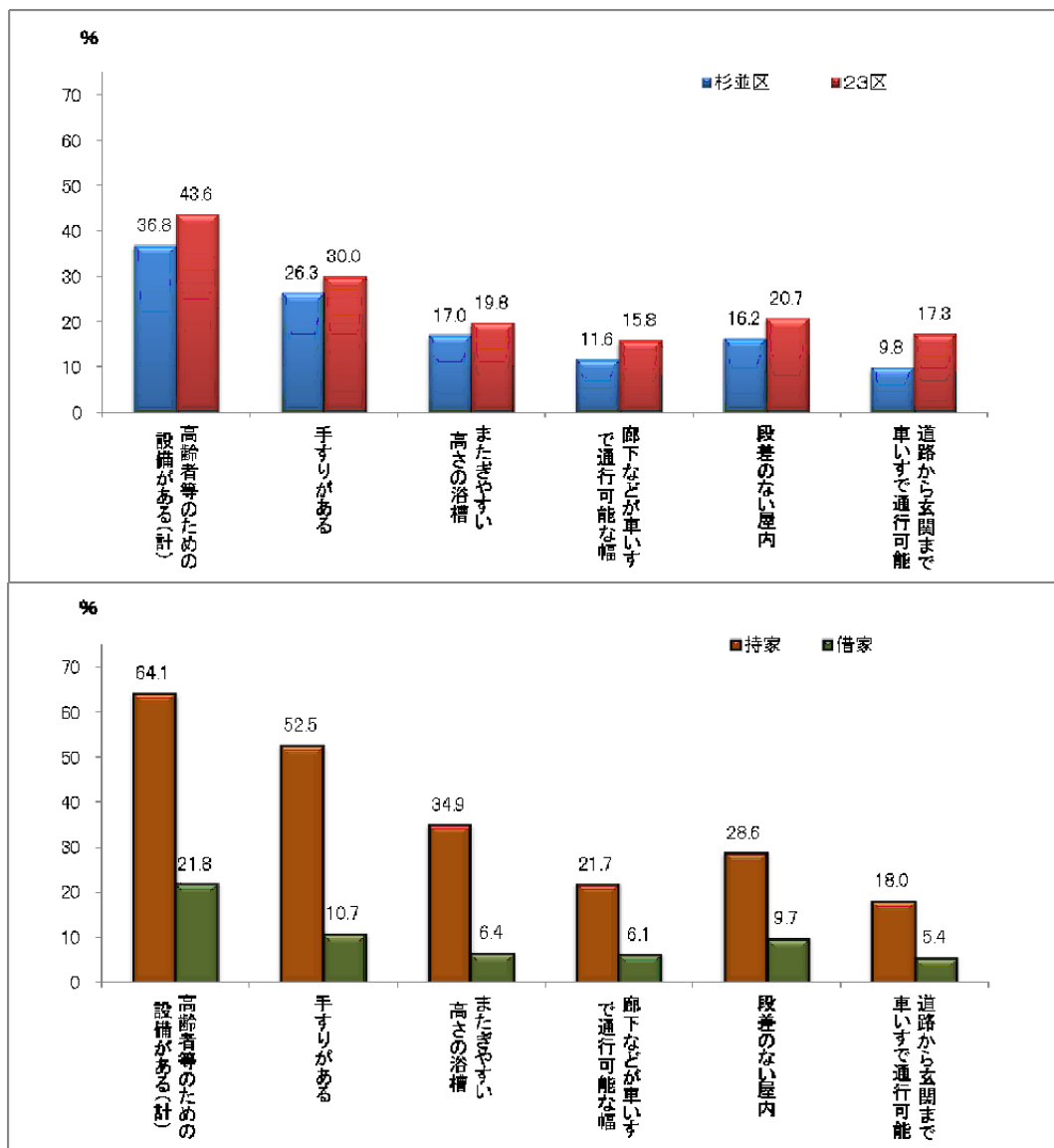
高齢者等のための設備

杉並区内で高齢者等のための設備が設置されている住宅は36.8%であり、これは23区平均(43.6%)よりも低い設置率となっています。

持家・借家別にみると、持家では64.1%に高齢者等のための設備が設置されているのに対し、借家では21.8%にとどまっており、借家での設置が遅れています。

高齢者等のための設備を種類別にみると、手すりがあるのは26.3%、またぎやすい高さの浴槽が設置されているのは17.0%、段差のない屋内は16.2%となっています。

高齢者等のための設備の設置状況

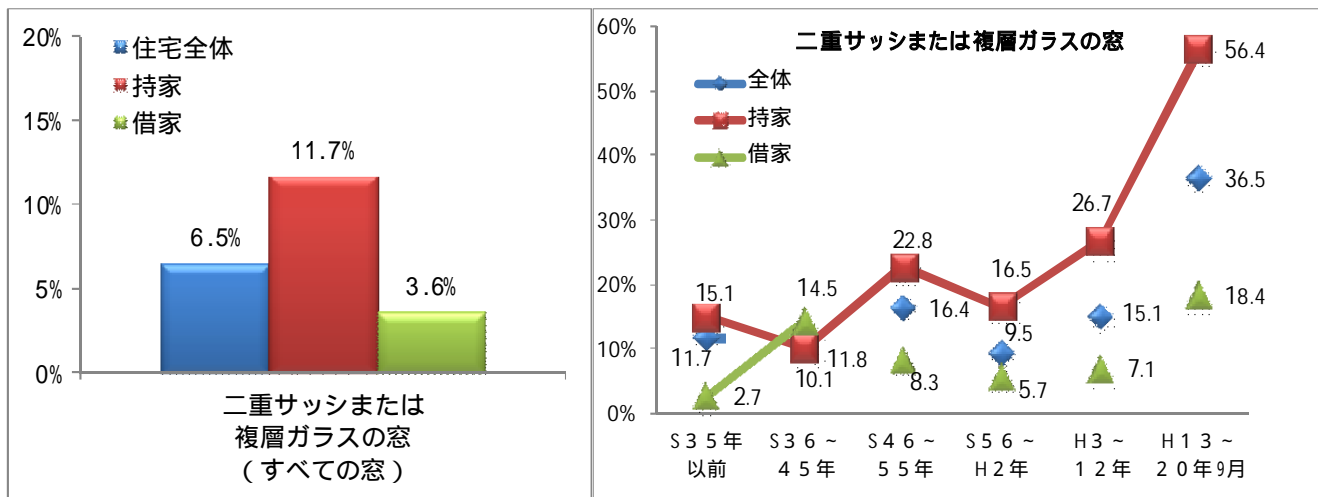


資料：平成20年住宅・土地統計調査

省エネルギー設備

住宅の省エネルギー設備状況は、二重サッシまたは複層ガラスの窓が全ての窓に設置されている住宅が6.5%となっています。また、建築時期が新しい住宅、特に持ち家の設置率が高くなっています。

