



令和5（2023）年度～令和12（2030）年度

第6次

# 杉並区住宅マスタープラン

誰もが安心して住み続けられる暮らしやすい住環境の実現





## 杉並区住宅マスタープランの改定にあたって



杉並区は、令和3(2021)年10月に区の近未来に向けた道筋を指し示す羅針盤となる「杉並区基本構想」を策定し、今後概ね10年程度を展望した杉並区が目指すまちの姿を「みどり豊かな住まいのみやこ」と決めました。この将来像を実現し、住宅都市としての価値を更に高めていくためには、住宅施策の充実が欠かせません。

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うえで欠かせない要件です。こうした認識のもと「杉並区住宅基本条例」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営むことができるようにすることを目標としています。

「杉並区住宅マスタープラン」は、この目標を達成するための具体的な方策をまとめたプランであり、その時々々の社会経済環境の変化や新たな課題に的確に対応するため適宜改定を行ってきました。前回計画の策定から9年が経過し、少子高齢化の進展や、新型コロナウイルス感染症拡大を契機としたテレワークの急速な普及により、人々のライフスタイルが大きく変化しました。加えて、世界的にも重要な課題である気候変動問題に対応すべく、区では、令和32(2050)年までに温室効果ガスを実質ゼロにすることを目指す「杉並区ゼロカーボンシティ宣言」を表明し、区民や事業者の皆様とともに、脱炭素社会の実現に向けた取組を強力に開始したところです。さらには、住宅の耐震性をはじめとした防災機能の向上や、住宅確保が困難な方への支援の充実、良好な住環境の形成、増加する空き家への対策など引き続き取り組む課題もあります。

このような状況を踏まえ、この度改定した「第6次杉並区住宅マスタープラン」におきましては、「誰もが安心して住み続けられる暮らしやすい住環境の実現」を基本理念として掲げ、「安全・安心な住まいづくり」、「快適で持続可能な暮らし方の実現」、「住宅セーフティネットの充実」、「良好な住環境の形成」の4つを取組の柱として、災害に強い住まいづくりやマンション管理の適正化、住宅の再エネ・省エネなどの事業を展開することとしました。

誰もが暮らしやすい住環境を実現するためには、区民の皆様をはじめ、事業者やNPOなど、地域の様々な主体との連携・協働が欠かせません。区は、区民・事業者等との対話を重ね、住まいに係る課題を共有しながら、住宅施策を推進してまいります。

結びに、改定にあたって貴重なご意見やご提案をお寄せいただいた区民の皆様にご心より感謝申し上げますとともに、今後ともご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和5(2023)年4月

杉並区長 **岸本聡子**



# 第6次 杉並区住宅マスタープラン

## 目次

<b>第1章 計画の目的と位置づけ</b> .....	<b>1</b>
1 杉並区住宅マスタープラン改定の背景と目的 .....	1
2 計画の位置づけ及び性格 .....	2
3 計画の期間と見直し .....	2
<b>第2章 住宅施策を取り巻く現状と課題</b> .....	<b>3</b>
1 住宅施策を取り巻く現状 .....	3
2 住宅や住環境を取り巻く課題 .....	24
<b>第3章 住宅施策の基本理念と取組方針</b> .....	<b>26</b>
1 基本理念と取組方針 .....	26
2 住宅に関する事業の体系図 .....	28
<b>第4章 住宅に関する事業の展開</b> .....	<b>30</b>
取組方針1 安全・安心な住まいづくり .....	32
◆杉並区マンション管理適正化推進計画 .....	43
取組方針2 快適で持続可能な暮らし方の実現 .....	47
取組方針3 住宅セーフティネットの充実 .....	51
取組方針4 良好な住環境の形成 .....	60
<b>第5章 計画の推進に向けて</b> .....	<b>64</b>
<b>資料編</b> .....	<b>65</b>
1 第5次杉並区住宅マスタープラン 成果指標の実績 .....	65
2 住生活基本法に基づく重点供給地域 .....	66
3 公営住宅一覧 .....	67
4 杉並区住宅基本条例 .....	69
5 用語集 .....	72

※用語集（P72～）に説明を記載している語句は、初出に「\*」を付記しています。

※計画に用いている百分率（％）の表示は、小数点第2位を四捨五入しているため、比率の合計が100%にならない場合があります。



# 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改定の背景と目的

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、「杉並区住宅基本条例」に基づく計画として、平成4（1992）年6月に「杉並区住宅マスタープラン」を策定しました。

その後の社会経済環境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26（2014）年3月には第5次杉並区住宅マスタープランを策定し、様々な住宅施策を展開しています。

第5次杉並区住宅マスタープラン策定以降、持続可能でよりよい世界を目指す国際目標であるSDGs\*の採択、脱炭素\*への対応、ICT\*技術やDX\*化の進展、自然災害の激甚化など、社会経済環境は大きく変化しています。また、新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、新しい生活様式\*への適応、テレワーク\*の普及など、住まいのあり方は大きく様変わりしています。こうした変化を捉え、国は「住生活基本計画\*（令和3（2021）年3月）」、東京都は「東京都住宅マスタープラン（令和4（2022）年3月）」を策定しました。

区では、令和3（2021）年度に区の近未来に向けた道筋を指し示す「羅針盤」である「杉並区基本構想」を策定し、その基本構想で掲げる区が目指すまちの姿を実現するための具体的な道筋となる「杉並区総合計画」を策定しました。令和4（2022）年度以降、都市整備分野の総合的方针である「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）」等、時代の変化に合わせて様々な計画を見直しています。

こうした国や都の動向、社会経済環境の変化等を踏まえつつ、「杉並区基本構想」、「杉並区総合計画」及び「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）」と整合を図りながら、より質の高い住宅都市の実現に向けた住宅施策を総合的に実施していくため、第6次杉並区住宅マスタープランを策定します。



## 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、「住生活基本法\*」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す。国の「住生活基本計画（全国計画）」及び「東京都住宅マスタープラン」の内容を反映し、「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）」等各上位・関連計画と整合・連携を図った計画です。なお、マンションの質の維持・向上を目指し、区内のマンション管理の適正化を図るために、本計画に「杉並区マンション管理適正化推進計画」を包含するものとします。

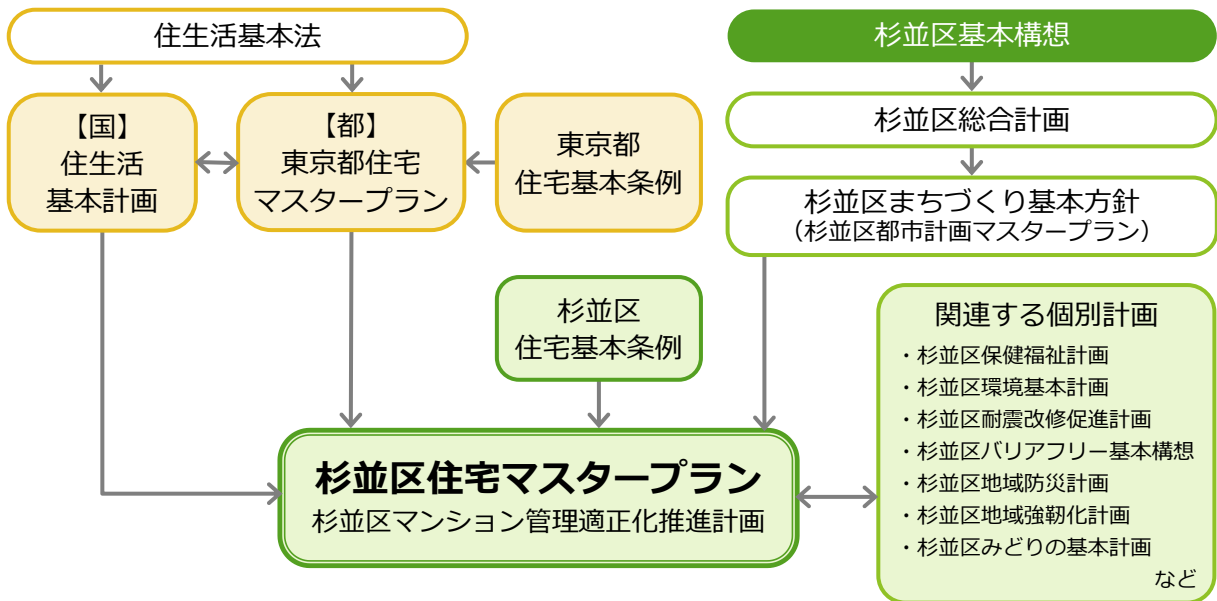


図 計画の位置づけ

## 3 計画の期間と見直し

新たな計画は、「杉並区総合計画」及び「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）」を基に終期を定め、令和5（2023）年度から令和12（2030）年度までの8年間とします。ただし、社会経済環境の変化、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。

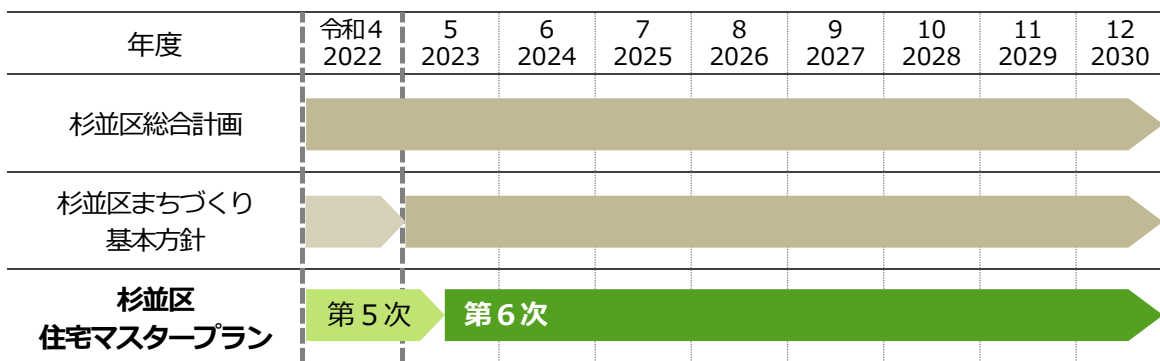


図 計画期間



## 第2章

# 住宅施策を取り巻く現状と課題

## 1 住宅施策を取り巻く現状

### (1) 国・東京都の住宅施策の動向

国及び東京都は、社会経済環境の変化を受け、住宅セーフティネット\*の拡充や、マンションの適正管理・再生の促進、空家等\*対策の推進、DXの推進等、住宅施策の新たな考え方を示しました。

#### ① 国の住宅施策動向

##### 住生活基本計画(全国計画)〈令和3(2021)年3月閣議決定〉

住生活基本法(平成18(2006)年法律第61号)に基づき、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です。計画においては、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や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

#### 社会環境の変化の視点

- 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
- 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

#### 居住者・コミュニティの視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 目標5 住宅確保要配慮者\*が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

#### 住宅ストック\*・産業の視点

- 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
- 目標7 空き家\*の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
- 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展



## マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）

〈令和2（2020）年6月 改正〉

土地利用の高度化の進展、国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることで、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した法律です。

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年化したマンションの急増が見込まれることから、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化に向けた取組を強化するため、令和2（2020）年に法改正が行われました。

具体的には、国が策定した基本方針に基づき地方公共団体が管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成できる制度、計画を定めた地方公共団体において適切な管理計画を有するマンションを認定する制度、管理適正化のための助言・指導等に関する制度が創設されました。

## マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）

〈令和2（2020）年6月 改正〉

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り、もって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した法律です。

マンションの老朽化が進んでいる状況を踏まえ、令和2（2020）年にマンション管理適正化法とともに改正が行われました。

この改正では、円滑な建替えにつなげるため、マンションの除却の必要性に係る認定対象として、従来から対象である「耐震性不足のマンション」に加え、「外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション」等が追加され、これらのマンションにおいても建替時の容積率制限の緩和、敷地共有者の5分の4以上の同意によるマンション敷地売却が可能となりました。

また、除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、敷地共有者の5分の4以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする、団地における敷地分割制度が創設されました。





## 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）

＜令和4（2022）年6月 改正＞

社会経済環境の変化に伴い、建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、一定規模以上の建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定その他の措置を講ずることにより、建築物のエネルギー消費性能の向上を図り、国民経済の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とした法律です。

令和3（2021）年10月に「地球温暖化対策計画」と「エネルギー基本計画」が閣議決定され、令和32（2050）年に住宅・建築物のストック平均でZEH\*・ZEB\*基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すことと示されたことを受け、改正が行われました。

戸建住宅等に対する措置としては、設計者である建築士から建築主に対して省エネルギー性能に関する説明が義務付けられました。

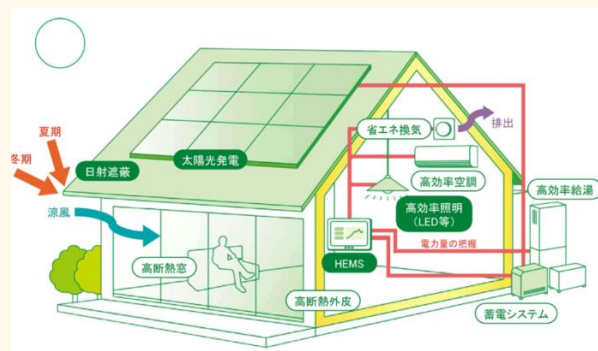
また、一年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対し、国が、目標年次と省エネ基準を超える水準の基準（トップランナー基準）を定め、新たに供給する住宅について、その基準を平均的に満たすことを努力義務として課す住宅トップランナー制度の対象が、建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者から、注文戸建住宅や賃貸アパートを供給する事業者まで拡大されています。

### ZEH について

国は、令和32（2050）年までの脱炭素化実現をめざし「第6次エネルギー基本計画」（令和3（2021）年10月閣議決定）において、「令和12（2030）年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」、「令和12（2030）年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」とする政策目標を設定しています。

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、高い「断熱」性能に、高効率機器やHEMSによる「省エネ」、太陽光発電などによる「再エネ」を組み合わせることで、住宅の一次エネルギーの年間消費量が正味でおおむねゼロになる住まいのことです。

家庭から出る二酸化炭素の削減に貢献するほか、災害時に必要なエネルギーを供給できる機能もあり、普及に向けて積極的な取組が展開されています。



出典：ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス） - 経済産業省



## ② 東京都の住宅施策動向

### 東京都住宅マスタープラン〈令和4（2022）年 策定〉

少子高齢化、住宅ストックの老朽化等の住生活を取り巻く環境の変化、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした働き方や住宅に対する価値観等の変化、さらに、近年の気候変動がもたらす深刻な影響により、都民の住生活を取り巻く社会経済環境が大きく変化しています。

そうした変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指して、今後の住宅政策の目標や施策について具体的かつ体系的に示し、実施していくための計画として、新たな東京都住宅マスタープランを策定しています。