住宅の省エネルギー設備設置状況



資料：平成20年住宅・土地統計調査

2 居住世帯

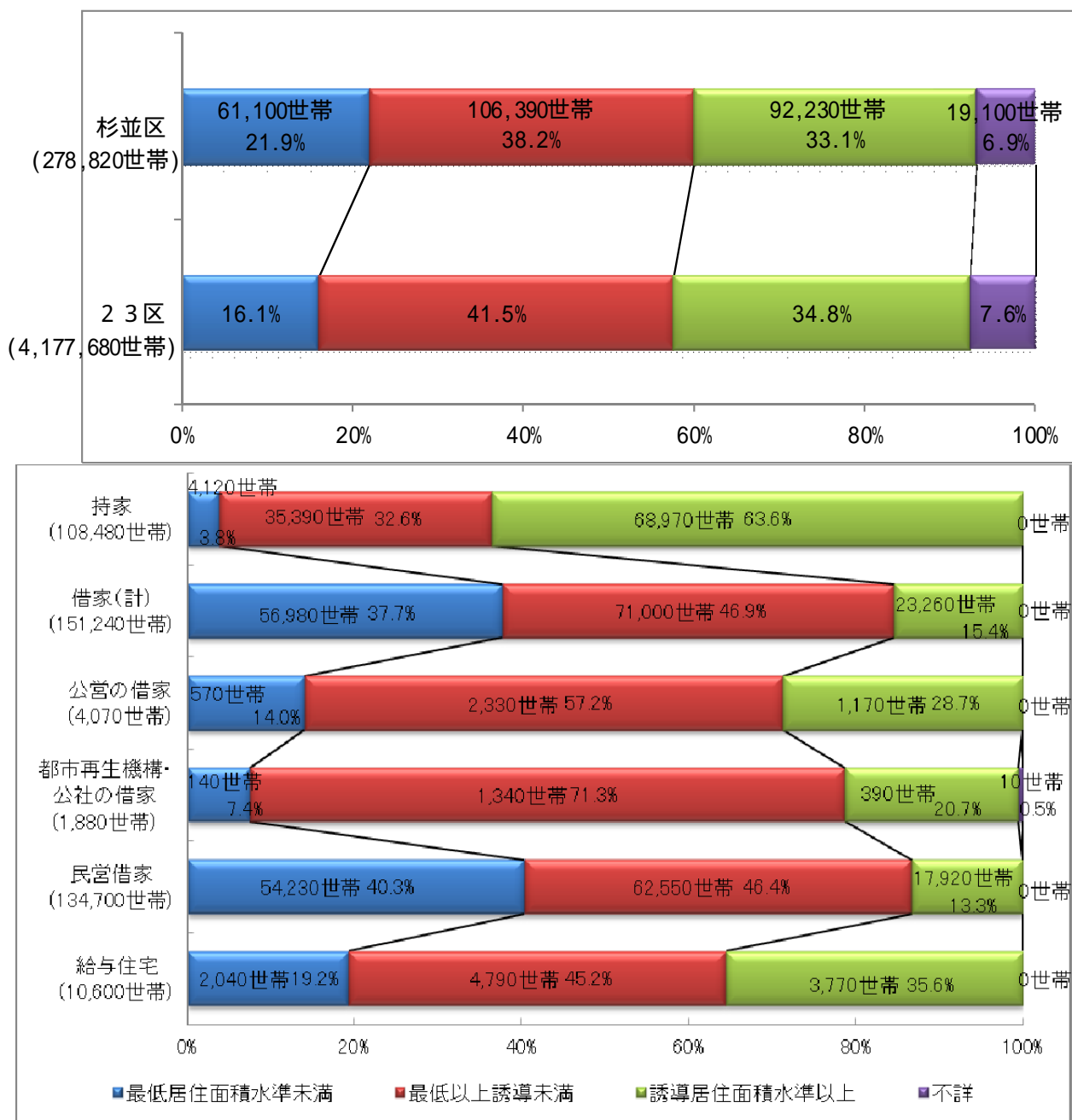
居住面積水準

借家世帯を中心に61,100世帯(主世帯全体の21.9%)が、最低居住面積水準^{*}を確保していない状況にあります。

一方、望ましい居住面積水準である誘導居住面積水準^{*}を達成している世帯は、持家を中心に92,230世帯、33.1%を占めています。

杉並区は23区平均と比較すると、最低居住面積水準未達の世帯が占める比率が高く、誘導居住面積水準を達成している世帯の占める比率が低い状況にあります。

居住面積水準達成状況



資料：平成20年住宅・土地統計調査

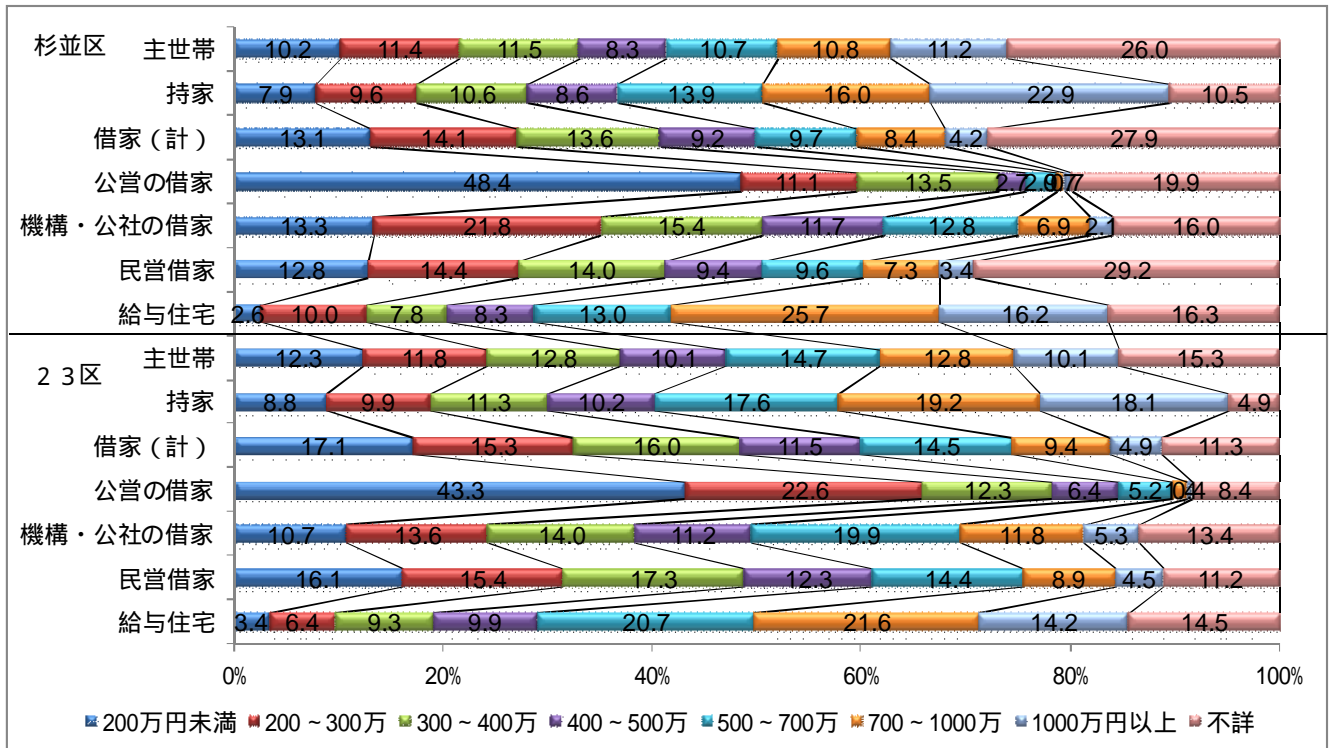
収入

世帯の収入をみると、持家は「年収1000万円以上」の世帯が22.9%と最も高くなっており、次いで「年収700万円～1000万円未満」が16.0%と続いています。

借家については、「年収200万円～300万円未満」の世帯の占める割合が14.1%と最も高く、次いで「年収300万円～400万円未満」13.6%、「年収200万円未満」の世帯が13.1%と続いています。

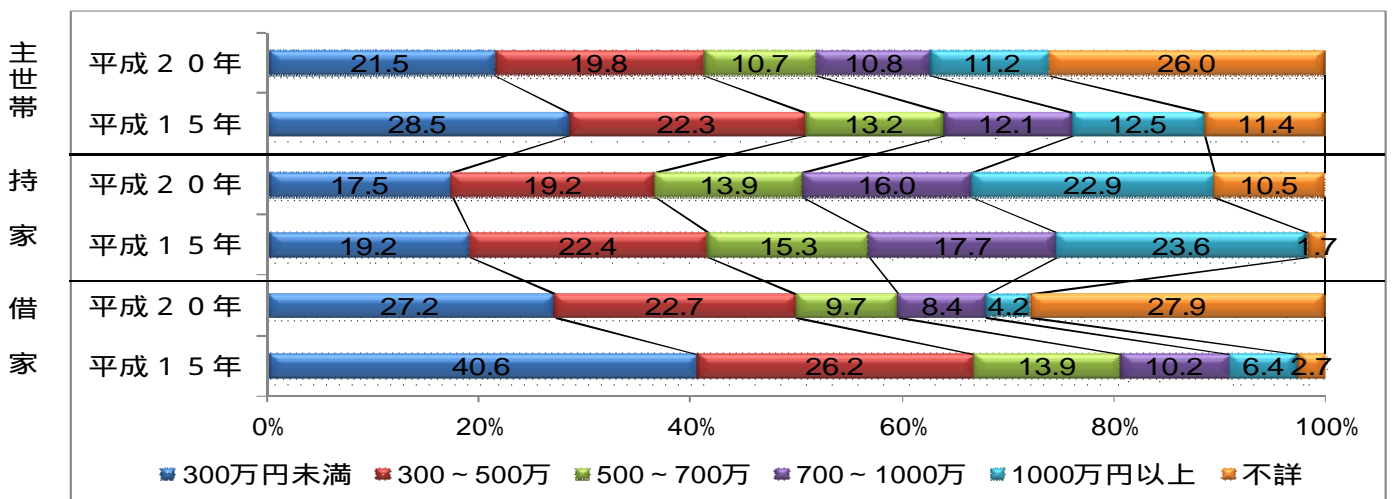
平成15年との比較では、杉並区は年収500万円未満世帯の占める割合が低くなっています。

世帯収入



資料：平成20年住宅・土地統計調査

世帯収入の推移



資料：平成15年・20年住宅・土地統計調査

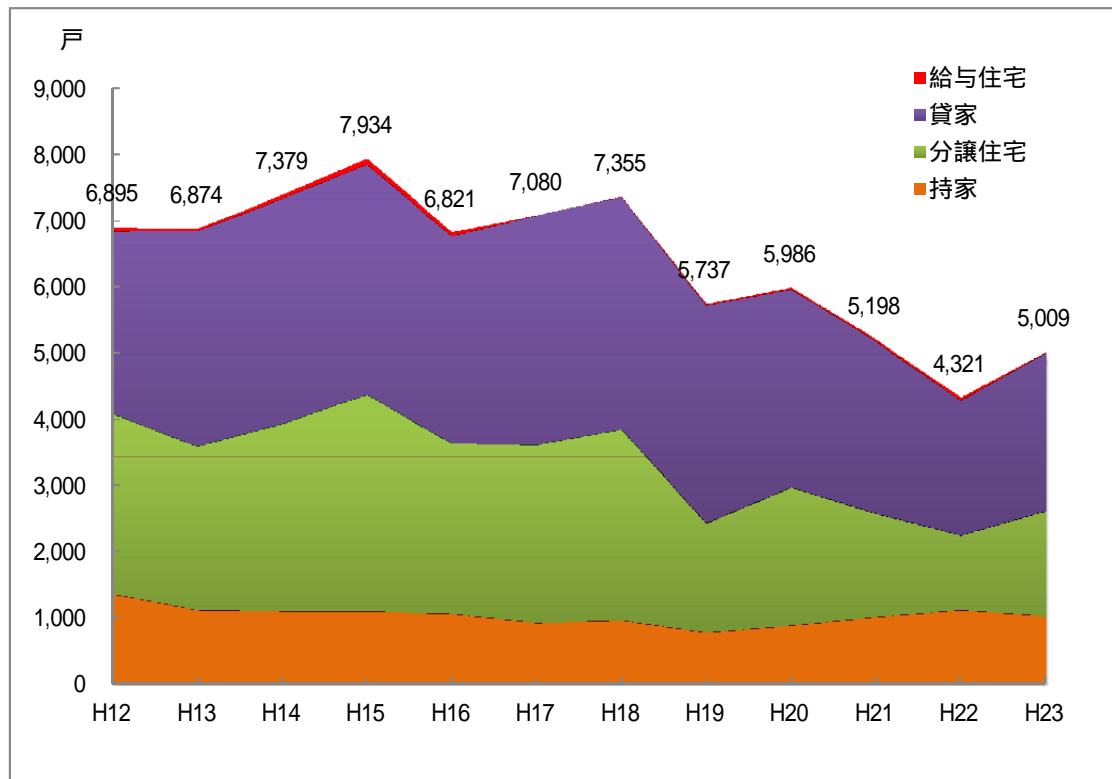
3 住宅市場動向

住宅着工動向

新設住宅着工戸数は平成23年には5,009戸と増加に転じています。10年間の推移をみると、減少傾向がみられ、平成15年が7,934戸と最も多く、平成22年が最も少なくなっています。

住宅の利用関係別には、持家の着工件数は、年間1千戸前後で概ね一定となっているものの、分譲住宅と貸家の着工件数が減少傾向にあります。

新設住宅着工状況



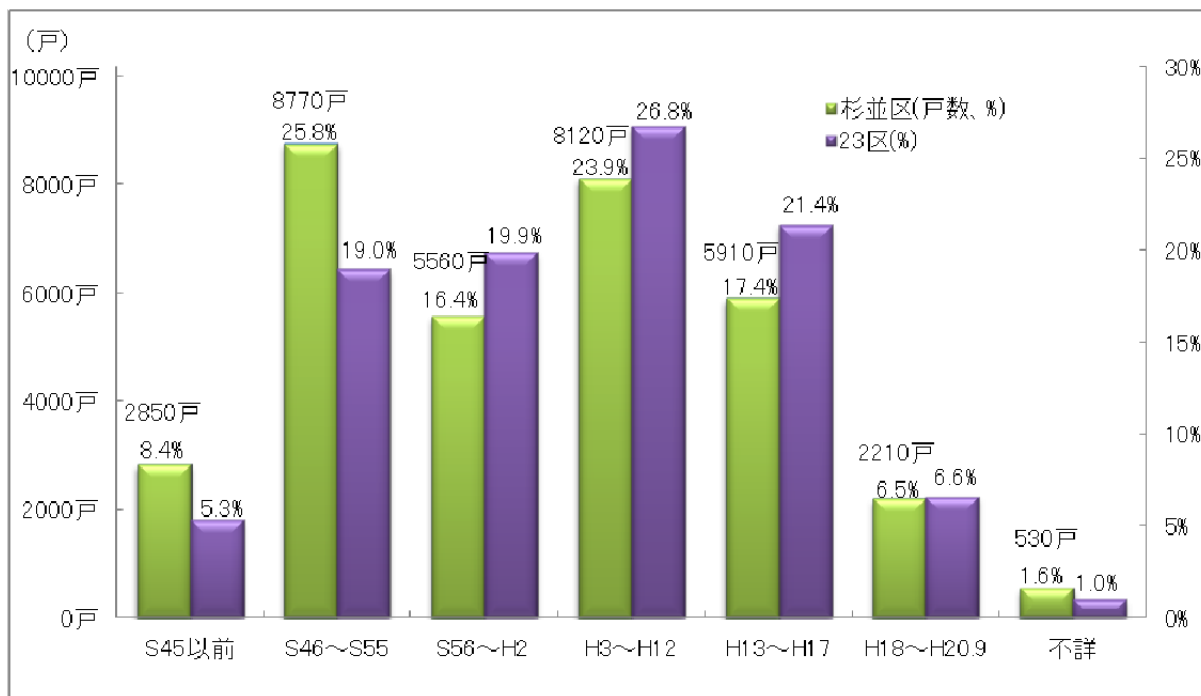
資料：住宅着工統計（東京都統計年鑑より）

分譲マンション

平成20年の杉並区内の分譲マンションは、33,950戸です。

建築時期別にみると、昭和55年以前に建築されたマンションが11,620戸と、マンション全体の1/3を占めており、23区平均に比べ、建築時期の古いマンションが多くなっています。