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



## (2) 杉並区の住宅施策動向

### 杉並区基本構想〈令和3(2021)年 策定〉

「杉並区基本構想」は、区の将来の姿と、進むべき方向性を定めたものであり、区の近未来に向けた道筋を指し示すものです。

区を特徴づける「住宅都市」というイメージをさらに発展させ、区民とともに良好な環境を育み、住まいのまちとして新たな価値を生み出していくための基本的な方針を示しました。

#### 杉並区が目指すまちの姿

みどり豊かな 住まいのみやこ

#### 基本的理念

- 認め合い 支え合う
- 安全・安心のまち つながりで築く
- 次世代を育み 引き継ぐ

### 杉並区総合計画〈令和4(2022)年 策定〉

「杉並区総合計画」は、新たな基本構想で掲げる区が目指すまちの姿を実現するための具体的な道筋について、長期的な視点に立って示す計画です。

8つの分野ごとの将来像に向けた取組を具体化するための29の施策を定めています。

#### 住宅施策に関連する主な分野と施策

【防災・防犯】みんなでつくる、災害に強く、犯罪を生まないまち

施策1 強くしなやかな防災・減災まちづくり

【まちづくり・地域産業】多様な魅力と交流が生まれ、にぎわいのある快適なまち

施策7 暮らしやすい住環境の形成

【環境・みどり】気候危機に立ち向かい、みどりあふれる良好な環境を将来につなぐまち

施策9 質の高い環境を将来につなぐ気候変動対策の推進

【福祉・地域共生】すべての人が認め合い、支え・支えられながら共生するまち

施策14 地域の支え合いと安心して暮らせる体制づくり



## 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）〈令和5（2023）年 策定〉

「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）」は、「杉並区基本構想」に掲げる杉並区の将来像を実現するため、将来都市像のイメージとまちづくりの到達すべき目標を明らかにするものであり、都市計画法第18条の2に基づく「区市町村の都市計画に関する基本的な方針」としての役割を担います。

「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）」では、区の将来都市像とその実現に向けた3つの目標を掲げるとともに、8つの分野別の方針を示しています。そのうち、土地利用・市街地整備方針において、住宅施策に関する方針を定めています。

### 将来都市像〈基本構想が示す杉並区が目指すまちの姿〉

みどり豊かな 住まいのみやこ

### まちづくりの3つの目標

- みんなでつくる、災害に強く、犯罪を生まないまち
- 多様な魅力と交流が生まれ、にぎわいのある快適なまち
- 気候危機に立ち向かい、みどりあふれる良好な環境を将来につなぐまち

### 住宅施策に関する主な方針

（土地利用・市街地整備方針）

#### 3 誰もが暮らしやすい住宅施策・住環境整備の推進

多様な居住ニーズの充足やゆとりある良質な住宅ストックの更新、活用、環境に配慮した住宅づくりなどの住宅施策を体系的・総合的に進めます。また、事業者の積極的な貢献を誘導するなど、良好な住環境の創出を図ります。



### (3) 杉並区の住宅に係る動向

#### ① 人口・世帯の状況

##### 人口と年齢（3区分）別人口比率の推移

区の人口は令和 15（2023）年まで緩やかに増加し、その後徐々に減少することが見込まれています。

生産年齢人口と年少人口の割合は徐々に減少し、高齢者人口の割合は継続的に増加していることから、今後も高齢化は進行していくと考えられます。

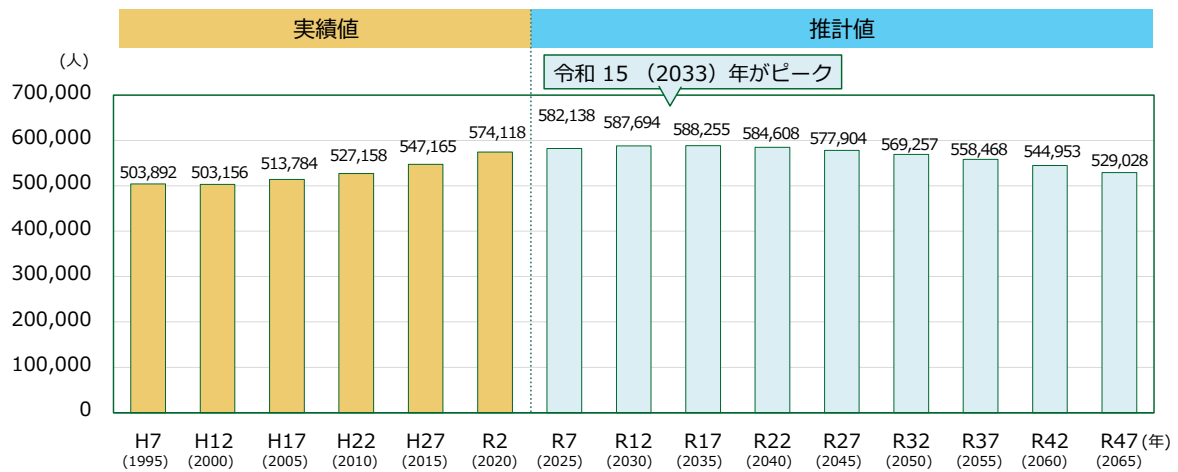


図 杉並区 人口総数の推移

杉並区統計書（令和 3（2021）年）、杉並区総合計画（令和 4（2022）年）より作成

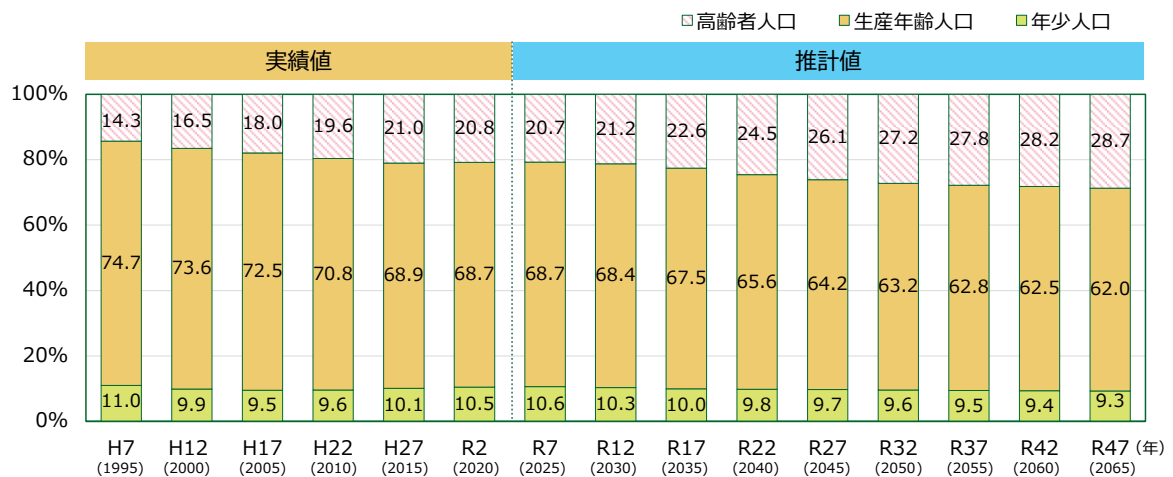


図 年齢（3区分）別人口比率の推移

杉並区統計書（令和 3（2021）年）、杉並区総合計画（令和 4（2022）年）より作成



## 世帯数と平均世帯人員の推移

世帯数は、令和2（2020）年国勢調査で336,339世帯であり、平成27（2015）年と比べて増加しています。一方で、平均世帯人員は減少傾向が続いています。



図 世帯数と平均世帯人員の推移

出典：国勢調査（各年）

## 世帯の収入

世帯収入については、区と23区平均に大きな差はありません。

住宅の所有の関係別にみると、借家において500万円未満の割合が高くなっています。

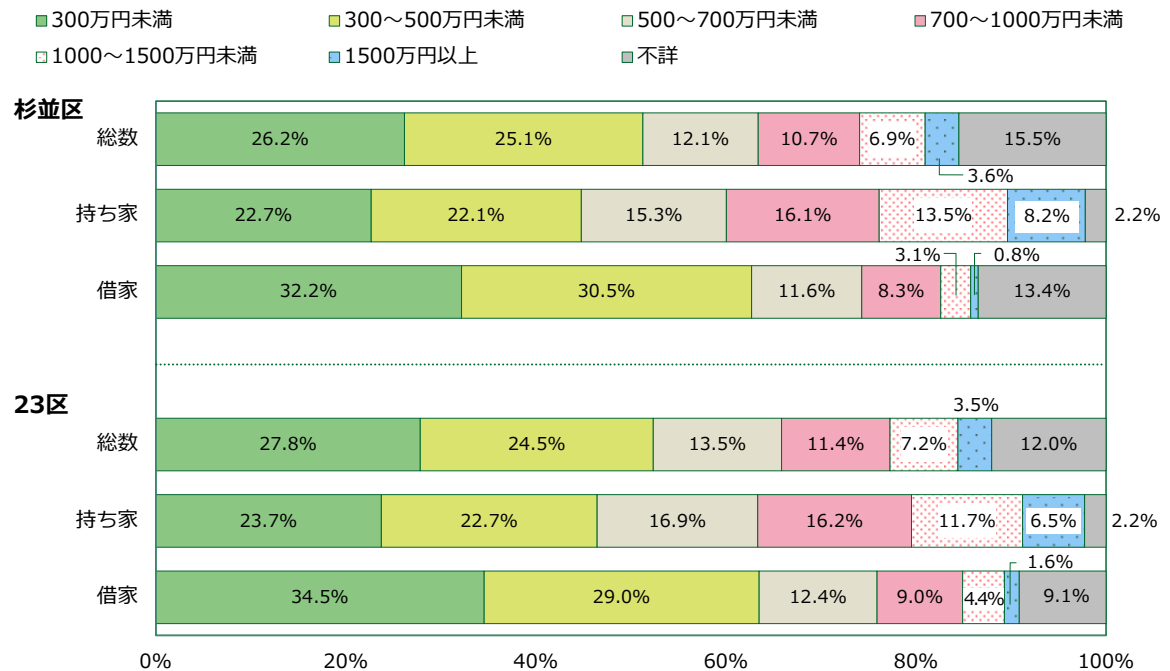


図 住宅の所有の関係別 世帯収入

出典：平成30年住宅・土地統計調査\*



## ② 住宅ストックの状況

### 用語の定義

- 共同住宅 : 集合住宅の形式で、1つの建物に2世帯以上が独立して暮らせる構造の住宅（賃貸住宅及び分譲マンションを含む）
- 賃貸住宅 : 賃貸借契約に基づき他人に貸し出すことを目的とした居住用建物
- 分譲マンション : 3階建以上で、2以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のあるもの

### 住宅数の推移

住宅総数について、平成30（2018）年は346,540戸、総世帯数は317,929世帯と、住宅総数が総世帯数を上回っています。

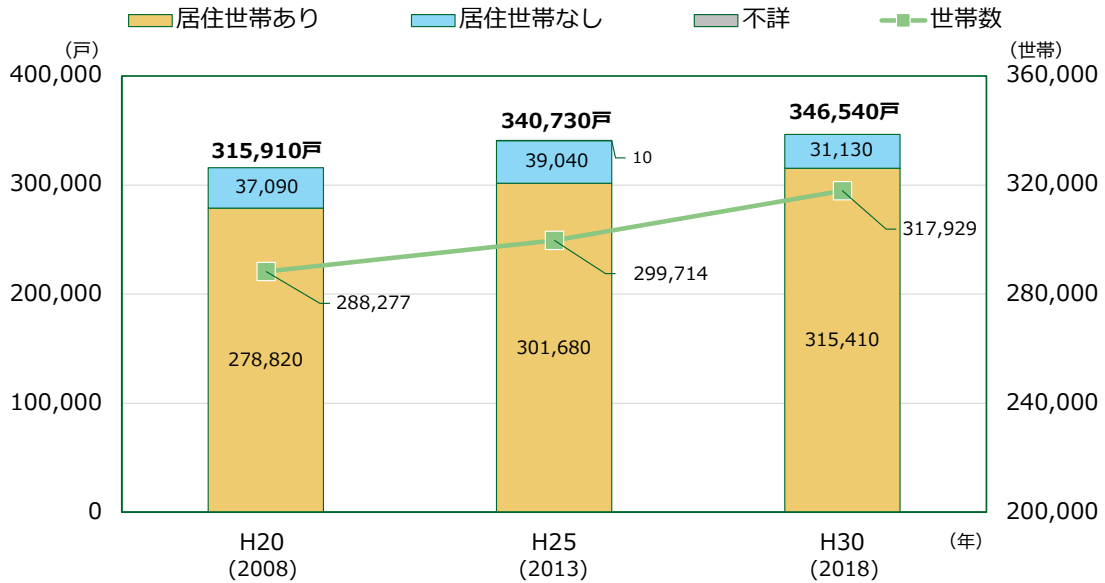


図 住宅ストックと世帯数の推移

住宅・土地統計調査、杉並区統計書（各年）より作成



## 住宅の所有関係

住宅の所有関係別の比率をみると、23区平均と比べて区は持ち家の割合が低く、平成20年(2008)年と同様の傾向にあります。また、借家のうち「民営借家」の割合は、区が23区平均より高くなっています。

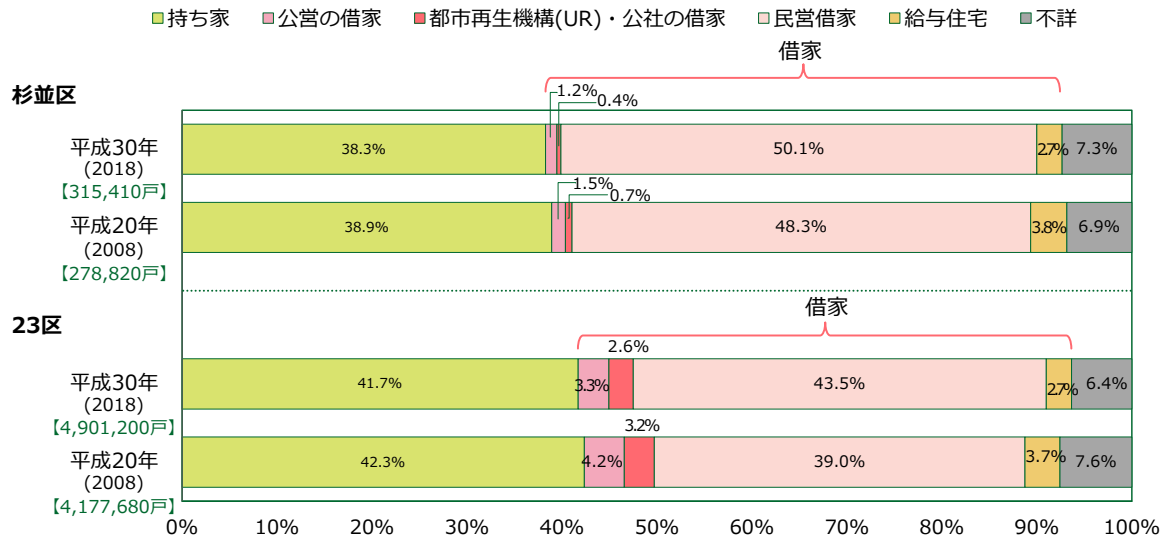


図 住宅の所有関係別比率

出典：平成20年・平成30年住宅・土地統計調査

区内の住宅の建て方別に所有の関係の比率をみると、戸建ては持ち家の割合が高く、共同住宅は借家の割合が高くなっています。

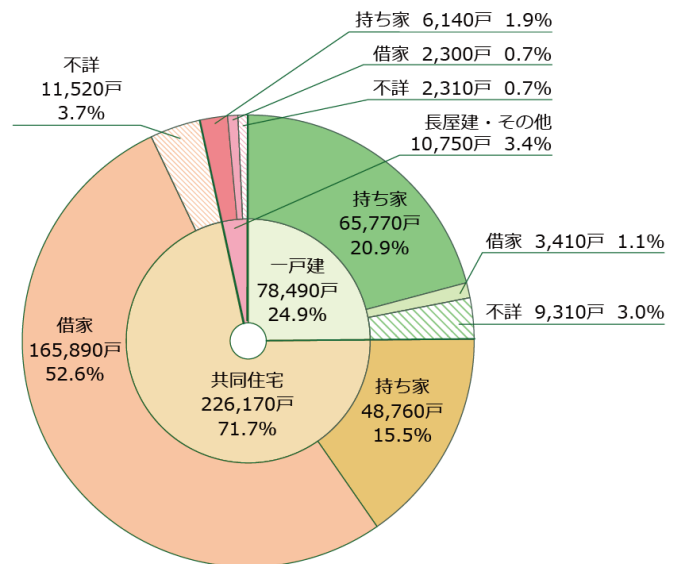


図 住宅の建て方・所有関係比率

出典：平成30年住宅・土地統計調査





## 住宅の建築時期

区内の昭和 55（1980）年以前に建てられた建物は、居住世帯がある住宅全体の 2 割以下となっています。

住宅の所有関係別の建築時期をみると、持ち家では、昭和 55（1980）年以前に建築された割合が高くなっています。

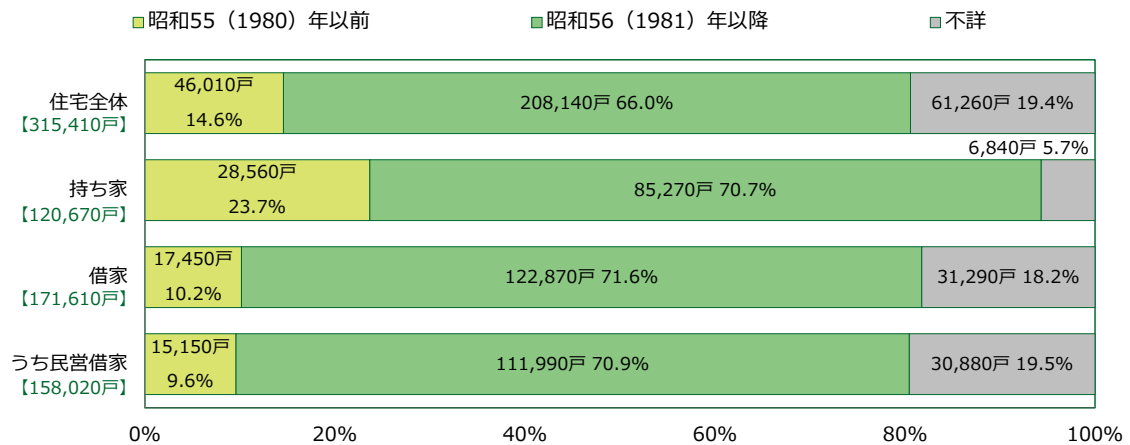


図 住宅の建築時期

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

## 構造別住宅数

居住世帯がある住宅のうち、区の木造と非木造の住宅の割合は同程度ですが、木造の割合は、区の方が 23 区平均より高くなっています。なお、木造のうち、約 9 割が防火木造となっています。

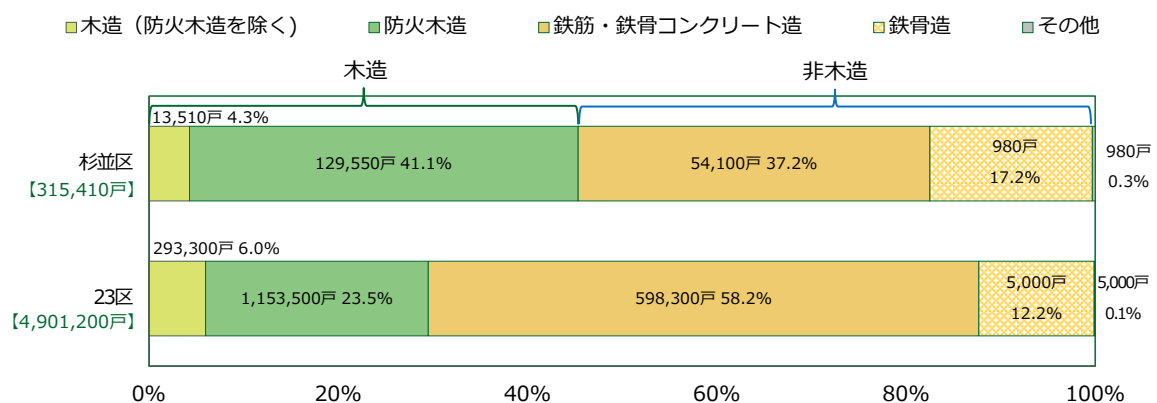


図 住宅の構造

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査



## 空家等の状況

平成 30 (2018) 年度杉並区空き家実態調査では、平成 25 (2013) 年度調査で確認した 408 件の空き家のうち、219 件が改善され、189 件は引き続き空き家であることを確認しました。

また、平成 30 (2018) 年度の調査において、新たに 559 件の空き家を確認し、区全体の空き家は合計で 748 件となり、平成 25 (2013) 年度から約 1.8 倍に増加しました。

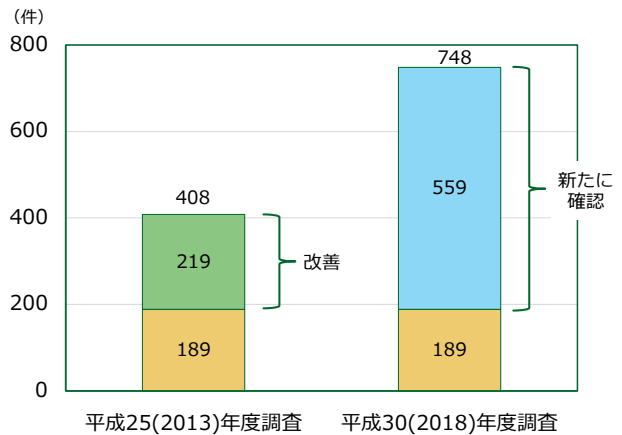


図 空き家の推移

杉並区空き家実態調査報告書より作成

平成 30 (2018) 年度の調査で確認した空き家と確認した建物のうち、建物登記情報の存在を確認できた 509 件の建物を構造別にみると、427 件 (84%) が木造となっています。

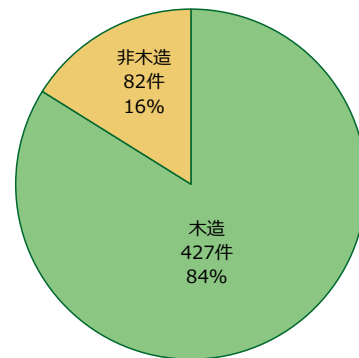


図 空き家の建物構造

出典：杉並区空き家実態調査報告書 平成 30 年度版

築 30 年以上の空き家が 389 件 (86.9%) で、そのうち築 50 年以上が 155 件 (34.6%) を占めています。

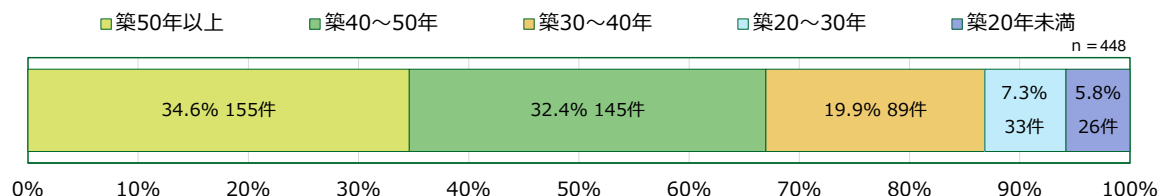


図 空き家の築年数

杉並区空き家実態調査報告書 平成 30 年度版より作成



空き家所有者の意向調査によると、空き家の所有者のうち、「利活用するつもりはない」の割合が最も高くなっています。

一方で「利活用したい」、「条件次第で利活用を考えたい」の合計は3割程度となっています。

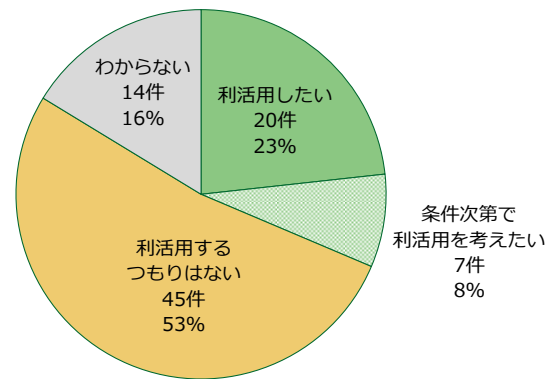


図 空き家の利活用の意向について

出典：杉並区空き家実態調査報告書 平成30年度版

### 耐震化率の推移

区の耐震化率は着実に上昇しており、令和2（2020）年度末時点で、9割以上となっています。

耐震性が不十分な旧耐震基準\*の建築物は、築40年以上が経過し、老朽化が進んでいることから、今後はこれまでの耐震改修\*だけではなく、建替えにより耐震化されるものも増えていくことが想定されます。

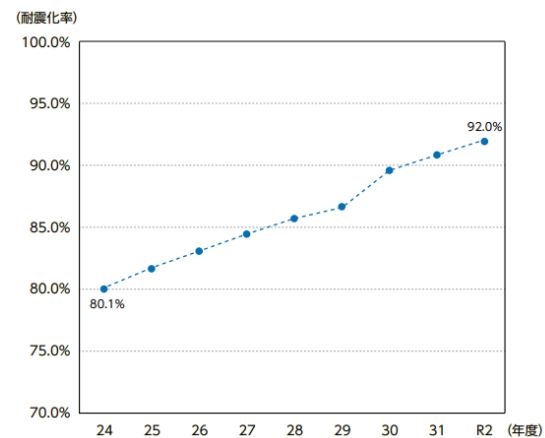


図 区内建築物の耐震化率

出典：杉並区耐震改修促進計画（令和4（2022）年3月）

### 住宅の接道状況

区の住宅の接道状況をみると、幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合は4割弱を占めており、23区平均に比べやや高くなっています。