建築時期別分譲マンション数、比率

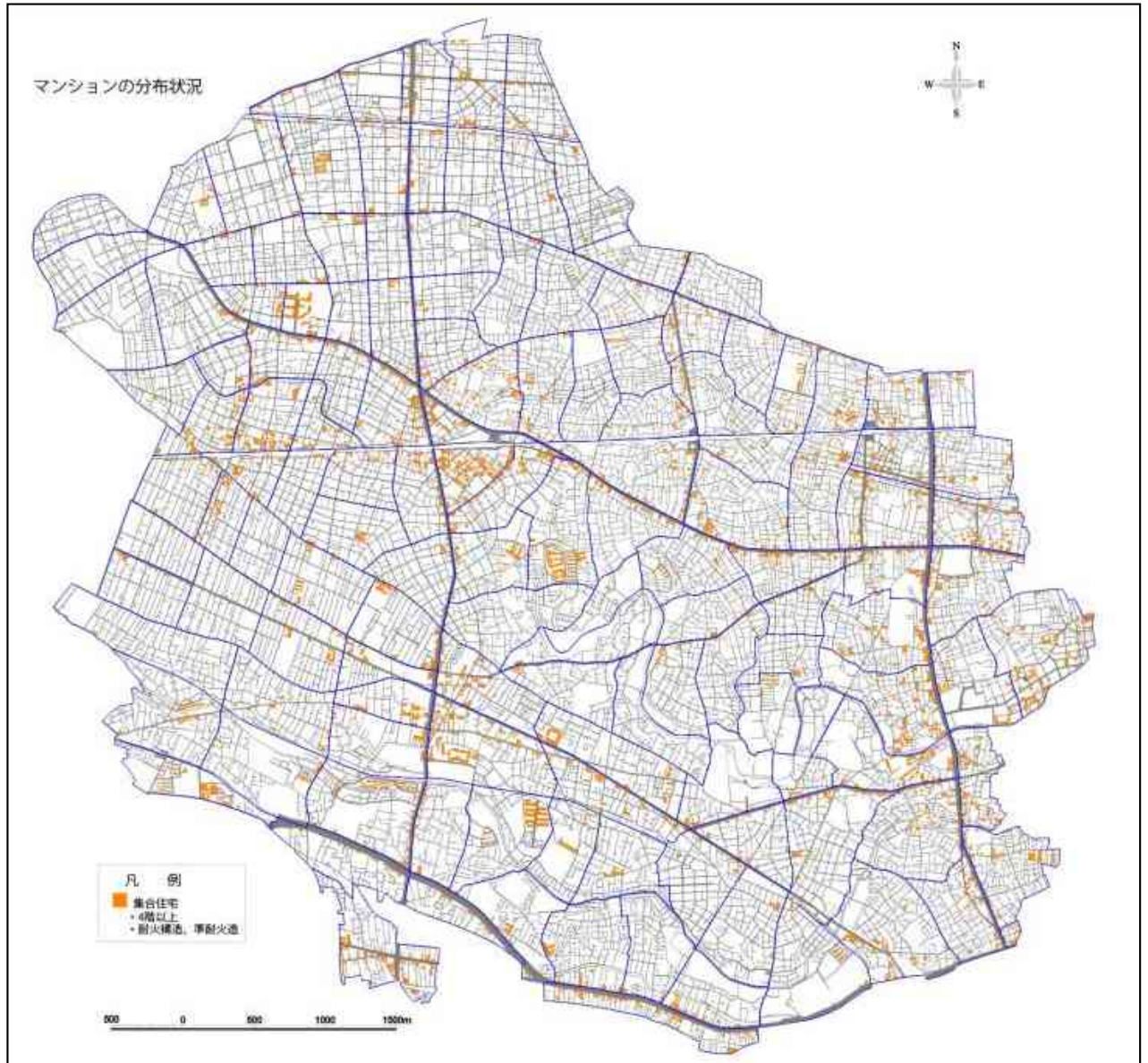


資料：平成20年住宅・土地統計調査

平成 23 年の土地利用現況から、杉並区内の 4 階建以上の耐火・準耐火構造の集合住宅の分布状況を見ていくと、多くの建物が主要な幹線道路沿道に立地しており、特に環状七号線、青梅街道、環状八号線沿線に立地するとともに、その後背地への立地も見られています。中央線の駅周辺においては、商業施設等の立地もあるため、駅に至近の位置での立地よりも、一定の距離を置いた地点での立地が目立っています。

また、もう一つの特徴として、駅や幹線道路から離れた地区への一団とした立地が何か所かで見られています。

4 階建以上の耐火・準耐火構造の集合住宅の分布状況図



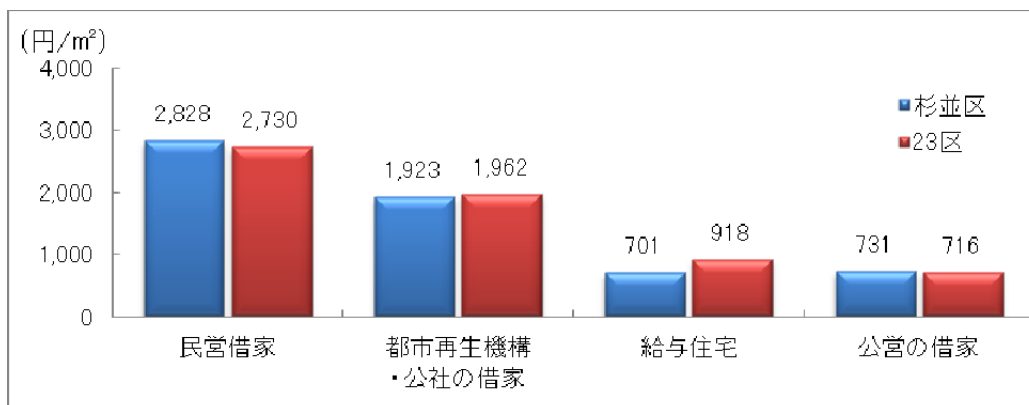
資料：平成 23 年度土地利用現況

賃貸住宅市場

杉並区の民間借家の1㎡当たりの家賃は、2,828円となっています。23区平均と比べ、100円ほど高い賃料水準にあります。

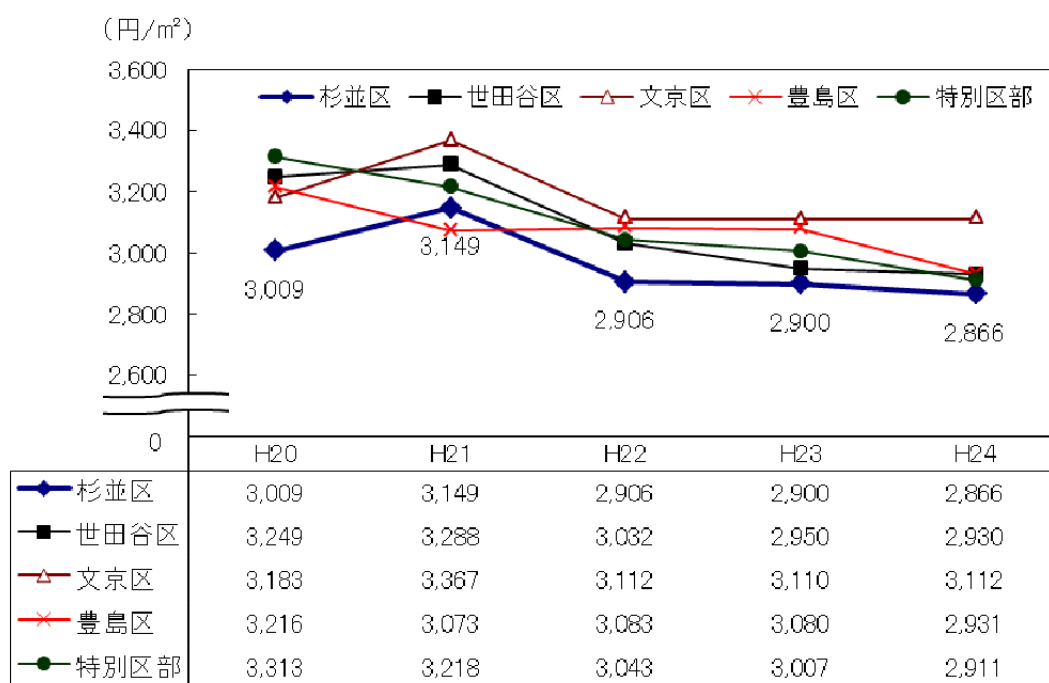
東日本レイズデータ¹から、最近の賃貸住宅の取引動向をみると、賃料水準は低下傾向にあり、平成24年の賃料は、2,900円/㎡を割り込む水準にあります。また、区別にみると、杉並区の賃料水準は豊島区、世田谷区とほぼ同一水準にあります。