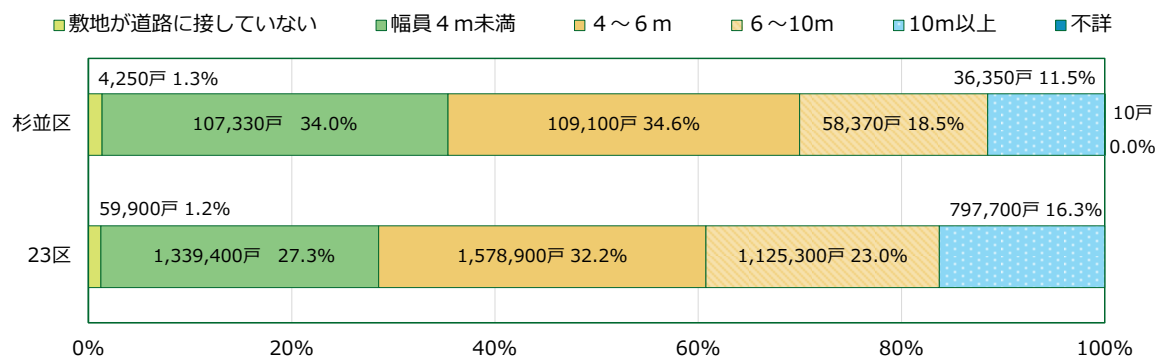


図 住宅の接道状況

出典：平成30年住宅・土地統計調査



## 住宅のバリアフリー\*化の状況

区内の「高齢者等のための設備がある」住宅の割合は4割弱で、23区平均と比べるとやや低くなっています。

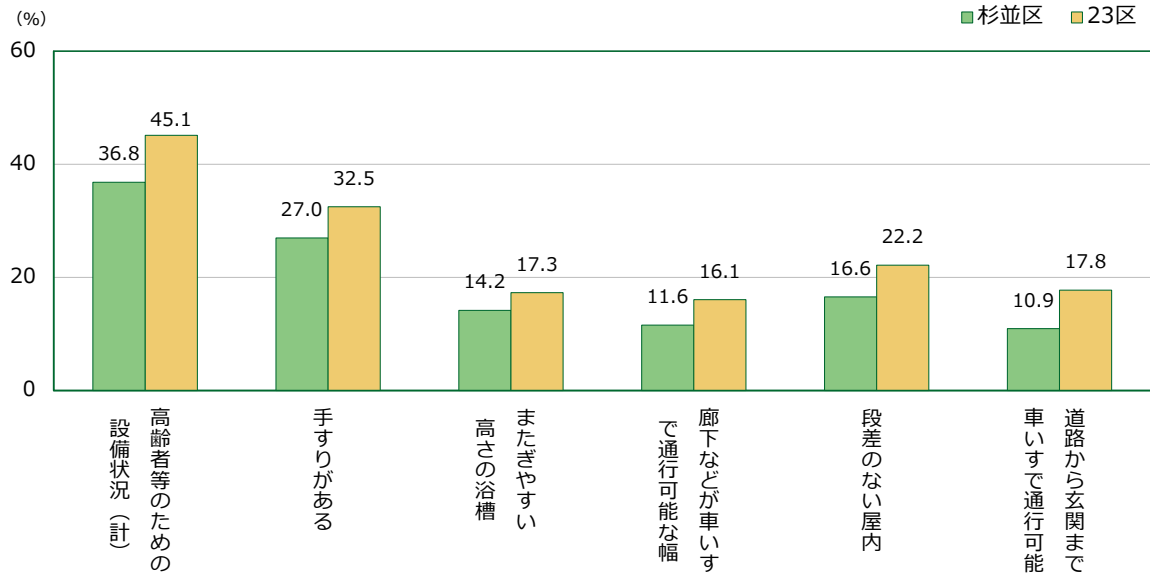


図 高齢者等のための設備状況

出典：平成30年住宅・土地統計調査

持ち家と借家を比べると、借家の「高齢者等のための設備がある」割合は持ち家よりも低くなっています。

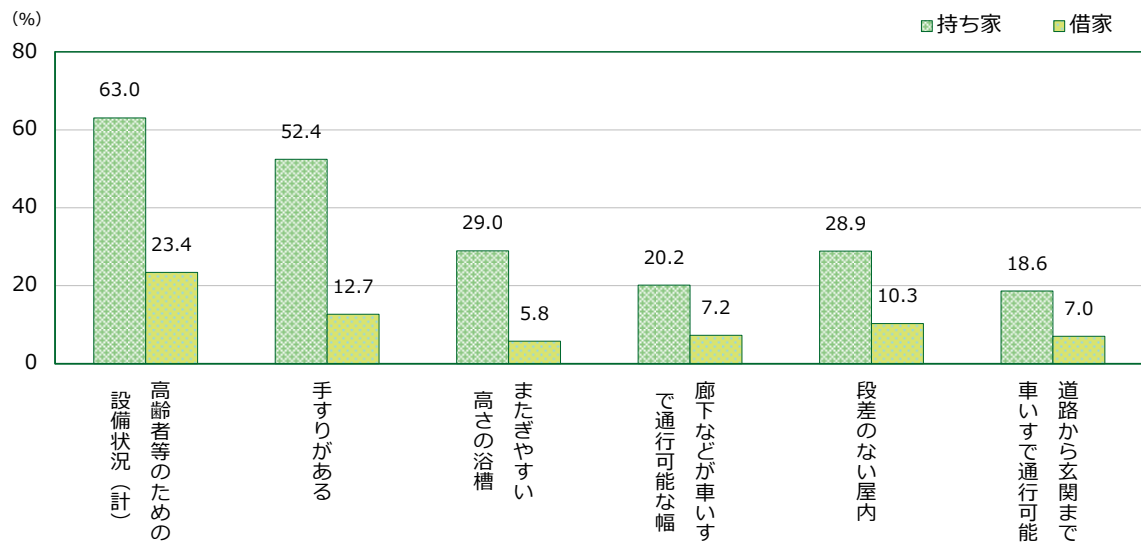


図 住宅の所有の関係別 高齢者等のための設備状況

出典：平成30年住宅・土地統計調査



## 住宅の省エネルギー設備の設置状況

区内の二重サッシ\*の設置等、断熱の取組を実施している住宅数は2割程度です。住宅への太陽光発電機器等の設置はあまり進んでいません。

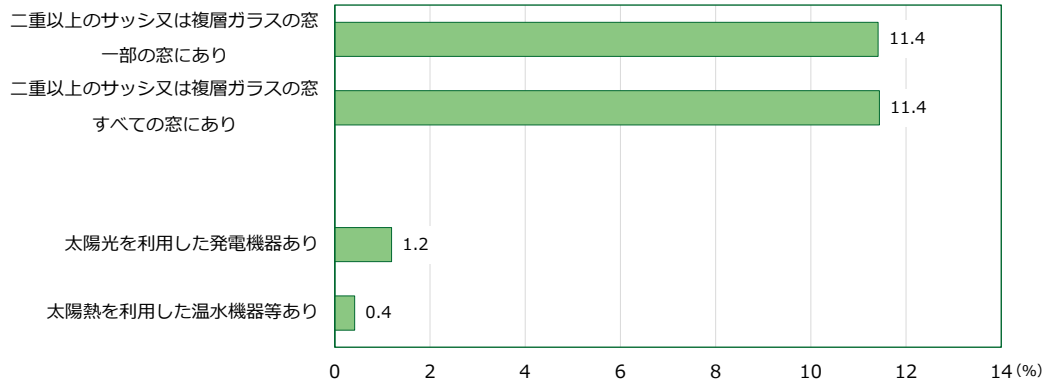


図 住宅の断熱・蓄熱のための設備状況

出典：平成30年住宅・土地統計調査

住宅の所有の関係別にみると、借家よりも持ち家の方が断熱、蓄熱の設備の設置数がやや高くなっています。

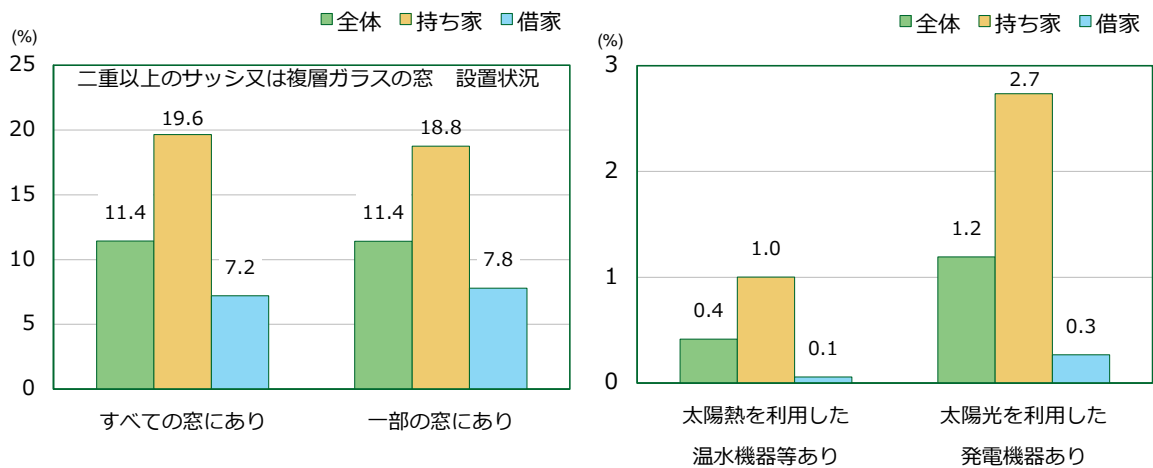


図 所有の関係別住宅の断熱・蓄熱のための設備状況

出典：平成30年住宅・土地統計調査



## 共同住宅の現状

居住世帯がある住宅のうち、分譲マンションは、全体の約1割、賃貸住宅等は、全体の6割程度を占めています。

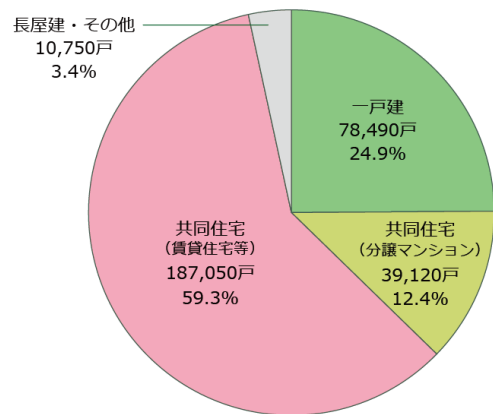


図 杉並区建て方別住宅数

出典：平成30年住宅・土地統計調査

区内の共同住宅に居住する世帯のうち、半数程度が単身世帯です。高齢者世帯に着目すると、65歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯の割合の合計は全体の1割程度となっています。

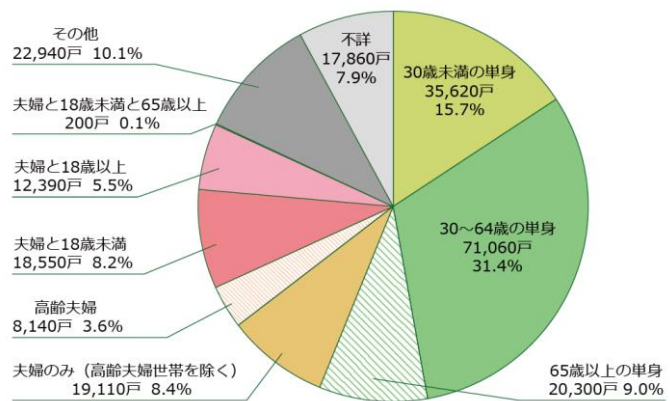


図 共同住宅 世帯の種類

出典：平成30年住宅・土地統計調査

共同住宅の建築時期について、区は昭和55(1980)年以前に建築された住宅が全体の1割程度を占めており、23区平均と比べるとやや低くなっています。

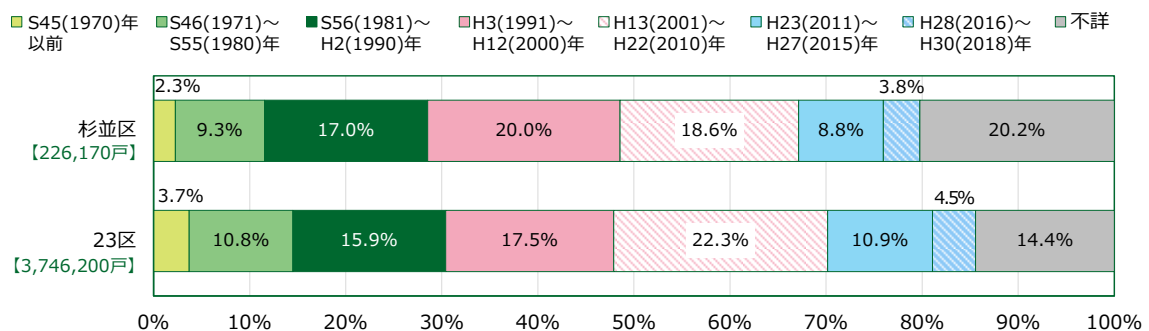


図 平成30(2018)年 共同住宅 建築年代別の内訳

出典：平成30年住宅・土地統計調査



区内の分譲マンションについて、戸数は増加傾向にあります。

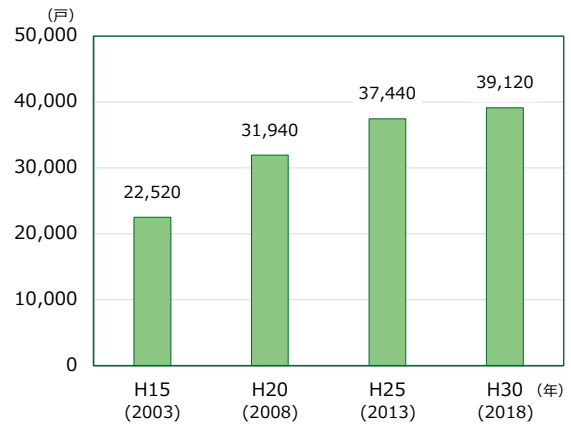


図 分譲マンション 戸数推移

出典：住宅・土地統計調査（各年）

分譲マンションの建築時期について、23区平均と比較すると、区は昭和55（1980）年以前に建築された住宅がやや多くなっています。

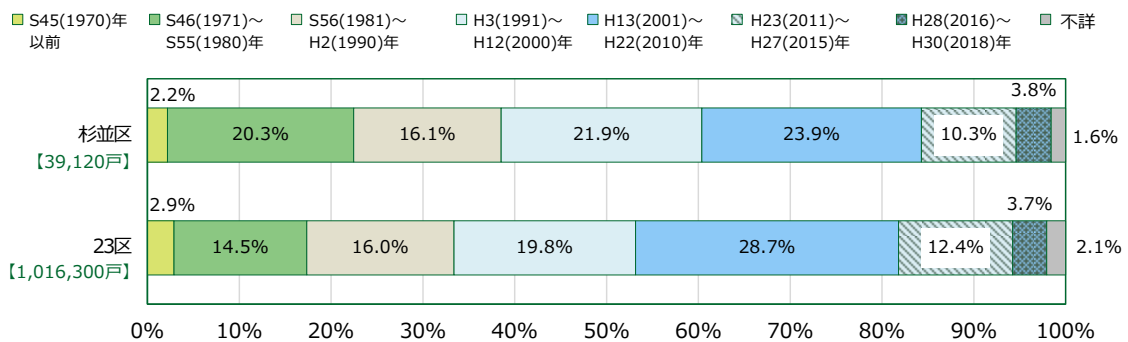


図 平成30（2018）年 分譲マンション 建築年代別の内訳

出典：平成30年住宅・土地統計調査

## 住宅市場動向

区内の持ち家として取得した既存住宅取得数をみると、共同住宅などの占める割合は年々高くなっており、共同住宅は既存住宅流通の主要な建て方となっています。

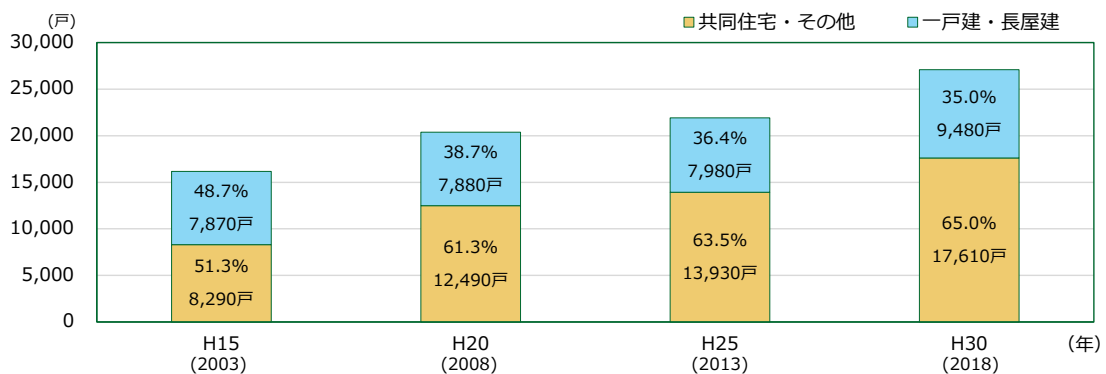


図 既存住宅取得数の推移

出典：住宅・土地統計調査（各年）



### ③ 住宅確保要配慮者に関する状況

#### 高齢者の住まいの状況

区内の65歳以上の単身・高齢夫婦のみ世帯は全体の約2割となっています。

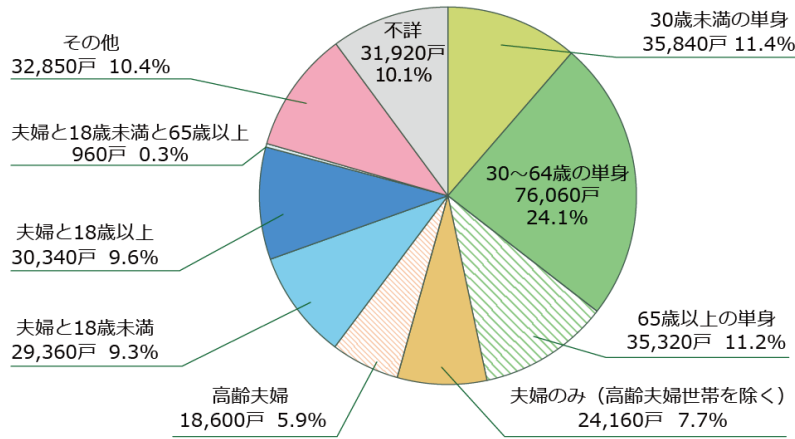


図 住宅全体の世帯状況

出典：平成30年住宅・土地統計調査

住宅の所有の関係別にみると、65歳以上の世帯の7割が持ち家に居住しており、23区平均と比べても持ち家の割合が高くなっています。

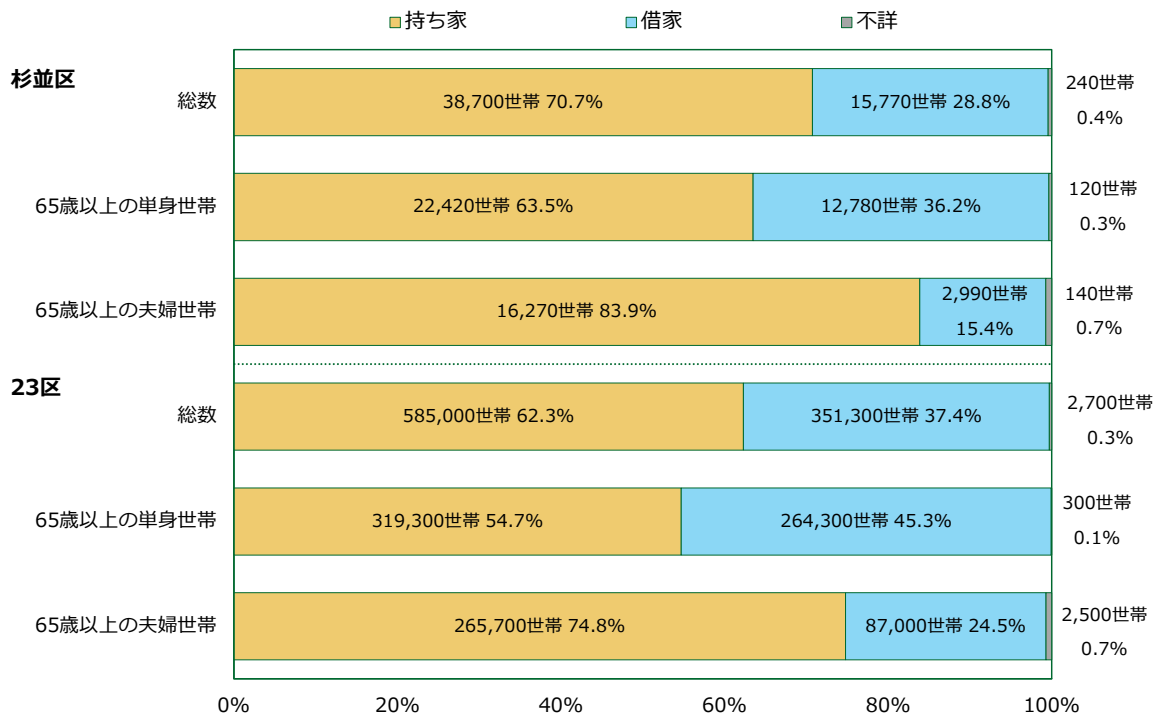


図 高齢者世帯 住宅の所有

出典：平成30年住宅・土地統計調査





## 要支援・要介護者数の認定数推移

要支援・要介護の認定者数は、令和2（2020）年で25,506人と、平成26（2014）年と比較して大きく増加しています。

要介護度別にみると割合に大きな変化はありません。

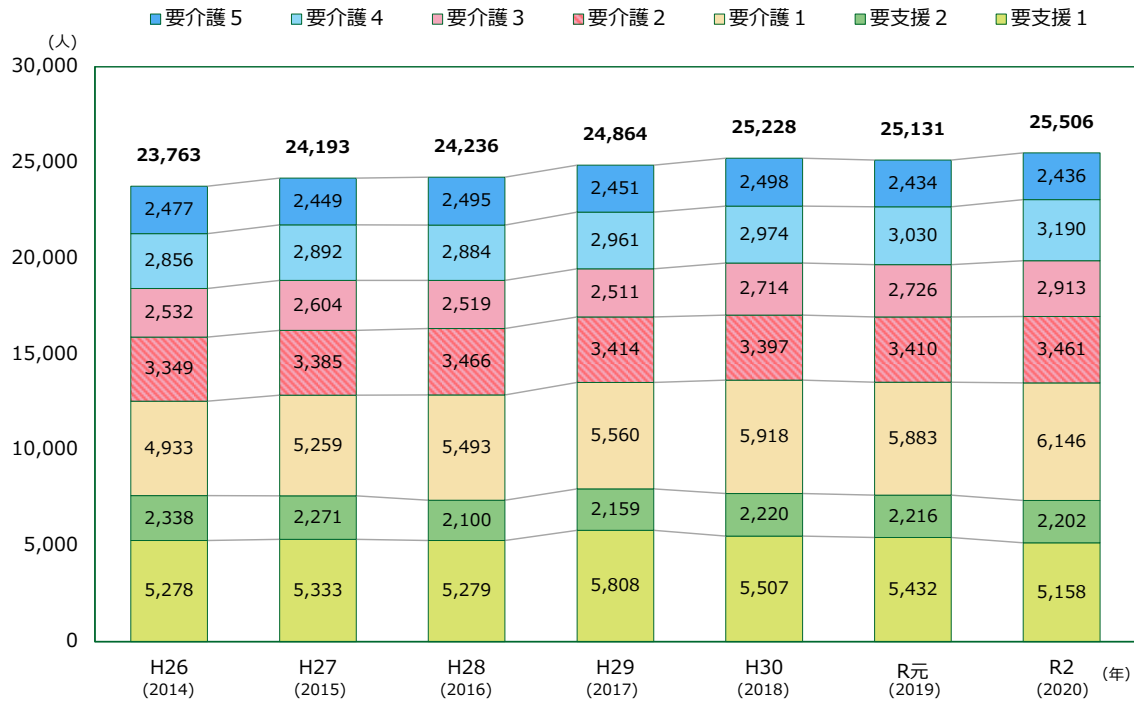


図 要支援・要介護者数の推移

出典：杉並区統計書（各年）

## ひとり親世帯の推移

母子及び父子世帯について、令和2（2020）年と平成2（1990）年を比較すると、いずれも減少しています。母子世帯の数が父子世帯よりも多く、その傾向は変わっていません。

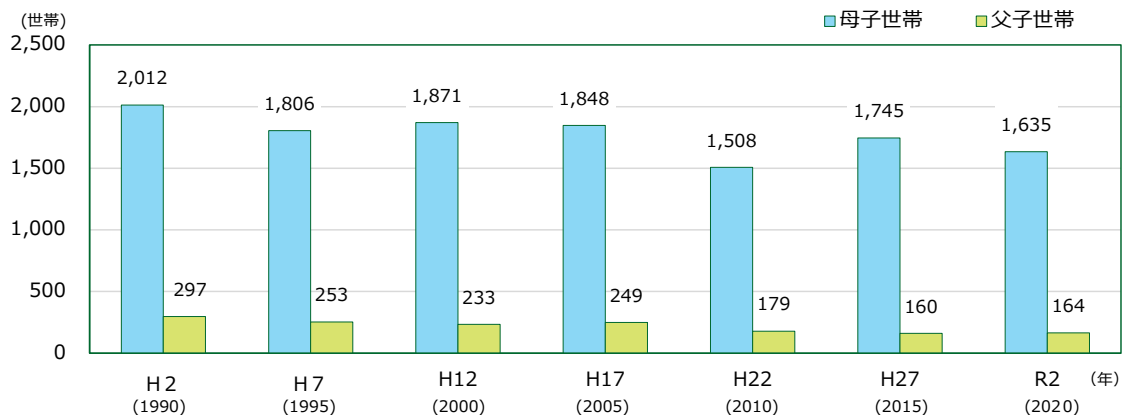


図 杉並区内 ひとり親世帯の推移

出典：国勢調査（各年）



#### (4) 第5次杉並区住宅マスタープラン（前計画）に定めた主な事業の実績

区では、平成26（2014）年度から令和4（2022）年度までの「第5次杉並区住宅マスタープラン」に定めた事業を展開してきました。以下に主な事業の実績を示します。

##### 取組方針1 安全・安心な住まいづくり

###### 災害に強いまちづくり

- まちの防災性向上のために、耐震化、不燃化の促進、水害対策を進めてきました。
- 区内建築物の耐震化率は、92.9%（令和3（2021）年度）で、計画策定時の現状値である80.1%（平成24（2012）年度）から12.8ポイント高くなりました。
- 不燃化率は53.6%（平成29（2017）年）で、計画策定時の現状値である46.8%（平成24（2012）年度）から、6.8ポイント高くなりました。
- 雨水流出抑制対策施設の整備率は、55.5%（令和3（2021）年度）で計画策定時の現状値である43.3%（平成24（2012）年度）から、12.2ポイント高くなりました。

###### 安全に居住できる住宅確保

- 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方だけでなく、非該当と認定された方に対しても介護予防の観点から住宅設備改修費の一部助成を行いました。
- 空家等対策として、専門家による空家等総合相談窓口\*を開設しました。定期的に無料相談会を実施し、平成28（2016）年度から令和3（2021）年度までの6年間で100件の相談に助言・提案を行いました。また、特定空家等\*については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置を進め、認定した6件の特定空家等は、令和2（2020）年4月までに全て除却されました。

###### 環境・エネルギー対策

- 環境・エネルギー対策として、太陽光発電システム等の低炭素化推進機器等導入助成や講座・講演、省エネ相談等を実施しました。区内の太陽光発電による発電量（推計値）は、2,055万kWh（令和3（2021）年度）で、計画策定時の現状値である1,022万kWh（平成24（2012）年度）より多くなっています。



## 取組方針2 住宅セーフティネットの再構築

### 住宅確保要配慮者向けの住まい環境の整備

- 住宅確保要配慮者の住まいの確保のため、福祉部門と連携した取組を進めました。平成28(2016)年には、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居支援を促進するため、福祉部門、住宅部門等、多様な主体が連携した杉並区居住支援協議会を設立しました。
- 障害者グループホーム\*の利用者数は、計画策定時の現状値の121人(平成24(2012)年度)から276人(令和3(2021)年度)に増加しています。



図 杉並区居住支援協議会の体制

- 高齢者の住まい確保のため、サービス付き高齢者向け住宅\*や都市型軽費老人ホーム\*の整備を進め、平成24(2012)年度の65戸から356戸(令和3(2021)年度)に増加しました。特別養護老人ホーム\*は、平成24(2012)年度からの10年間で1,093人分を整備しました。

### 公的住宅\*の管理・運営の適正化

- 区営住宅\*ではエレベーターやスロープの設置、入居者の希望に応じて加齢対応型浴槽及び壁貫通型給湯器(以下「加齢対応型浴槽等」という。)の設置を進めました。また、住宅困窮者世帯に区営住宅を978戸(令和4(2022)年度)提供しています。
- 高齢者住宅(みどりの里)\*として65歳以上の住宅困窮者世帯に353戸(令和4(2022)年度現在)を提供しています。高齢者住宅では生活協力員\*の配置や利用者の緊急時に備えた緊急呼び出しボタンや、利用者の異常を感知して外部に自動で通報するセンサーを設置しています。

## 取組方針3 良好な住環境の形成

### 住宅市街地づくり

- 良好な住環境の保全・形成は、既決定の地区計画\*を確実に運用するなどまちづくり手法とも連携しながら推進してきました。住環境に満足する区民の割合は、計画策定時の現状値90.5%(平成24(2012)年度)から、93.7%(令和3(2021)年度)に増加しました。
- 最低居住面積水準\*未達の住宅に住む世帯の割合は、15.7%(平成30(2018)年度)であり、平成20(2008)年度時点の22%から徐々に改善しています。

### みどりの育成

- みどりが確保された住宅都市の整備に向けて、生垣、屋上や壁面の緑化に対して助成を行いました。また、建築行為などを行う場合には緑化計画等の提出を求め、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ってきました。



みどりのベルトづくり事業\*



## 2 住宅や住環境を取り巻く課題

### (1) 全体に関すること

#### 新たな日常に対応した暮らしの実現

デジタル技術の進展とともに、不動産取引においても商談や契約等を遠隔・非接触で行う等のDX化に向けた取組が進んでおり、今後も利便性を高めるデジタル技術を活用した新しいサービスの開発、提供が期待されています。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、働き方改革、新しい生活様式が急速に広まり、住宅に対するニーズが多様化しています。そうした変化を捉え、住宅施策においても、区民のライフスタイルに応じた暮らし方に貢献できるよう、デジタル技術を活用した新しいサービスの利用が可能となる環境整備や住宅整備を図る等、居住環境の向上が求められています。

### (2) 安全・安心に関すること

#### ① 安全・安心な住まい・まちづくりへの継続した対応

区では狭あい道路の拡幅整備を進めていますが、幅員4m未満の狭あい道路に接する住宅が依然として4割弱を占めるなど、大規模な災害に対して脆弱な都市構造が見受けられます。引き続き、個々の建物の耐震化、不燃化等と併せた都市基盤の整備が必要です。

また、近年の災害の激甚化を踏まえて、災害時における居住の継続や早急な復旧・復興へ備える事前復興まちづくりを進める必要があります。

#### ② 空家等の問題への対応

区の空き家数は、この5年間で1.8倍に増加しています。建築物の破損や敷地内の樹木の繁茂による枝の隣地越境、害虫の発生など、適正に管理されていない状態にある管理不全な空家等\*の発生抑制と適正な管理について引き続き対策が必要です。

区内の土地利用は7割が宅地であり、住宅を中心とした市街地を形成していることから、管理不全な空家等が周辺環境に悪影響を及ぼす度合いは非常に高くなります。

そのため、建物が空き家になる前の状態から、空き家除却後の跡地活用までの建物等の状態に応じた総合的な空家等対策が引き続き求められます。

また、空家等対策として空家等を様々な用途に転用するなど、利活用を進めることも重要です。そのためには、空家等の所有者が利活用について具体的なイメージを持てるよう、相談体制の充実を図る必要があります。



### ③ 良好な住まいづくりへの対応

区民の7割が共同住宅に居住しており、そのうち、賃貸住宅等が約6割、分譲マンションが約1割となっています。分譲マンションの築年数を23区平均と比較すると、区はやや高経年化した分譲マンションが多く、既存建物の価値の維持・向上に向けて、適切な維持管理の推進が必要です。

また、住宅全体の世帯状況のうち、65歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯の合計は約2割となっています。今後も、更なる高齢化の進行が見込まれるため、賃貸住宅等も含めた居住環境のバリアフリー化を引き続き推進していくことが必要です。

## (3) 環境・エネルギーに関すること

### ゼロカーボンシティ\*の実現への対応

区は令和3(2021)年11月に、ゼロカーボンシティの実現を目指すことを表明しました。区内の土地利用は7割が宅地であり、ゼロカーボンシティの実現に向けては、住宅における取組が重要です。そのためには、住宅自体の高断熱・高气密化による省エネの推進、再生可能エネルギー\*の利用、CO<sub>2</sub>の吸収にも資する良好な緑がある住環境の形成等の取組を積極的に進めることが必要です。