民間借家等の賃料水準（1㎡当たりの家賃）



資料：平成20年住宅・土地統計調査

近年の賃料動向（1㎡当たりの家賃）



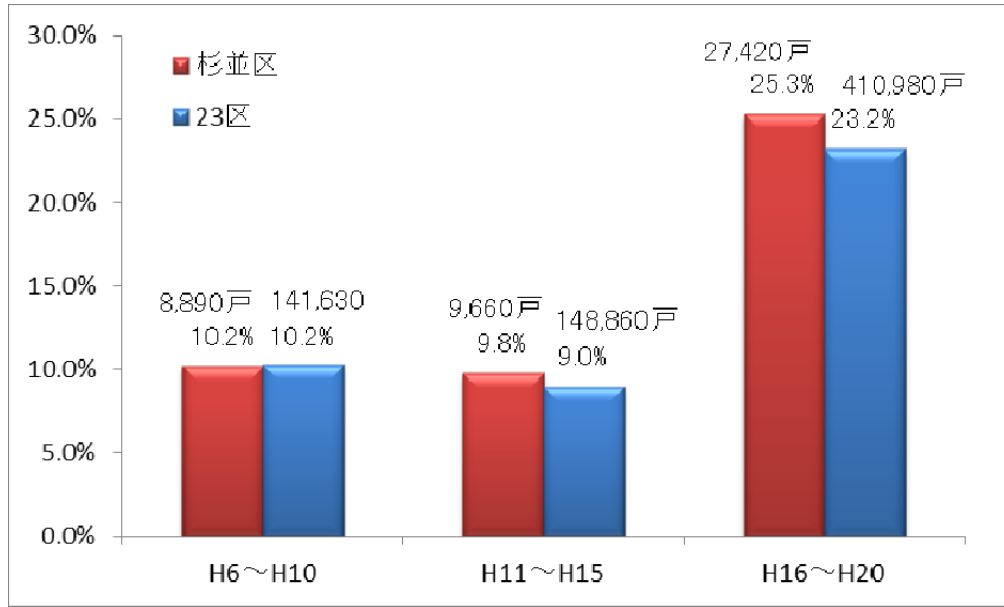
資料：(公財)東日本不動産流通機構

¹ (公財)東日本不動産流通機構が登録・提供する不動産物件情報

リフォーム市場

杉並区では、平成16年以降の約5年間にリフォームを実施した持家が27,420戸（年平均5,770戸）と持家全体の25.3%を占め、23区平均（23.2%）を上回っています。この5年間でリフォーム件数は約3倍増加しており、直近の住宅着工数を上回る状況にあります。

持家の増改築の実施動向



資料：平成10・15・20年住宅・土地統計調査

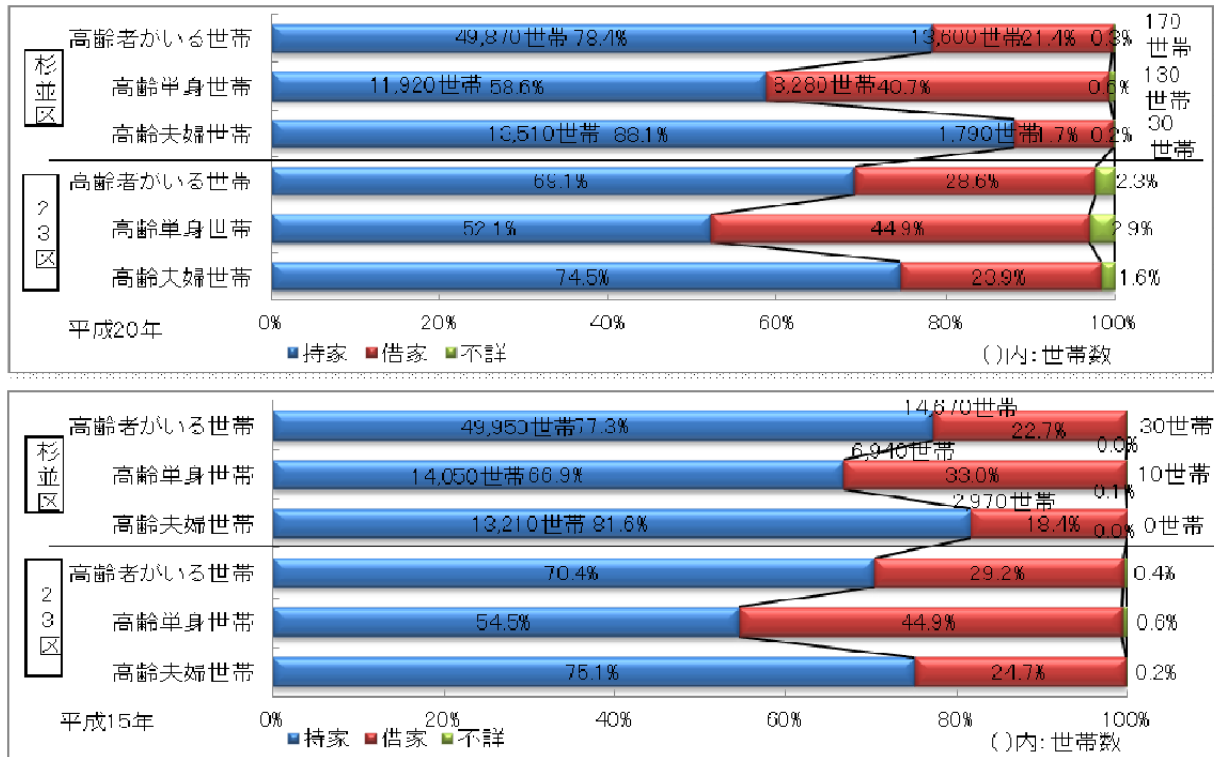
4 住宅確保要配慮者の状況

【高齢者の住まいの状況】

住宅確保要配慮者*のうち、高齢者の住まいについてみると、高齢者のいる世帯では、持家に居住している世帯の割合が高く、特に高齢夫婦世帯は持家率が約9割を占めています。一方、高齢単身世帯は持家率が約6割にとどまり、借家への依存度が高くなっています。

平成15年の住宅・土地統計調査*と比べると持家率は高齢夫婦世帯が6.5ポイント上昇しているのに対し、高齢単身世帯は8.3ポイント低下しています。

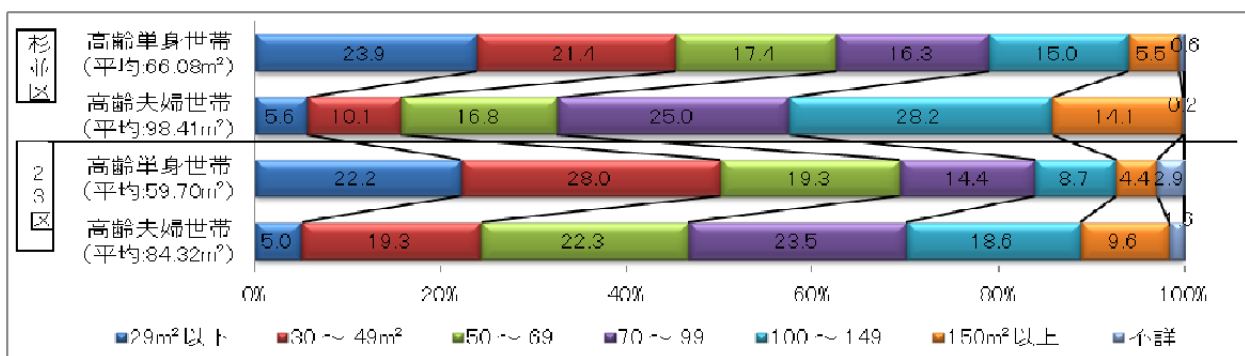
高齢者世帯の所有関係別比率



資料：平成15・20年住宅・土地統計調査

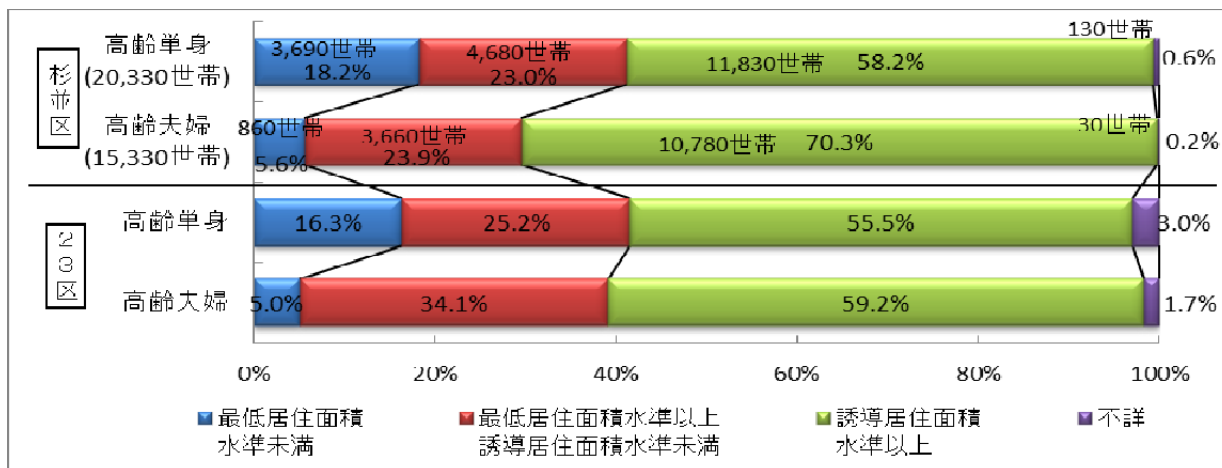
高齢者の住まいの平均の広さは、高齢単身世帯が66.08㎡、高齢夫婦世帯が98.41㎡であり、いずれも23区平均を上回っています。

高齢者世帯の住宅の延べ面積別比率



高齢者世帯の居住面積水準の状況では、最低居住面積水準^{*}を満たしていない世帯が高齢単身世帯で3,690世帯(18.2%)、高齢夫婦世帯860世帯(5.6%)となっており、最低居住面積水準未達世帯率と誘導居住面積水準^{*}以上の世帯率がいずれも高く、二極化の傾向が進んでいるものとみられます。

高齢者世帯の居住面積水準達成状況



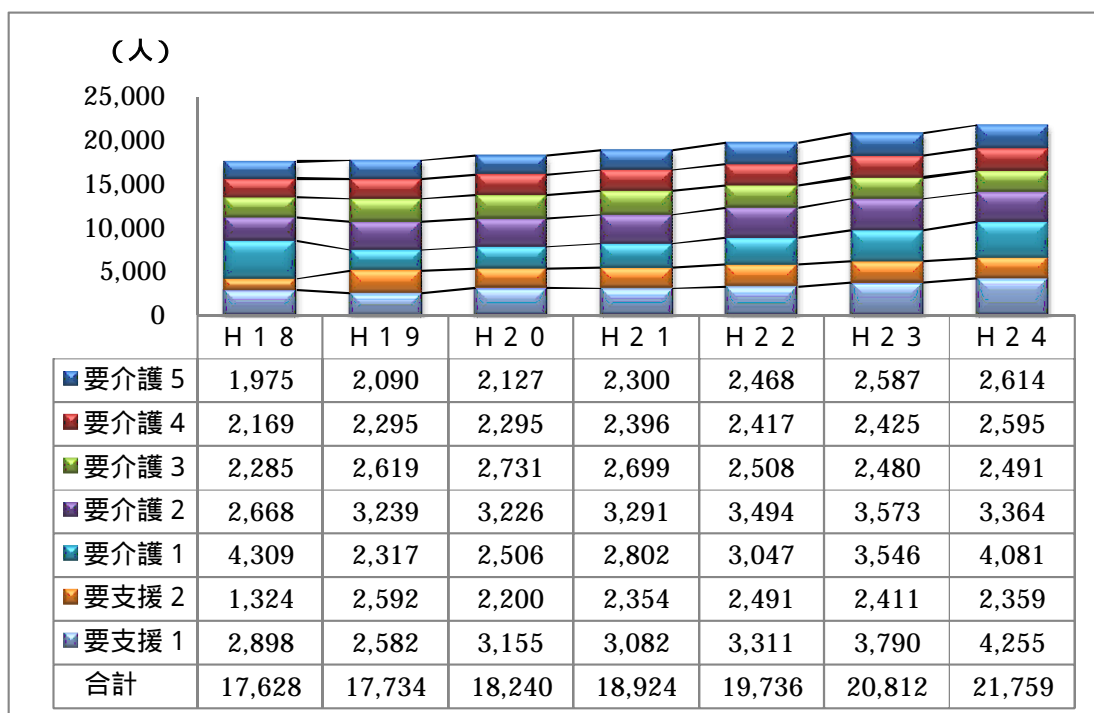
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