## (4) 住宅セーフティネットに関すること

### 住宅セーフティネットの充実への対応

高齢者、障害者、ひとり親世帯、外国人、LGBT\*等の方など多様な世帯の状況があり、誰もが住み慣れた場所で、安全に暮らし続けられるよう、住宅セーフティネットの充実が求められます。そのためには、安定して居住できる住宅の確保や福祉サービスなどとの連携等、住宅確保要配慮者のそれぞれの事情に対応できる多様な居住支援が必要です。

## (5) 住環境に関すること

### 良好な地域コミュニティ形成への対応

世帯構成や住まい方の変化へ対応し、快適で暮らし続けたいまちとなるために、高齢者世帯、子育て世帯、マンションに居住する世帯等の多様な世帯が参加する良好な地域コミュニティ形成の促進が求められます。そのためには、交流を生み出す空間の創出等、住まいの周辺環境も含めて整備された、良好な住環境の形成が必要です。



# 第3章

## 住宅施策の基本理念と取組方針

### 1 基本理念と取組方針

#### (1) 基本理念

#### 誰もが安心して住み続けられる暮らしやすい住環境の実現

住宅は多様な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うえで欠かせない要件です。区は、「杉並区住宅基本条例」において「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、「杉並区基本構想」では、「みどり豊かな 住まいのみやこ」を区が目指すまちの姿として定め、区を特徴づける「住宅都市」というイメージをさらに発展させ、区民とともに良好な環境を育み、住まいのまちとしての新たな価値を生み出していくこととしています。

基本構想を実現するため「杉並区総合計画」では、防災・減災まちづくりのために、建築物の耐震化、不燃化の促進や狭あい道路の拡幅整備、水害対策等を進め、災害に強い安全で安心して住み続けられるまちを目指すこととしています。また、暮らしやすい住環境の形成に向けて、多様なライフステージに対応した住環境の整備や住まいの安定的な確保を促進することで、誰もが暮らしやすく住み続けられるまちづくりを推進することとしています。

さらに、区は令和3（2021）年11月にゼロカーボンシティを宣言し、令和32（2050）年までに温室効果ガスの排出量を実質ゼロにすることを目指すとともに、令和12（2030）年度温室効果ガス排出量を平成12（2000）年度比で50%削減するカーボンハーフを目標に設定しました。区では、これまでも地球温暖化防止に資する取組を進めてきましたが、ゼロカーボンシティを実現するためには、環境やまちづくり、産業をはじめとした様々な部門において取組を推進することが重要です。住宅施策においても再生可能エネルギーの利用拡大や省エネルギー対策、グリーンインフラの活用などを進め、ゼロカーボンシティの実現に向けた取組を積極的に進めることが求められます。

以上を踏まえ、「杉並区住宅マスタープラン」では、耐震性能、さらには環境性能等を備えた質の高い住宅ストックを社会的な財産として蓄積し、誰もが快適な住まいを確保するとともに、住み慣れた地域で安心して暮らし続けながら、豊かな住生活を実感できる住宅施策を実現するため、基本理念を定めます。





## (2) 取組方針

基本理念を実現するため、以下の4つの取組方針を定め、住宅施策を推進していきます。

### 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な要素として公共性を有しているため、多様な災害に対する複合的なリスクを想定し、防災性能の向上を図ります。
- ・誰もが安心して暮らせるよう、被災しても復興しやすいまちづくりの推進など、まち全体の安全性を確保します。
- ・住宅ストック全体の質の向上を目指し、事業者と連携したバリアフリー化の推進、総合的な空家等対策の実施、マンションの適正管理等を進めます。

### 取組方針 2 快適で持続可能な暮らし方の実現

- ・ゼロカーボンシティの実現に向け、住宅の省エネルギー対策や再生可能エネルギーの利用推進や、CO<sub>2</sub>の吸収にも寄与する市街地の豊かなみどりを維持・形成します。
- ・新しい働き方、暮らし方に対応し、快適に過ごせるよう、通信環境の整備や室内の衛生環境の確保の観点から住宅の質の向上を目指します。

### 取組方針 3 住宅セーフティネットの充実

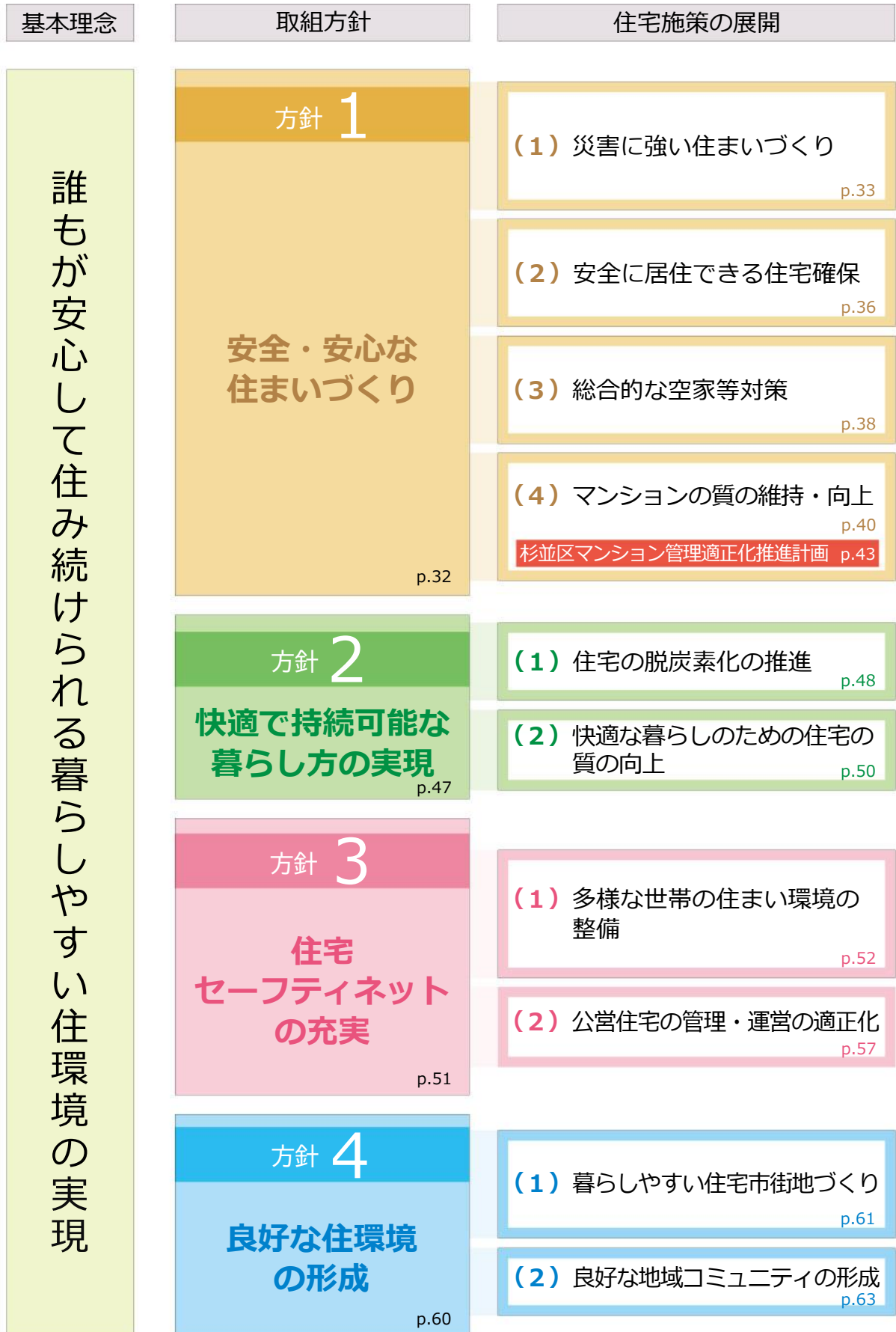
- ・住宅確保要配慮者が安全、安心に住まいを確保し、住み続けていくために、区の福祉部門及びNPO\*等と連携を図るとともに、民間の住宅ストックを活用しながら居住の安定確保を進めます。
- ・日常的な生活サポートが必要な高齢者・障害者が、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、多様な主体と連携した生活支援や情報提供、新しいサービスの活用により、住まい環境の整備を進めます。
- ・区営住宅について、既存ストックの有効活用を図り、住宅に困窮する区民に的確に供給することで、住宅セーフティネットの中核としての機能を高めます。

### 取組方針 4 良好な住環境の形成

- ・地区の特色に応じた住宅ストックの形成や利便性の高い都市型住宅の整備によって、区にふさわしい住宅、住環境の整備を進めます。
- ・共同住宅入居者間や地域の人との交流の機会の創出により、多様な世帯の参加する地域コミュニティの形成を支援し、日ごろから助け合い、暮らし続けたいと思える良好な住環境の形成を支援します。



## 2 住宅に関する事業の体系図







新規 新しく計画に位置付けた項目 拡充 第5次住宅マスタープランから事業を追加した項目

### 具体的な事業

### 成果指標

- ①住宅の耐震性の向上
- ②水害対策の充実
- ③まちの防災性の向上
- ④事前復興まちづくりの促進 **新規**

- ①住宅のバリアフリー化の推進
- ②住宅の品質確保
- ③性能の高い住まい確保のための情報提供

- ①空家等の発生抑制と適正な管理
- ②空家等の利活用の促進 **拡充**
- ③管理不全な空家等への対応

- ①マンションの管理状況の把握 **新規**
- ②マンションの管理適正化の推進 **新規**
- ③マンションの管理適正化に関する普及啓発 **新規**
- ④高経年化したマンションの耐震化・建替えの支援

- ①住宅の再エネ、省エネの取組の充実 **拡充**
- ②みどり豊かな住宅市街地の形成

- ①健康で快適な暮らしへの対応 **新規**

- ①住宅確保要配慮者向けの住まい環境の整備 **拡充**
- ②高齢者の住まい環境の整備
- ③障害者の住まい環境の整備
- ④子育て世帯の住まい環境の整備

- ①公営住宅の適切な整備 **拡充**
- ②区営住宅の管理・運営の適正化

- ①良好な住環境の形成誘導
- ②暮らしやすい環境の整備
- ③防犯対策の推進

- ①多様な世帯が参加する地域コミュニティ形成の促進

杉並区内建築物の耐震化率

**99.0%**以上

(令和 12 (2030) 年度)

杉並区内の  
太陽光発電(設備)導入容量

**7.2万** kW

(令和 12 (2030) 年度)

区営住宅の  
バリアフリー整備実施率

**100%**

(令和 12 (2030) 年度)

自宅周辺のまちづくりに  
満足する区民の割合

**82.0%**

(令和 12 (2030) 年度)



# 第4章

## 住宅に関する事業の展開

### 取組方針別の事業の記載方法

#### 【背景】

- 第2章で示した課題や、国・東京都・杉並区の動向を示しています。

取組方針 **2** 快適で持続可能な暮らしの実現

背景

- 建築物省エネ法の改正や、東京都環境確保条例による太陽光発電設備設置義務化が進められており、住宅の省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入などの住宅の脱炭素化に向けた取組がより一層求められています。
- ゼロカーボンシティの実現に向けて、CO<sub>2</sub>の吸収にも寄与するみどり豊かな住宅市街地の維持・形成が必要です。
- 新たな日常に対応した生活様式や働き方の転換に対応し、快適な暮らしが実現できるよう、デジタル技術を活用した新しいサービスの導入の促進や、健康に暮らし続けられる住宅整備による住宅の質の向上が必要です。

目指す将来の姿

- ▶ 再生可能エネルギーの利用拡大や省エネルギー対策、グリーンインフラ\*の取組が進み、ゼロカーボンシティが実現したみどり豊かな住宅地が形成されています。
- ▶ 省エネ性能を備えた住宅の割合が増加し、良質な住宅ストックが形成されています。
- ▶ 多様なライフスタイルに対応し、自宅で充実した時間を送りながら、快適に生活できる住宅が増えていきます。

計画の指標

成果指標	現状値	目標 (令和12(2030)年度)
杉並区内の太陽光発電 (設備)導入容量**	2.4万kW (令和3(2021)年度)	7.2万kW

※資源エネルギー庁「固定価格買取制度における再生可能エネルギー発電設備認定・導入量」により把握

観測指標	現状値
住宅の断熱化**の実施状況	22.8% (平成30(2018)年)
再生可能エネルギー等の導入助成及び断熱改修等 省エネルギー対策助成件数	706件 (令和3(2021)年度)
緑被率	21.8% (平成29(2017)年度)

※住宅・土地統計調査における全部または一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラス\*の窓を使用している住宅ストック比率により把握

#### 【計画の指標】

- 成果指標は、取組方針事業によりどのような成果が得られたかを数値化し、目標の達成状況を把握します。
- 観測指標は、取組方針事業による現状を数値化し、住宅に関する意識、動向の推移を把握します。


#### 【目指す将来の姿】

- 住宅施策を推進し、目指す杉並区の姿を掲載しています。



### 【主な事業】

- 施策の取組方針を実現するための事業を掲載しています。計画期間内に取り組む主な事業と、その概要を一覧で示しています。



主な事業

**(1) 住宅の脱炭素化の推進**

**① 住宅の再エネ、省エネの取組の充実 (拡充)**

区は、ゼロカーボンシティの実現を目指し、住宅の性能を一層重視して再エネ、省エネを推進します。今後の国等の動向や事業者による技術革新等にも注視し、再エネの導入、省エネ化の促進に取り組んでいきます。

また、暮らしの快適性向上につながる既存の住宅の断熱改修や手軽にできる省エネDIY等について周知し、普及を目指します。

事業名	概要
再生可能エネルギー等導入助成	● 再生可能エネルギーの導入拡大を目指し、太陽光発電システムや蓄電池等の導入費用を助成します。
断熱改修等省エネルギー対策助成	● 温室効果ガス排出量やエネルギー消費量削減のため、高日射反射率塗装や、窓断熱改修等省エネルギー対策の費用、自然冷媒ヒートポンプ給湯器及び家庭用燃料電池設置の費用を助成します。
集合住宅等のLED照明機器切替助成【新規】	● 集合住宅の共用部分や、事業所等のLED照明機器切替費用を助成し、省エネルギー化を推進します。
住宅等のZEH/ZEB化対策【新規】	● 今後の国等の動向等を注視しながら、住宅、事業所の新築・改築時には、ZEH/ZEB化を促進します。
区営住宅の省エネルギー対策【新規】	● 区営住宅の共用部分のLED切替工事を実施します。 ● 省エネルギー性能の向上を目指し、区営住宅の計画修繕・建替え等において、計画的に断熱塗装や外壁、窓の断熱化等を促進します。
省エネ・再エネ住宅の促進に向けた普及啓発	● 講座・講演や区公式ホームページ等による周知のほか、区役所ロビーで行う環境展などで複層ガラス窓や雨水タンク等の見本展示等を行います。 ● 窓に断熱シートを貼る、すだれを設置するなど、住宅の省エネ性能を高めるため、省エネDIYについて普及啓発を図ります。 ● 東京都が定める基準を満たす東京ゼロエミ住宅*の普及啓発を図ります。 ● 建築物省エネ法に基づき、対象となる建築物についての省エネ性能を審査し、また性能を満たすよう指導します。
省エネルギー相談の実施	● 環境団体やエネルギー事業者と協働して、個々の家庭のエネルギー消費状況を踏まえ、その家庭の生活スタイルに合った省エネルギー相談を実施します。

- 拡充の事業のうち、今回から新たに追加した事業名には【新規】と記載しています。

### 【コラム】

- 様々な団体等の先進的な取組などを紹介するコラムを掲載しています。



## 取組方針 1 安全・安心な住まいづくり

### 背景

- 耐震改修等の支援や建替えにより、耐震化率は着実に上昇しています。引き続き、多様な災害に対するまちの防災性能の向上のために、従来の耐震化の取組に加え、新耐震基準の住宅の中でも昭和 56（1981）年 6 月から平成 12（2000）年 5 月に建てられた住宅について、耐震性能をより高めるための支援、延焼被害の拡大が懸念される木造住宅密集地域\*を中心とした不燃化建替えの推進や水害対策の強化等が必要です。
- 近年の災害の激甚化を受け、被災後の速やかな住宅確保など、被災しても復興しやすいまちづくりが求められています。
- 高齢化が進行していく中、民間賃貸住宅も含めた、住宅のバリアフリー化を推進するなど、住む方々のニーズに合った住宅確保が求められています。
- 老朽化した空き家が増加傾向にあり、管理不全な空家等は周辺環境に悪影響を及ぼすことから、「杉並区空家等対策計画」に基づく総合的な空家等対策を一層推進する必要があります。
- 共同住宅の質の維持・向上と、老朽化したマンションの適切な管理と建替えの支援を推進する必要があります。

### 目指す将来の姿

- ▶ 災害時に建物の倒壊や延焼、浸水等の被害が少ない、災害に強い住宅・住宅市街地が形成されています。
- ▶ バリアフリー化や空家等、様々な住宅に関する相談機能が充実し、必要な情報の提供が進み、誰もが住みやすい質の高い住宅が確保・維持されています。
- ▶ 住宅が適正に管理され、空家等の利活用が進み、良好な住環境が広がっています。
- ▶ マンションの管理や建替え、改修などに東京都のアドバイザー制度を活用するなど、適正な支援が行われています。

### 計画の指標

成果指標	現状値	目標 (令和 12 (2030) 年度)
杉並区内建築物の耐震化率	92.9% (令和 3 (2021) 年度)	99.0%以上
観測指標		現状値
木造住宅密集地域（不燃化特区）の不燃領域率		62.2% (令和 3 (2021) 年度)
狭あい道路*の拡幅整備率		40.7% (令和 3 (2021) 年度)
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率		12.6% (平成 30 (2018) 年)



## 主な事業

### (1) 災害に強い住まいづくり

#### ① 住宅の耐震性の向上

「杉並区耐震改修促進計画」に基づき、耐震化の必要性や重要性について啓発を図るとともに、耐震診断\*や耐震改修等の耐震化の取組を支援し、総合的かつ計画的に住宅の耐震化を促進します。

事業名	概要
耐震無料相談会等のマンションの管理適正化普及啓発	● 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行います。
耐震診断及び耐震改修等への支援	● 耐震診断士派遣による住宅の無料簡易診断を実施します。 ● 精密診断費用や耐震改修費用の一部を助成する事業を実施します。
木造住宅耐震アドバイザー派遣	● 木造住宅耐震診断事務所登録制度*を活用し、自己負担なしで、一定の技術力を有する専門家をアドバイザーとして派遣します。

#### ② 水害対策の充実

浸水常襲地域における確実な浸水対策の実施に向け、浸水対策に関する情報提供や建物の構造等の指導、工事・設備費の助成により、浸水被害の防止に配慮した建築物の増改築等を促進し、水害対策の充実を図ります。

事業名	概要
地下室に対する浸水対策への指導	● 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。
住宅の高床助成	● 浸水被害が発生するおそれのある地域における住宅に対して、住宅などを高床にする工事費用の一部を助成します。
水害に対する情報提供	● 水害ハザードマップや河川ライブカメラなどを活用し、区民の避難行動等に役立つ情報を提供します。
雨水流出抑制施設*の設置	● 民間の建築や開発行為について指導し、雨水流出抑制施設の設置を誘導します。 ● 個人住宅に対して、雨水浸透施設や雨水タンクの設置助成を行います。



### ③ まちの防災性の向上

地域の防災、減災機能向上のため、東京都との連携強化による木造密集地域の不燃化対策の促進や幹線道路や狭あい道路などの道路の拡幅整備を通じて、市街地全体の不燃化を促進します。

事業名	概要
建築物不燃化助成制度の活用による不燃化促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模災害時に火災の延焼被害の拡大が懸念される木造住宅密集地域や、震災救援所として機能する区立の小・中学校等周辺及び震災救援所に通じる緊急道路障害物除去路線沿道*等の建築物の建替え助成により、不燃化を促進します。</li> </ul>
「防災都市づくり推進計画」に基づく不燃化の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都の「防災都市づくり推進計画」に基づく木造住宅密集地域を中心に、地域危険度が高いなど、特に重点的・集中的に防災性の改善を図るべき地域については、国や東京都の補助を活用し、防災まちづくりの強化に取り組みます。</li> </ul>
木造住宅密集地域の連絡会議等へ参加	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、東京都との連携強化を図ります。</li> </ul>
「建築安全条例」による新たな防火規制*区域の指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、東京都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。</li> </ul>
ブロック塀等安全対策支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒壊の危険があるブロック塀等の安全対策のため、道路に面した一定の要件に該当するブロック塀等の撤去及びそれに伴う軽量フェンス等の新設に要する費用の一部を助成します。</li> </ul>
狭あい道路の拡幅整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>福祉・清掃車両や緊急車両等の通行に必要な道路の幅員を確保し、良好な居住環境の整備と災害に強いまちづくりを推進します。</li> </ul>
幹線道路網*（幹線道路、補助幹線道路）の体系的な整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災機能の強化や広域的な自動車交通の円滑な処理、移動の利便性向上、自動車交通に起因する環境負荷の軽減、生活道路への通過交通の流入抑制などを図るため、「東京における都市計画道路の整備方針」や、国や東京都との協議、役割分担などの連携を図りながら、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。</li> </ul>
防災に関する普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅密集地域において、必要に応じて、防災に関する講演会等を開催するなど、地区住民の防災・減災意識の醸成につながる啓発活動や情報発信を図ります。</li> </ul>
緊急通報システムの普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>





#### ④ 事前復興まちづくりの促進 新規

近年、大規模自然災害や首都直下地震発生リスクが一段と高まっていることを踏まえ、被災後の計画的な都市復興に向けたあり方などを事前に検討することが必要です。そのため、「杉並区地域防災計画」や「杉並区地域強靱化計画」等を踏まえて、区、区民及び事業者が協力し、市街地復興を円滑に進めるための事前協議や検討を進めます。

事業名	概要
震災復興マニュアルの更新	<ul style="list-style-type: none"><li>● 震災が発生した場合の生活再建や都市機能の回復を迅速に行えるよう、必要に応じて震災復興マニュアルの見直しを行います。</li></ul>
応急仮設住宅対策	<ul style="list-style-type: none"><li>● 災害発生後の応急的住宅の迅速・確実な用地確保のため、正確な事前調査を行い、最新の状況を把握します。</li><li>● 応急仮設住宅建設候補地事前調査結果を取りまとめ、年に1回、東京都に報告します。</li></ul>
災害に備えたエネルギーの確保	<ul style="list-style-type: none"><li>● 発災後も都市機能を維持できるよう、多様な発電手段を用いた電力供給の安定化に向けた取組を促進します。</li><li>● 災害時においても自宅で生活を継続できるよう、各住宅での太陽光発電や家庭用燃料電池等の設置を促進します。</li><li>● 大規模な土地利用転換や共同住宅の建設にあわせて、防災備蓄倉庫や太陽光発電を含む自家発電設備などの整備を誘導します。</li></ul>



## (2) 安全に居住できる住宅確保

### ① 住宅のバリアフリー化の推進

高齢者や障害者等、誰もが住み慣れた地域に安心して住み続けられるよう、転倒防止や身体への負担軽減などに資する住宅のバリアフリー化を促進します。また、賃貸住宅や分譲マンションも含めた民間建築物のバリアフリー化を誘導するため、住宅所有者向けの住宅改修助成制度等の情報提供やバリアフリー改修相談体制の充実を図ります。

事業名	概要
居宅介護（介護予防） 住宅改修費助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 介護保険の要介護認定を受けた方を対象に住宅改修費の一部を助成します。</li> </ul>
高齢者住宅改修給付事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 要介護認定結果が非該当となった65歳以上の方にも、介護予防の観点から改修が必要な場合には住宅改修費の一部を助成します。</li> </ul>
日常生活用具給付事業 （住宅改修）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 障害者総合支援法の日常生活用具給付等事業において、障害の状態や年齢等一定の要件に該当する方を対象に、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ます。</li> </ul>
住宅修築資金融資 あっせん事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 区が契約した金融機関から住宅修築資金の融資を受けた方の金利負担を軽減するために、金融機関に利子の一部を補給します。</li> <li>● 段差解消や手すりの設置などの高齢化対応工事に対し、優遇利率を適用します。</li> </ul>
「東京都福祉のまちづくり条例」に基づく届出の促進・処理	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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的確に行うとともに、区民・事業者の問い合わせ・相談等に対応します。</li> </ul>
バリアフリー化改修に必要な情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住まいの増改築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ます。</li> </ul>





## ② 住宅の品質確保

住宅に長く住み続けるためには、住宅品質の確保、性能の向上が必要です。

そのためには、耐震性の向上や省エネ性能向上のための適切なリフォーム等既存住宅の質の維持・向上につながる適切な管理が求められます。

そこで、区民が安心して暮らし続けるための住宅リフォーム等を実施できるよう、情報提供や相談事業の充実を図り、質の高い住宅ストックの形成を目指します。

事業名	概要
住宅リフォーム等の相談事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>区内小規模建設事業者団体と協定を締結し、住宅のリフォームや修繕などの相談事業を実施します。</li> </ul>
助成制度等の情報発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都の住宅リフォームガイドや区の断熱改修等省エネ対策助成等について情報提供を行います。</li> </ul>

## ③ 性能の高い住まい確保のための情報提供

区民が安心して住まいの選択ができるよう、住宅の性能が正確に評価され、区民等が正しく理解、相互比較ができる認定制度等の普及啓発を図ります。

また、契約前や住宅取得後のトラブル時に活用できる国や東京都の各種制度の普及啓発を図り、既存住宅の流通を促進します。

事業名	概要
住宅関連相談業務の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引に関する相談に対しては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。</li> <li>区民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します。</li> </ul>
長期優良住宅*の普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化対策、耐震性、バリアフリー性、省エネルギー性等の各認定基準を満たす長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じられた優良な住宅の普及啓発を図ります。</li> </ul>
住宅取引に関する情報発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>売主、買主双方が安心して既存・新築住宅の売買や、リフォーム、リノベーションができるよう、不動産関係団体と連携し、住宅性能表示制度*、住宅履歴情報、住宅の瑕疵の有無を明らかにする建物状況調査（インスペクション）等の制度の効果的な情報発信を進めます。</li> </ul>
賃貸住宅トラブル防止ガイドライン*の周知	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の周知を図ります。</li> </ul>



### (3) 総合的な空家等対策

#### ① 空家等の発生抑制と適正な管理

空家等になる前から住宅を適切に管理することの責務と重要性について意識を持ってもらうため、住宅の所有者や管理者のみならず、今後、空家等を所有する可能性のある方も対象とした、空家等の適正な管理を促す取組を進めます。

事業名	概要
専門家による空家等総合相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的に無料相談会を実施することで、相続問題、生前対策、修繕、利活用、除却など、空家等の所有者の事情に応じた、より専門的な相談に対応します。</li> </ul>
空家等に関する相談窓口の一元化	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等に関する相談については、区役所の窓口を住宅課に一元化するワンストップサービスを引き続き実施します。</li> </ul>

#### ② 空家等の利活用の促進 拡充

空家等を地域の資源として捉え、利活用・流通を促進するため、ノウハウを有する民間の事業者と協働して取組を進めます。

事業名	概要
(仮称) 空家等利活用相談窓口の開設【新規】	<ul style="list-style-type: none"> <li>区内における空家等の利活用を促進するため、空家等の利活用に関するノウハウを有する民間の事業者と協働し、(仮称)空家等利活用相談窓口を新たに開設し、空家等の利活用に関する一般的な相談のほか、空家等の所有者と利活用を希望する民間の事業者との適切なマッチングなどを行う体制を整備します。</li> </ul>
空家等利活用モデル事業*の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>杉並区居住支援協議会と連携し、区内にある空家等を利用し、住宅確保要配慮者への住まいや地域コミュニティ活動ができる施設の提供により、地域交流及び地域コミュニティの活性化等に貢献することを目的とした空家等利活用モデル事業を実施します。</li> </ul>



### ③ 管理不全な空家等への対応

防災、衛生、景観等周辺環境に悪影響を生じさせないため、適正な管理がされないまま放置された管理不全な空家等に対して、空家等対策の推進に関する特別措置法などに基づく、問題の改善を図ります。

事業名	概要
管理不全な空家等の改善に向けた助言・指導等の実施	<ul style="list-style-type: none"><li>●適切な管理がされていない空家等に関する相談をワンストップ窓口である住宅課が一括して受け、相談内容の取りまとめや、所有者調査を実施します。</li><li>●相談内容に応じて担当部署に引き継ぎ、現場調査後、空家等の所有者に対して問題の改善に向けた助言・指導等を行います。</li></ul>
特定空家等への措置	<ul style="list-style-type: none"><li>●空家等をそのまま放置した場合、倒壊等の著しく保安上危険となるおそれがあるなど、周辺の生活環境への悪影響が社会通念上、許容される範囲を超えた場合等については、特定空家等と判断し、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条に基づく措置を適切に行います。</li></ul>
老朽危険空家に対する除却費用助成	<ul style="list-style-type: none"><li>●周辺に著しい悪影響を及ぼしている特定空家等及び特定空家等に準じるものとして区が判定した建築物である老朽危険空家については、除却費用を助成します。</li></ul>