【要介護、要支援認定者数】

要介護、要支援認定者数は、平成24年度には21,759人と年々増加しています。

要介護度別にみると、平成24年度では、要支援から要介護1までの軽度の要介護認定者数は10,695人(49.2%)、要介護2から5までの中・重度の要介護認定者数は11,064人(50.8%)です。

要介護認定者数の推移

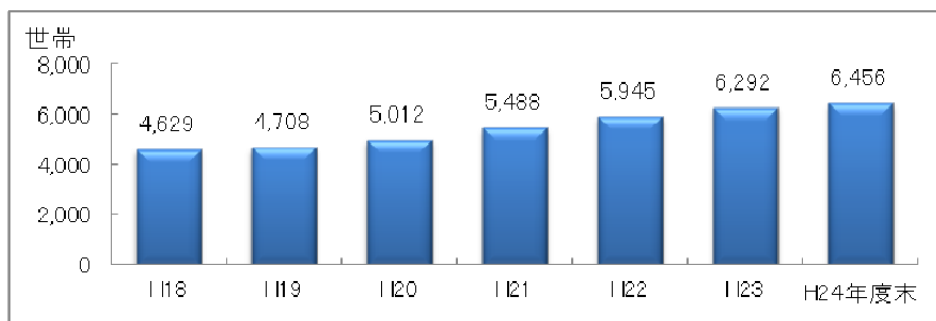


資料：杉並区 各年10月1日現在

【被生活保護世帯】

被生活保護世帯数の推移をみると、平成24年度末現在の被生活保護世帯数は6,456世帯となっており、平成18年度と比較すると1,827世帯増加しています。

被生活保護世帯数の推移

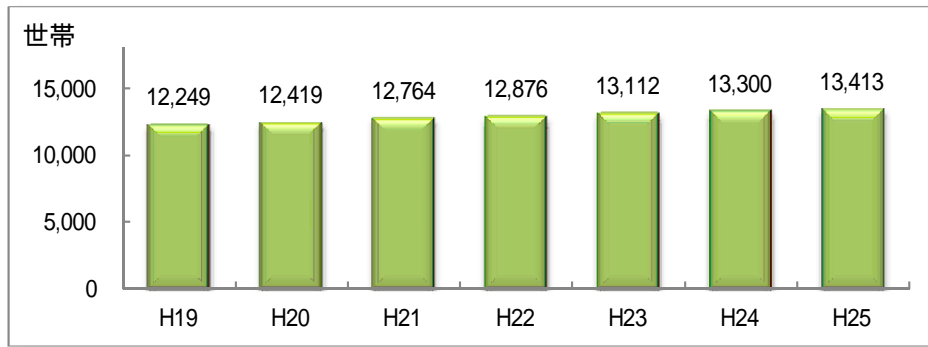


資料：杉並区 各年度末

【身体障害者】

平成25年現在の身体障害者手帳交付台帳登載者数は13,413人であり、緩やかですが増加傾向となっています。

身体障害者手帳交付台帳登載者数の推移

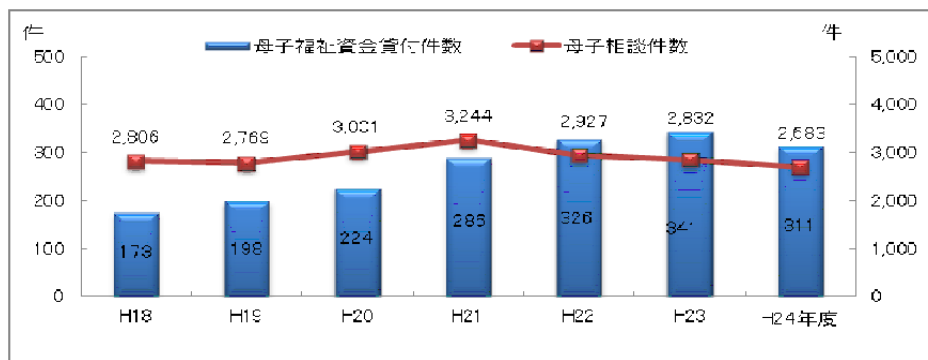


資料：杉並区（各年4月1日現在）

【ひとり親世帯】

ひとり親世帯のうち、母子世帯についてみると、母子福祉資金貸し付け件数は平成23年度まで増加していましたが、平成24年度は30件減少しました。母子相談件数は平成22年度から減少傾向となっています。

母子世帯向け資金貸し付け件数、母子相談件数の推移



資料：杉並区（各年度末）

5 公的賃貸住宅の状況

区内には、区が管理している区営住宅*が31団地850戸、高齢者住宅*(みどりの里)が363戸、区民住宅*が59戸、東京都住宅供給公社が管理している賃貸住宅が604戸、東京都営住宅が3,274戸あります。

公的賃貸住宅一覧

	団地数	戸数(戸)	
区営住宅	31	850	高齢者用(単身 17戸、2人用 1戸)、単身用 12戸、障害者用(車椅子対応)7戸
みどりの里	15	363	単身用 302戸、2人用 61戸
サービス付き高齢者向け住宅*	1	11	単身用 11戸
区民住宅	5	59	
公社住宅	3	604	一般賃貸住宅:14棟
都営住宅	36	3,274	一般 3,096戸、シルバーピア* 161戸、車いす対応 17戸

資料: 杉並区調べ 平成25年度現在

6 住宅市街地の状況

土地利用の状況

杉並区の土地利用をみると、宅地として利用されているものが全体の70.4%を占め、次いで道路等が17.8%で、ついで公園、その他となっており、23区平均に比べ宅地比率が高くなっています。

用途地域では、第1種低層住居専用地域の占める割合が64.1%と最も高くなっており、住居系用途地域を合わせると杉並区の85.8%を占めています。

杉並区の住宅は、住居系用途地域に約6割を超える住宅が立地し、とりわけ、低層住居専用地域が4割弱を占めるなど低層住宅を中心とした住宅市街地が形成されています。

また、区内の住宅市街地では、JR中央線沿線や環状七号線沿道に広がる木造賃貸住宅などの共同住宅の多い比較的密度の高い住宅地と、西部地域を中心に広がる戸建て住宅の多い比較的密度の低い住宅地に二分されています。

土地利用

	宅地	その他	公園	未利用地	道路等	農用地	水面等	森林原野
杉並区 (3,990.0ha)	2,388.1 70.4%	119.2 3.5%	154.3 4.6%	44.1 1.3%	602.1 17.8%	51.1 1.5%	26.7 0.8%	4.4 0.1%
23区 (62,853.2ha)	36,396.6 57.9%	2,814.1 4.5%	3,988.5 6.3%	1,668.0 2.7%	13,756.3 21.9%	645.2 1.0%	3,021.6 4.8%	560.1 0.9%

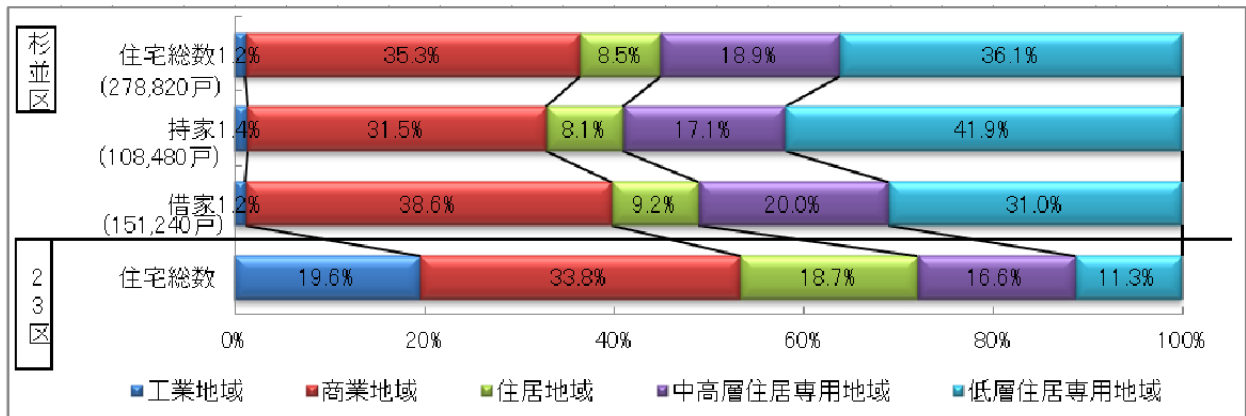
資料: 資料:「東京の土地利用 平成23年東京都区部」都市整備局

用途地域

区分	面積(Ha)	比率(%)
住居系	2,918.5	85.8%
第一種低層住居専用地域	2,182.2	64.1%
第二種低層住居専用地域	14.9	0.4%
第一種中高層住居専用地域	414.9	12.2%
第二種中高層住居専用地域	95.9	2.8%
第一種住居地域	78.1	2.3%
第二種住居地域	61.6	1.8%
準住居地域	70.9	2.1%
商業系	430.6	12.7%
近隣商業地域	297.3	8.7%
商業地域	133.3	3.9%
工業系	52.9	1.6%
準工業地域	52.9	1.6%
工業地域	0.0	0.0%
工業専用地域	0.0	0.0%
合計	3,402.0	100.0%

資料：特別区の統計（平成24年4月1日）

都市計画地域区分別住宅比率



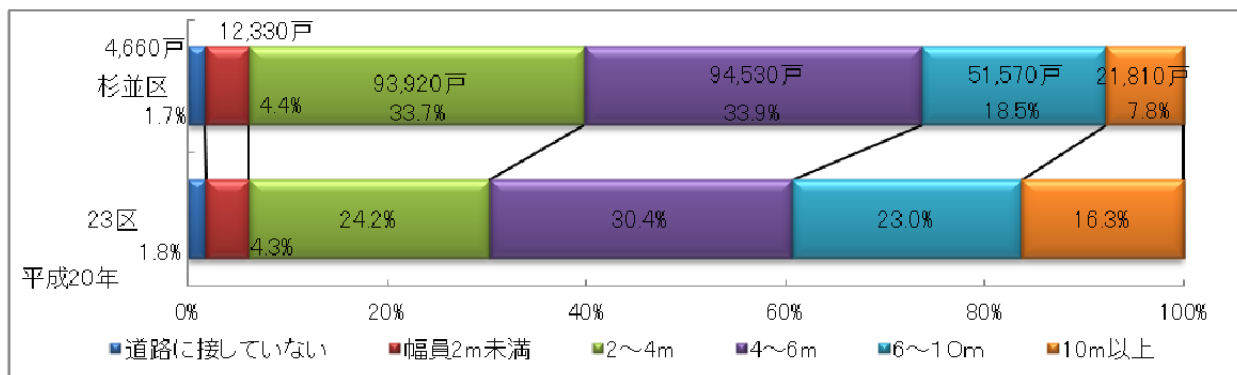
資料：平成20年住宅・土地統計調査

接道

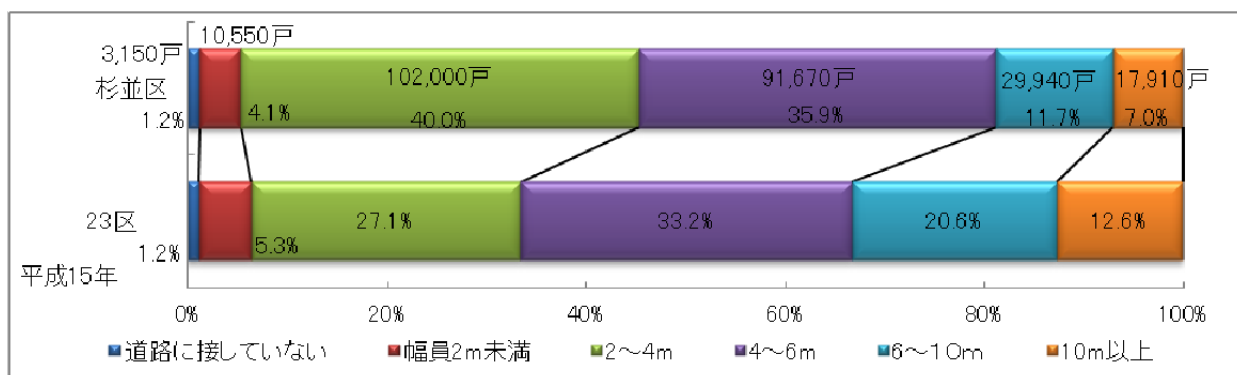
杉並区の住宅の接道状況を見ると、幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合は39.8%を占めており、23区平均に比べ9.5ポイント高くなっています。

平成15年と比べると幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合は、4.4ポイント改善されており、狭あい道路の拡幅など着実な基盤整備が進んでいます。

敷地に接している道路の幅員別住宅比率



資料：平成20年住宅・土地統計調査



資料：平成15年住宅・土地統計調査

住宅の分布状況

【住宅の種類別の分布状況】

杉並区内の住宅の分布状況を、平成23年の土地利用現況から整理しました。

住宅の分布状況は、区内全般にわたって、戸建て住宅が広く分布し、区南部地域や駅から離れた地域において、商業系・工業系の土地利用が多く見られています。共同住宅は駅周辺から主な道路沿道に分布しており、住商併用建物に関しては、主に駅からの幹線道路周辺及び地域での生活幹線道路沿道に多く分布しています。

住宅の種類別分布状況図

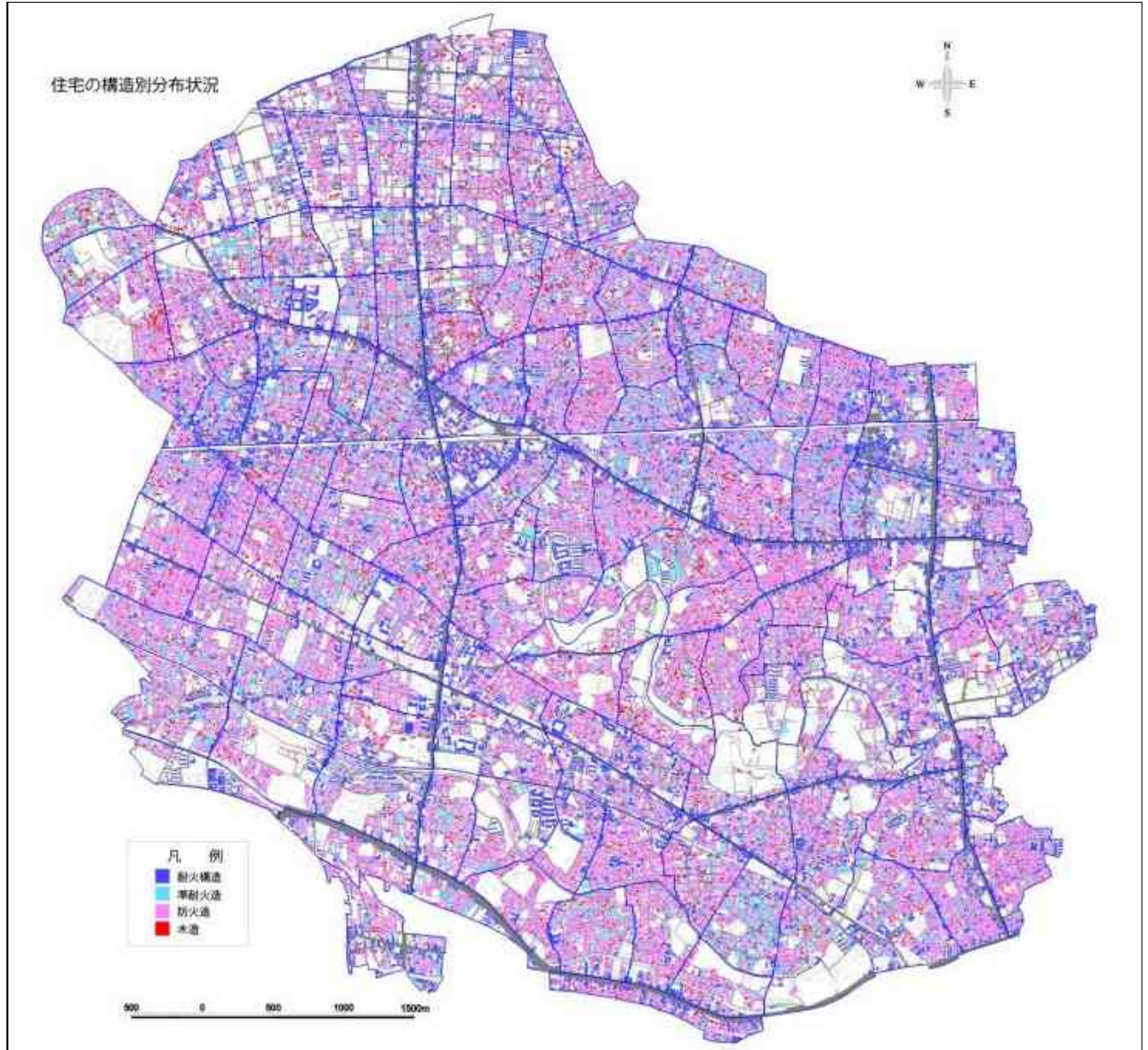


資料：平成23年度土地利用現況

【住宅の構造別分布状況】

杉並区内の住宅の構造別分布状況では、主要な幹線道路沿道では、耐火構造または準耐火構造の建物が多く分布しているものの、その後背地においては、防火造と木造の住宅が広く分布しています。特に、木造の多い地域は、阿佐谷南から高円寺南にかけての地域や清水から本天沼の一带、成田東から成田西の一带、善福寺の一带等となっています。

住宅の構造別分布状況図



資料：平成 23 年度土地利用現況

【住宅の階数別分布状況】

杉並区内の住宅の階数別分布状況では、住宅は概ね1階から3階の建築物となっており、駅周辺や主要な幹線道路沿道において、8階以上の住宅が立地していることが分かります。その他、階数の高い住宅は、一団となった集合住宅が主となっています。

住宅の階数別分布状況図



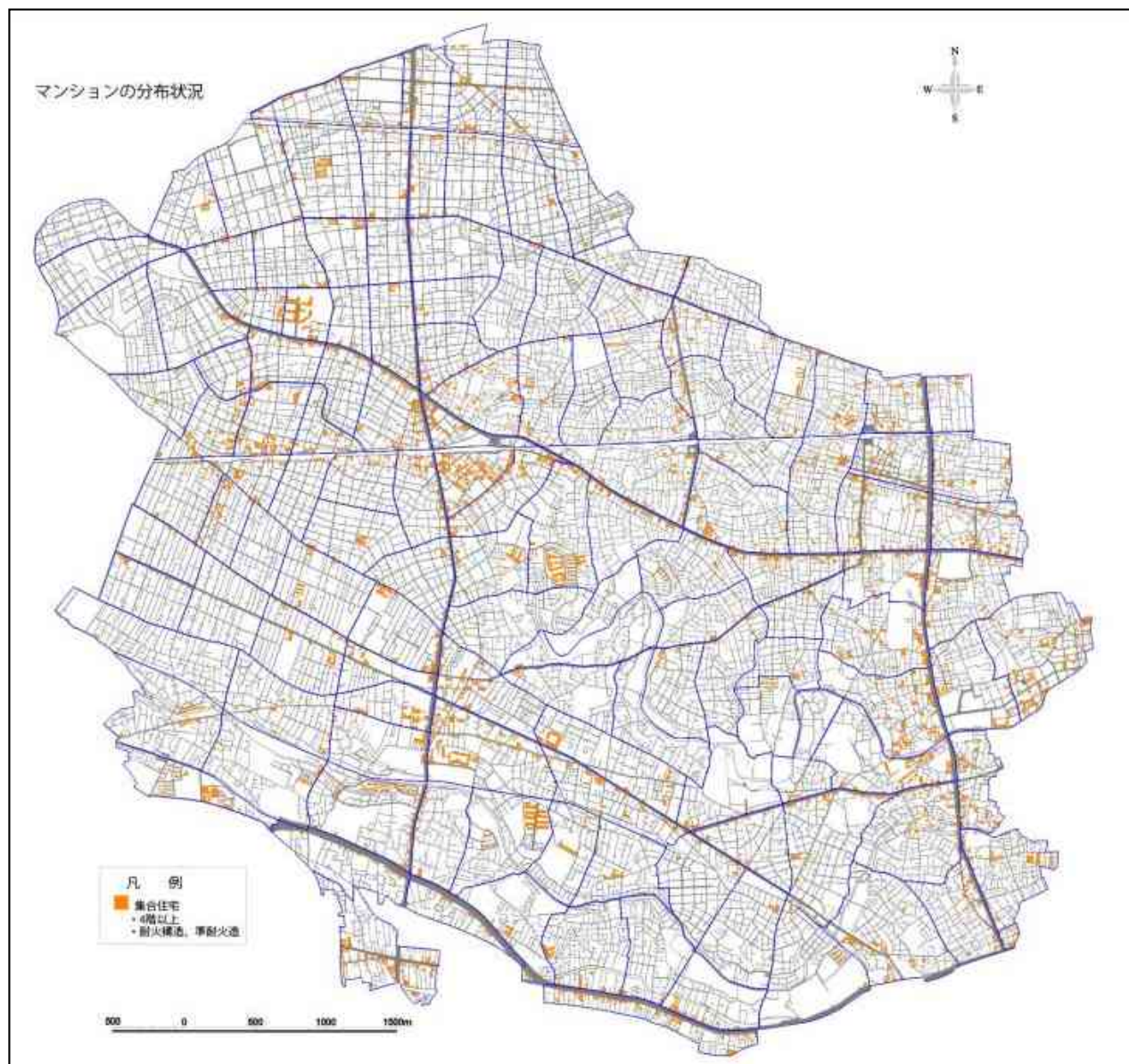
資料：平成23年度土地利用現況

【4階建以上の耐火・準耐火構造の集合住宅の分布状況】

平成23年杉並区土地利用現況から、杉並区内の4階建以上の耐火・準耐火構造の集合住宅の分布状況を見ていくと、多くの建物が主要な幹線道路沿道に立地しており、特に環状七号線、青梅街道、環状八号線沿線に立地するとともに、その後背地への立地も見られ整備がすすんでいます。JR中央線の駅周辺においては、商業施設等の立地もあるため、駅に至近の位置での立地よりも、一定の距離を置いた地点での立地が目立っています。

また、もう一つの特徴として、駅や幹線道路から離れた地区への一団とした立地が何か所かで見られています。

4階建以上の耐火・準耐火構造の集合住宅の分布状況図



資料：平成23年度土地利用現況

7 住意識

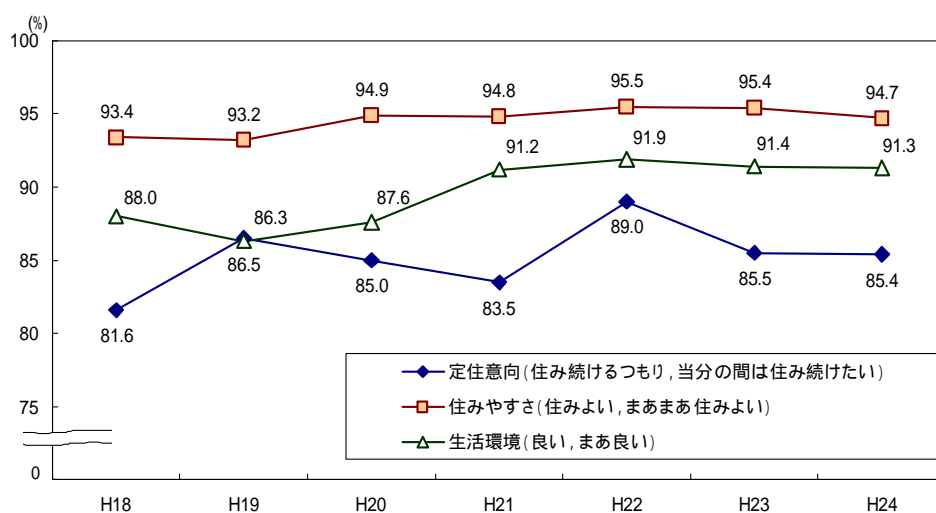
(区民の定住性と生活環境に対する評価)

杉並区では、毎年杉並区区民意向調査「区政に関する意識と実態」を実施しており、その中で定住意向と生活環境等について調査項目を設けています。

最近の調査結果をみると、「住み続けるつもり」と「当分の間は住み続けたい」をあわせた「定住意向」は80%半ばの高い水準となっており、「住みやすさ」の面では、「住みよい」と「まあまあ住みよい」をあわせて95%前後の高い水準で推移しています。

また、自宅周辺の「生活環境全般」の評価では、「良い」と「まあ良い」を合わせて90%を超え、高い評価となっています。

区民の定住性と生活環境に対する評価の推移



資料：杉並区区民意向調査「区政に関する意識と実態」

用語解説

(あ行)

空き家

住宅・土地統計調査による区分で、二次的住宅(別荘やたまに寝泊まりする住宅) 賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅(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等)

インフラ、インフラストラクチャー

国民福祉の向上と国民経済の発展に必要な公共施設(学校、病院、道路、港湾、工業用地、公営住宅、橋梁、鉄道路線、バス路線、上水道、下水道、電気、ガス、電話など)のこと。略して、「インフラ」という。

エコまち法

都市の低炭素化の促進に関する法律 参照

NPO

民間非営利組織(Non-profit Organization)の略称。ボランティア団体や市民活動団体など、継続的、自発的に社会的な使命(ミッション)の実現を目指して活動する営利を目的としない団体の総称。「非営利」とは無償で活動するのではなく、活動で得た利益は次の活動や事業を実施するために使用するという意味

(か行)

狭あい道路

建築基準法第 42 条第 2 項に規定する幅員が 4 m に満たない道路のこと。

帰宅困難者

勤務先や外出先等に於いて地震などの自然災害に遭遇し、自宅への帰還が困難になった者

居住水準

住生活基本法¹の前身である住宅建設計画法で定めていた国民が安定したゆとりある住生活を営むことができる目標となる水準。住生活基本法では住宅性能水準、居住環境水準、誘導居住面積水準、最低居住面積水準の 4 種類で示している。

注 1 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 2 世帯人数(注 1 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 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

単身の学生、単身赴任者等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

適切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、誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、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。都市の郊外及び都市部以外の一般世帯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と、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からなる。

区営住宅

公営住宅法に基づき住宅に困窮する所得の低い世帯を対象として、区が建設、買取などにより設置している住宅

区民住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、住宅に困窮する中堅所得層の子どもを育成する世帯を対象として、区が建設、借上げなどにより設置している住宅

公的住宅

区営住宅、区民住宅、都営住宅、都民住宅、公社一般賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、その他住宅のこと。

高齢者の居住の安定確保に関する法律

高齢者が入居しやすい借家の供給や持ち家のバリアフリー化を進めることなどを目的に、平成 13 年に制定された法律。平成 23 年 4 月に改正され、住宅のみならず、福祉施設を含めた高齢者の居住確保をはじめ、住宅バリアフリー化の一層の推進とともに、デイサービスなどの高齢者生活支援施設との一体的整備について、制度の強化が図れている。

高齢者住宅(みどりの里)

高齢者が住みなれた地域で、安心して自立した生活が送れるように、生活協力員の設置や、設備の面でさまざまな配慮がされている住宅

高齢者等応急一時居室

住居の取り壊しなどによる立ち退き要求や災害などの理由により住居に著しく困窮し、緊急に新たな住宅が必要になった区民のために、区が借り上げている民間アパートの居室

コーポラティブハウス

自ら居住するための住宅を取得しようとする人が組合を結成し、敷地の購入、設計、工事の発注、入居、管理などを共同で行う住宅であり、費用の面だけでなく、住み手の希望を反映した設計や入居前から住み手同士の交流が生まれるなどのメリットがある。

コレクティブハウス

私生活の領域とは別に共用空間を設け、食事・育児など生活の一部を共にすることを可能にした集合住宅

(さ行)

再生可能エネルギー

エネルギー源として持続的に利用することができる再生可能エネルギー源を利用することにより生じるエネルギーの総称。具体的には、太陽光、風力、水力、地熱、バイオマス等をエネルギー源として利用することを指す。

最低居住面積水準と誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、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。平成 23 年に定められた住生活基本計画（全国計画）ではその面積（住戸専用面積・壁芯）は、以下のとおりである。

	最低居住面積水準
単身者	25 m ²
2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 m ²

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の住居の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し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」を都道府県知事へ登録する制度。国土交通省と厚生労働省の共管として創設したもの。

シックハウス症候群

住宅の新築工事やリフォームの後に、建材や塗料から有害物質が発生し、室内の空気が汚染されて居住者の身体に生じるとされる頭痛やめまい等の住宅由来の健康被害の総称

住生活基本計画

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を定めた基本的な計画。政府は全国計画を、都道府県は全国計画に則して都道府県計画を定める。住生活基本計画（全国計画）は、平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間における国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、平成 23 年 3 月に新計画として閣議決定された。

住生活基本法

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基本理念を定めた法律（平成 18 年 6 月公布）。国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めている。また、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としている。

住宅瑕疵担保履行法

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定めている。

住宅確保要配慮者

平成 19 年に制定された「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）」で示されており、具体的には「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等」である。

住宅修築資金融資あっせん制度

区民が居住または所有する住宅の増改築を行う際の資金不足を補い、住環境の改善が円滑に進むように区内指定の金融機関に融資のあっせんを行う制度

住宅ストック

ストックとは「在庫」の意味で、住宅ストックとはある一時点における空き家を含めた住宅戸数のこと。

住宅性能表示制度

住宅の性能(構造体力、遮音性、省エネルギー性等)を全国共通の基準で第三者評価機関が評価し、住宅性能評価書が交付されることで、消費者による相互比較を可能とする制度

住宅セーフティネット

セーフティネットとは「安全網」のこと。住宅におけるセーフティネットとは、自力で住宅を確保できない方の健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の確保に対し、行政が関与・支援する体制を整備すること。

住宅セーフティネット法

(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)

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に対し、賃貸住宅の供給を促進するために定められた法律

(平成19年7月制定)

住宅・土地統計調査

統計法に基づき国が実施する調査で、住宅及び住宅以外で人が居住する建物ならびにこれに居住する世帯の実態を調査するもの。昭和23年以来5年毎に実施されている。

省エネルギー

産業・生活・社会活動全般において、エネルギーの効率的利用を図ること。

障害者グループホーム・ケアホーム

身体・知的・精神障害者が「世話人など」の支援を受けながら、地域のアパート、マンション等で生活する居住の場。「障害者自立支援法」により共同生活援助(グループホーム)と共同生活介護(ケアホーム)に分かれている。

シルバーピア

高齢者が住み慣れた地域社会の中で、安心して生活できるよう、バリアフリー化された公的賃貸住宅(都営住宅、区営住宅)緊急時対応サービス及び安否確認システムなどが整備されている。

杉並型サービス付き高齢者向け住宅

24時間体制で訪問介護や看護サービスが受けられる高齢者向け賃貸住宅

杉並区動物適正飼養普及員

杉並どうぶつ相談員の制度で、この相談員は、動物の飼い方や、飼う上でのマナーの向上に関する普及啓発活動を行なう区民ボランティアの方々である。

杉並区都心共同住宅供給事業補助

安全で良好な市街地環境の整備と良質な共同住宅の供給等を促進するため、大都市地域における住宅および住宅地の供給に関する特別措置法(昭和50年法律第67号。以下「法」という。)第2条第5号に規定する都心共同住宅供給事業を行う民間事業者に対する区の補助金交付事業。

杉並区みどりの条例

みどりの保護及び育成に関する制度等を定めた条例。昭和48年に制定され、平成18年に全部を改正した。これにより新たに、区は区民等が行うみどりの活動の促進と、区が実施する事業への区民等の参画機会の確保に努めることを規定した。

杉並区優良再開発型優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業制度要綱(平成6年6月23日建設省住街発第63号建設省住宅局長通達)に基づき、優良再開発型優良建築物等の整備を行う者に対し、区がその事業に要する費用の一部を助成することにより、市街地における環境の整備、改善と併せて良好な市街地住宅の供給を促進し、もって区民福祉の向上に寄与する事を目的とする事業。

ストック

ある一時点に存在する物。住宅ストックとは、特に社会資産としての側面に着目した現存する住宅のことをいう。

スマートコミュニティ

再生可能エネルギーやコジェネなど高効率分散電源を最大限活用し、エネルギーと情報通信技術を結び、地域全体で需要をコントロールしエネルギーの最適化を図るまち。「環境配慮型都市」とも呼ばれ、街全体の電力の有効利用や再生可能エネルギーの活用などを、都市の交通システムや住民のライフスタイル変革まで、複合的に組み合わせた社会システムをいう。

セーフティネット

住宅セーフティネット参照

(た行)

耐震改修

耐震診断結果に基づき、耐震性に劣る場合は適切な改修により耐震補強を行うことにより、耐震性を向上させること。

耐震改修助成制度

原則として、区が実施する耐震診断を受けた建築物で補強が必要と判断され、必要な耐震基準値を満たすために行う改修費用の一部を助成する。木造住宅等に対しては区に登録している施工業者が行う必要がある。

耐震診断

建築物の地震に対する安全性を確認するため、耐震性能を評価し、耐震改修が必要かどうかを総合的に判定すること

地区計画

市区町村が、各地区の特性に応じ、細街路、小公園等の地区施設と建築物の用途・形態・敷地等について一体的・総合的な計画を定めたもの。地区計画に基づき建築行為等を適正に誘導・規制することによって、地区レベルでのきめ細かなまちづくりと良好な環境整備を図る。

長期優良住宅普及促進法（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）

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である「長期優良住宅」について、その建築および維持保全に関する計画を認定する制度を位置づけた法律（長期優良住宅認定制度 参照）平成20年5月制定

長期優良住宅認定制度

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための構造、設備を備えた住宅について、適合している旨の認定を行う制度。認定を受けると計画に基づいて建築および維持保全を行うこととなる。

長期修繕計画

10年後、20年後を見据えて、建物を定期的に修繕する計画のこと。住宅の寿命を延ばし、快適に暮らすためには、築10年前後、築20年前後をめぐりに外壁を塗り替えるなど、大規模な修繕が必要となり、いつごろどんな修繕が必要か、どれくらいの費用がかかるかを想定して作成する計画

長期優良住宅

平成20年に制定された長期優良住宅の普及の促進に関する法律で制度化された住宅。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について、その建築及び維持保全に関する計画（「長期優良住宅建築等計画」）を認定する。

長寿命化計画

公営住宅を対象として、安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、予防保全的な観点から用途廃止や改善、建替え計画、長寿命化に関する計画等を策定し、良好な住宅ストックの形成と確保、ライフサイクルコストの縮減を図ることを目的としている。

賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

東京都が「賃貸住宅紛争防止条例」の施行（平成16年10月1日）にあわせて作成したもので、賃貸住宅のトラブルを防止するために知ってもらいたい、退去時の復旧や入居中の修繕に関する費用負担の原則、契約や住まい方で注意すべきこと等を、ガイドラインで示されている。

定期借地権

「借地借家法」に基づく制度。一般の借地契約と異なり、当初定められた契約期間で借地関係が終了すると、その後の契約の更新ができない。また、土地は更地で返還することが原則

低炭素化

地球温暖化の最大の原因といわれる二酸化炭素の排出をできるだけ抑えながら、経済発展を図り、人々が安心して暮らすことができる社会づくりを行うこと。

（関連）

低炭素社会

省エネルギーや太陽光などの再生可能エネルギーの有効活用などを通じて、地球温暖化の主因とされる温室効果ガスの一つである二酸化炭素をできるだけ排出しないよう、産業・生活システムを構築した社会のこと。

東京都空き家活用モデル事業

空き家を賃貸住宅として管理（改修工事完了時より10年間）することを条件に、空き家の改修工事費用の一部（補助対象費用の3分の1、補助限度額あり）を補助する事業。

東京都 LCP 住宅情報登録・閲覧制度

環境に与える影響や都民の経済的な負担などを考慮しつつ、停電時でもエレベーターや給水ポンプの運転に必要な最小限の電源を確保することで、都民がそれぞれの住宅内に留まり、生活の継続を可能とする性能を備えた住宅（以下「東京都 L C P (Life Continuity Performance : 居住継続性能) 住宅」という。）の情報登録・閲覧制度

特定緊急輸送道路

東京における「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると位置づけられている緊急輸送道路で、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える道路である。

特別緑地保全地区

都市緑地法第 12 条に規定されており、都市計画区域内の緑地で以下に該当するものを定めることができる。無秩序な市街化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有するもの、神社、寺院等の建造物、遺跡と一体となって、又は伝承若しくは風俗慣習と結びついて当該地域において伝統的又は文化的意義を有するもの、風致又は景観が優れていること、動植物の生息地等として適正に保全する必要があること。

特別養護老人ホーム

老人福祉法において、65 歳以上の身体または精神上に著しい障害があり、介護保険制度で要介護認定を受けた方が利用可能な、知事の認可・指定を受けた老人ホームとされる施設

都市型軽費老人ホーム・都市型ケアハウス

ケアハウスは、老人福祉法に基づく軽費老人ホームの一種で、基本的に自立的な生活がおくれる高齢者を対象に、食事提供や見守りなどを行う施設で、その中で都市型ケアハウスは、東京都など地価が高い大都市でも、低所得の高齢者が入居しやすいように設置基準が緩和されている。

都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）

都市機能の集約や公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化、緑エネルギーの面的管理・利用の促進を図る低炭素まちづくり計画に関することと、法律に定める基準を満たした低炭素住宅に低炭素化に資する設備について容積等の不算入や税制上の優遇措置を設けている。（平成 24 年 9 月制定）

都心共同住宅供給事業

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき、大都市の都心部において居住機能を回復し、職住近接による豊かな都市生活の実現を図るため、良質な共同住宅を整備する民間事業者等に対して認定・助成を行う事業

（な行）

二重サッシ

開口部にサッシを二重に取り付けたもので、サッシの間に空気層ができ、断熱効果が高まり結露防止にも有効で、防音性も高くなるメリットがある。サッシにはめ込まれるガラスが 2 枚になっている、複層ガラスとは異なる。（複層ガラス 参照）

認知症高齢者グループホーム

「介護保険法」に基づく、認知症高齢者等が、より家庭に近い環境で、介護職員による専門的な介護を受けながら食事の支度や機能訓練などを含め共同生活を送る住宅

（は行）

バリアフリー

高齢者や障害者の日常生活の物的障壁を取り除くこと。住宅においては、玄関入口や敷居の段差を解消したり、階段・トイレ・浴室等に手すりを設置したり、設備等の操作性を改善すること。

複層ガラス

一つのサッシに 2 枚の板ガラスで空気層を挟み込んだ断熱性の高いガラスです。「ペアガラス」ともいう（二重サッシ 参照）

不燃化特区制度

東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトで策定した、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域の防災性向上を図るため、区と連携して、特に改善を必要としている地区の不燃化を促進する制度

保護指定制度

規則に定める基準に該当する樹木、樹林、生けがき等を、その所有者の同意を得て保護を要する樹木等として指

定する制度。指定した樹木等には、区で標識を設置し、維持管理の一部として補助金を交付
防火規制

東京都の建築安全条例改正により創設された、新しい防火地域。指定エリア・規制内容は現行の防火地域と準防火地域の中間に位置するもので、木造住宅密集市街地の再生産を防止し、市街地の安全性向上を図るため、木造住宅密集地域内の準防火地域に指定されているエリアの中で指定される。指定された区域内においては、原則として、全ての建築物は、準耐火建築物以上とし、延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物としなければならない。また、地区の状況により、建ぺい率や斜線制限等を見直して、緩和することもできる制度

(ま行)

マンション改良工事助成事業

分譲・賃貸マンションの共用部分の機能維持・向上を図るため、住宅金融支援機構の融資を受けて修繕・改修を行う管理組合やオーナーに対し、都が公庫の借入金に利子補給を行う事業

マンション共用部分リフォームローン

住宅金融支援機構の融資制度で、一定の基準を満たすマンション管理組合が共用部分をリフォームする場合に、対象となる工事費の一部を融資するもの。

マンション啓発隊

旧耐震の分譲マンションの管理組合に対して耐震化啓発資料の配布と説明、地域セミナーの開催などのご案内を行うため、都・区の職員及び専門家が分譲マンションを個別に訪問する。

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、良質な住宅の供給と住環境の改善が必要な地域。山手線外周部を中心に広範に分布している。

(や行)

家賃等債務保証制度

保証人がいないなどの理由で、民間賃貸住宅の契約が困難な世帯に、入居や更新の際、民間保証会社と補償委託契約をすることで、民間保証会社が保証人の代理となり、家賃滞納の際、保証人に代わり一時的に立て替える制度

誘導居住面積水準

最低居住面積水準参照

優良建築物等整備事業

市街地の環境改善、良好な住宅市街地住宅の供給等の促進を図るもので、一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について補助を行う制度。国の制度要綱に基づく法定手続きに依らない事業

ユニバーサルデザイン

老若男女といった違いや、障害・能力の違いを問わず、また、文化・言語・国籍が違ってても利用することができるように施設や製品、情報をあらかじめ設計(デザイン)すること。

(ら行)

リーマンショック

2008年9月15日、国際的な金融危機の引き金となったリーマン・ブラザーズの経営破綻(はたん)とその後の株価暴落などを指す。

リフォーム10(住宅リフォーム事業者行動基準)

都民が安心して住宅リフォームを実施できる環境づくりをめざし、地域の工務店など事業者が守ることが望ましい行動基準のこと。

緑地協定

都市緑地法(法第45条)に基づき、市街地の良好な環境を確保するために緑地の保全や緑地に関して結ぶ協定。

緑化地域制度

緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、都市緑地法(法第34条)敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度。指定の要件は「用途地域が指定されている区域内」で「良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域」

ご意見をお寄せください

杉並区住宅マスタープランの改定（案）について

次の1から3の該当する欄にご記入の上、ご意見をお書きください（お名前等の公表はいたしません）

1 杉並区内にお住まいの方

お名前	ご住所
-----	-----

2 杉並区内に通勤・通学されている方

お名前	ご住所
勤務先 学校名	所在地

3 事業者の方

事業者名	所在地	代表者名
------	-----	------

【ご意見をご記入ください】

【提出方法】 ご記入後、この用紙を受け取られた窓口にご直接提出していただくか、下記提出先宛郵便またはファックスでお送りください。

期 限 平成26年1月20日（月）必着

提出先 杉並区 都市整備部 住宅課 管理係

〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1

電話 03(3312)2111（代表） 内線3532

FAX 03(5307)0689

ご意見に対する区の考え方は、広報すぎなみ、区ホームページで平成26年3月頃に公表する予定です。