#### 公民連携による住まいにかかる課題の解決

区は、空家等対策や住宅確保要配慮者への対応については、杉並区居住支援協議会等の多様な主体と連携し、空家等利活用モデル事業の実施や住宅確保要配慮者に対する物件情報の提供等の取組を進めています。このように、住宅確保要配慮者への対応など、住まいに係る課題を解決するには、行政のみで対応するのではなく、地域の様々な主体との協働の取組が不可欠と考えます。区では、令和5（2023）年4月から、地域の様々な主体が、地域課題の解決に向け、相互に連携・協力することができる公民連携プラットフォームの運用が始まります。

様々な住まいに係る課題の解決に向け、プラットフォームの活用も視野に入れつつ、取組を進めてまいります。



## (4) マンションの質の維持・向上

### ① マンションの管理状況の把握 新規

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（以下「都条例」という。）に基づく届出制度を活用し、区内における要届出マンションの管理状況の把握を行います。

事業名	概要
マンションの管理状況等の実態把握	<ul style="list-style-type: none"><li>● 都条例に基づき、要届出マンションについて、5年ごとに届出を受けることで、管理状況の把握を行います。また、届出のないマンションの管理組合に対しては、督促を行い、届出を促します。</li></ul>

### ② マンションの管理適正化の推進 新規

マンション管理適正化法及び都条例に基づき、管理組合の管理者等や管理組合に対して助言、指導等を行うことで、マンション管理の適正化を推進します。また、同法に基づき、管理組合によるマンションの適正な管理や円滑な再生を効果的・効率的に促進するために作成するマンションの管理に関する計画（以下「マンション管理計画」という。）の認定を進めます。

事業名	概要
管理組合の管理者等への助言、指導等の実施	<ul style="list-style-type: none"><li>● マンション管理適正化法に基づき、管理組合の管理者等へ助言、指導等を行うことで、マンション管理の適正化を推進します。</li><li>● 要届出マンションに対しては、都条例に基づくマンション管理届出制度により、管理組合に対して、管理に関する助言、指導等を行うことで、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を推進します。</li></ul>
管理計画認定制度の運用	<ul style="list-style-type: none"><li>● 管理組合による自主的かつ適正なマンション管理を推進するため、「杉並区マンション管理適正化推進計画」を策定し、管理組合の管理者等が作成したマンション管理計画を認定する管理計画認定制度を運用し、マンション管理の適正化を推進します。</li><li>● 管理組合の管理者等からマンション管理計画が区に申請された場合、「杉並区マンション管理適正化推進計画」で定める基準に適合しているか審査します。</li><li>● 管理計画認定制度の普及・促進を図るため、当面の間、手数料を無料とします。</li><li>● 認定事務手続きの一部をオンライン化し、効率化を図ります。</li></ul>



### ③ マンションの管理適正化に関する普及啓発 新規

マンション管理適正化法、都条例及び「杉並区マンション管理適正化推進計画」の目的を踏まえた普及啓発を行うことにより、管理組合による自主的かつ適正なマンション管理の推進を支援します。

事業名	概要
管理組合へのアドバイザー派遣制度の案内	<ul style="list-style-type: none"><li>● 東京都の「マンション管理アドバイザー制度」について、管理組合へ周知します。</li></ul>
マンション管理セミナー、相談会の実施	<ul style="list-style-type: none"><li>● マンション管理に関連した制度についての知識の啓発に努めます。</li><li>● マンション管理士会等と協力し、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を開催します。</li></ul>
マンション管理に関する制度の情報提供	<ul style="list-style-type: none"><li>● 東京都のマンション管理に関する支援や融資・助成制度についての情報提供を行います。</li></ul>

### ④ 高経年化したマンションの耐震化・建替えの支援

良質なマンションストックの形成に向けて、管理状況届出制度等を通じて得られた情報を活用して、耐震性が不十分な旧耐震基準のマンションを解消し、耐震化を促進します。

高経年化したマンションや既存不適格\*なマンションの円滑な再生を促進するため、地域特性や周辺環境を踏まえた建替え・改修に向けた制度等の普及啓発や合意形成を支援します。また、国・東京都の情報提供を行います。

事業名	概要
耐震アドバイザー派遣	<ul style="list-style-type: none"><li>● 管理状況届出制度により耐震性が不明なマンション管理組合に耐震化の重要性、必要性を案内し、耐震化に関するアドバイザーを派遣します。</li></ul>
耐震診断及び耐震改修等への支援	<ul style="list-style-type: none"><li>● マンションの無料簡易診断、精密診断費用や耐震改修費用等の一部を助成する事業を実施します。</li><li>● 耐震性が不十分であることが判明したマンションについて、耐震化に向けたマンション管理組合内の合意形成等を支援します。</li></ul>



事業名	概要
<b>マンション建替え・改修等に関する支援</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東京都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度」などの活用等について情報提供するなど、マンション建替え・改修を支援します。</li> <li>● 分譲マンションの建替えにあたっては、「優良建築物等整備事業*」や「東京都都市居住再生促進事業*」等の活用について情報提供します。</li> <li>● 高さ制限や容積率が現行の都市計画制限に適合していない既存不適格なマンション等について、マンション建替え円滑化法や建築基準法に基づく総合設計許可制度*等の活用について情報提供するなど、建替えを支援します。</li> </ul>

### マンション管理適正化推進計画について

マンション管理適正化法は、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施するなど、マンションの管理の適正化を推進し、良好な居住環境の確保を図ることによって、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しています。

マンション管理適正化推進計画を定めることにより、各自治体はマンション管理組合の管理計画の認定と、認定された管理計画に従ってマンションの管理を行っていない場合、管理者等に対し、その改善に必要な措置を命じることができます。

#### <管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進される  
 ・マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待される

出典：国土交通省 HP

# 杉並区マンション管理適正化推進計画

## 第1 計画の策定について

マンション管理適正化法第3条の2第1項に基づく「杉並区マンション管理適正化推進計画」を以下のとおり定めることにより、マンションの良好な居住環境の確保と良質なマンションストックの形成等を推進することで、区民生活の安定向上と経済の健全な発展に寄与することを目的に策定します。

## 第2 マンションの管理の適正化に関する目標と施策について

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

第6次杉並区住宅マスタープランで示す将来像を実現するために掲げた施策や、都条例第1条の目的を踏まえ、普及啓発を行うことにより、管理組合による自主的かつ適正なマンション管理を推進します。

### 2 マンションの管理の状況を把握するために杉並区が講ずる措置に関する事項

区では都条例に基づく届出制度を活用し、区内における要届出マンションの管理状況の把握を行うほか、必要に応じて同条例に基づく調査、助言及び指導等を行い、管理状況の把握を着実に進めます。また、要届出マンション以外のマンションについても所在及び管理状況の実態把握に努めます。

### 3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法第5条の2に基づき、適切に助言及び指導等を行います。また、同法第5条の3に基づき、管理計画の認定事務を実施します。その他、都条例に基づく届出制度を確実に運用し、把握したマンションの管理状況等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。



## 4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に規定するマンション管理適正化指針は、「マンションの管理の適正化を図るための基本的な指針」（令和3（2021）年国土交通省告示第1286号）において定めるマンション管理適正化指針とします。

なお、マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準及び同法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は別に定めます。

## 5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

杉並区のマンション管理士会等と連携し、定期的に管理組合向けの管理適正化セミナーや、マンション管理相談会を開催します。

# マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準

マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

## 1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。
- (2) 集会を年に1回以上開催すること。

## 2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

## 3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。

## 4 長期修繕計画\*の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。

# マンション管理適正化法第5条の4に基づく 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

## 1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること。
- (2) 監事が選任されていること。
- (3) 集会が年1回以上開催されていること。

## 2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること。

## 3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること。

## 4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること。
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

## 5 その他

管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。



## 取組方針 2 快適で持続可能な暮らし方の実現

### 背景

- 建築物省エネ法の改正や、東京都環境確保条例による太陽光発電設備設置義務化が進められており、住宅の省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入などの住宅の脱炭素化に向けた取組がより一層求められています。
- ゼロカーボンシティの実現に向けて、CO<sub>2</sub>の吸収にも寄与するみどり豊かな住宅市街地の維持・形成が必要です。
- 新たな日常に対応した生活様式や働き方の転換に対応し、快適な暮らし方が実現できるよう、デジタル技術を活用した新しいサービスの導入の促進や、健康に暮らし続けられる住宅整備による住宅の質の向上が必要です。

### 目指す将来の姿

- ▶ 再生可能エネルギーの利用拡大や省エネルギー対策、グリーンインフラ\*の取組が進み、ゼロカーボンシティが実現したみどり豊かな住宅地が形成されています。
- ▶ 省エネ性能を備えた住宅の割合が増加し、良質な住宅ストックが形成されています。
- ▶ 多様なライフスタイルに対応し、自宅で充実した時間を送りながら、快適に生活できる住宅が増えています。

### 計画の指標

成果指標	現状値	目標 (令和 12 (2030) 年度)
杉並区内の太陽光発電 (設備)導入容量*	2.4 万 kW (令和 3 (2021) 年度)	7.2 万 kW

※資源エネルギー庁「固定価格買取制度における再生可能エネルギー発電設備認定・導入量」により把握

観測指標	現状値
住宅の断熱化*の実施状況	22.8% (平成 30 (2018) 年)
再生可能エネルギー等の導入助成及び断熱改修等 省エネルギー対策助成件数	706 件 (令和 3 (2021) 年度)
緑被率	21.8% (平成 29 (2017) 年度)

※住宅・土地統計調査における全部または一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラス\*の窓を使用している住宅ストック比率により把握



## 主な事業

### (1) 住宅の脱炭素化の推進

#### ① 住宅の再エネ、省エネの取組の充実 拡充

区は、ゼロカーボンシティの実現を目指し、住宅の性能を一層重視して再エネ、省エネを推進します。今後の国等の動向や事業者による技術革新等にも注視し、再エネの導入、省エネ化の促進に取り組んでいきます。

また、暮らしの快適性向上につながる既存の住宅の断熱改修や手軽にできる省エネ DIY 等について周知し、普及を目指します。

事業名	概要
再生可能エネルギー等導入助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギーの導入拡大を目指し、太陽光発電システムや蓄電池等の導入費用を助成します。</li> </ul>
断熱改修等省エネルギー対策助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>温室効果ガス排出量やエネルギー消費量削減のため、高日射反射率塗装や、窓断熱改修等省エネルギー対策の費用、自然冷媒ヒートポンプ給湯器及び家庭用燃料電池設置の費用を助成します。</li> </ul>
集合住宅等の LED 照明機器切替助成【新規】	<ul style="list-style-type: none"> <li>集合住宅の共用部分や、事業所等の LED 照明機器切替費用を助成し、省エネルギー化を推進します。</li> </ul>
住宅等の ZEH/ZEB 化対策【新規】	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後の国等の動向等を注視しながら、住宅、事業所の新築・改築時には、ZEH/ZEB 化を促進します。</li> </ul>
区営住宅の省エネルギー対策【新規】	<ul style="list-style-type: none"> <li>区営住宅の共用部分の LED 切替工事を実施します。</li> <li>省エネルギー性能の向上を目指し、区営住宅の計画修繕・建替え等において、計画的に断熱塗装や外壁、窓の断熱化等を促進します。</li> </ul>
省エネ・再エネ住宅の促進に向けた普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>講座・講演や区公式ホームページ等による周知のほか、区役所ロビーで行う環境展などで複層ガラス窓や雨水タンク等の見本展示等を行います。</li> <li>窓に断熱シートを貼る、すだれを設置するなど、住宅の省エネ性能を高めるため、省エネ DIY について普及啓発を図ります。</li> <li>東京都が定める基準を満たす東京ゼロエミ住宅*の普及啓発を図ります。</li> <li>建築物省エネ法に基づき、対象となる建築物についての省エネ性能を審査し、また性能を満たすよう指導します。</li> </ul>
省エネルギー相談の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境団体やエネルギー事業者と協働して、個々の家庭のエネルギー消費状況を踏まえ、その家庭のライフスタイルに合った省エネルギー相談を実施します。</li> </ul>



## ② みどり豊かな住宅市街地の形成

持続可能で魅力ある都市・地域づくりのため、まちづくりの動きとも連動させながらみどりの創出、保全・育成を図ります。また、自然環境が持つ多面的な機能を生かしたグリーンインフラの取組を進めます。

事業名	概要
緑化指導	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民有地の緑化を推進するために、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適切な指導を行います。</li> <li>● 都市緑地法の緑化地域制度*の導入を他の制度との整合を図りながら検討します。</li> </ul>
緑化助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
みどりのベルトづくり事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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*、みどりのベルトづくり事業を推進するとともに、市民緑地制度*の運用を図ります。</li> </ul>
屋敷林の等の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「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。</li> </ul>
公園緑地の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「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り、日常的に地域住民の交流を促す多様なオープンスペース*を確保していきます。</li> </ul>

## シャレール荻窪の環境共生

シャレール荻窪の建設にあたっては、団地内で快適に暮らしつつ、周辺地域の環境づくりにも貢献するため、様々な工夫が取り入れられました。

オープンスペースを効果的に配置することにより風の通り道を形成し、屋上・壁面緑化の実施による建物の表面温度の低減、「保水・透水性舗装」により夏の輻射熱を抑制しています。

住宅内の豊かな緑は、周辺の生き物にとっても重要な拠点となっています。



出典：グリーンインフラ官民連携プラットフォーム HP



## (2) 快適な暮らしのための住宅の質の向上

### ① 健康で快適な暮らしへの対応 新規

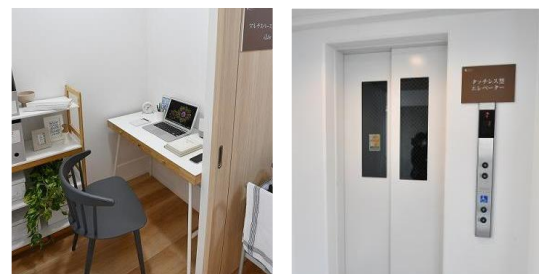
新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、自宅で過ごす時間が増えており、テレワークの定着や、手続きのオンライン化等、ライフスタイルの変化や利便性を向上させるサービスの提供が進んでいます。こうした変化に対応し、健康で快適な生活を実現するために、多様な住まい方に関する情報提供、住宅におけるデジタル技術を活用したサービスの導入調査・研究を進め、住宅の質の向上を目指します。

事業名	概要
新しい生活様式に対応した環境整備促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>● テレワーク環境の整備のためのリフォーム実施等について、事業者と連携し、情報提供を行います。</li> </ul>
多様な住まい方の実現に向けた検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 関連団体と連携し、コーポラティブハウス*やコレクティブハウス*など、多様な住まいの調査・研究を行います。</li> </ul>
ICTを活用した高齢者の在宅生活支援に向けた調査・研究	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ICT機器を活用した高齢者の新たな見守りについて、調査・研究を進めます。</li> </ul>
健康で快適な室内環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 適切な換気方法の相談事業、ダニアレルギー*の測定事業を実施します。</li> <li>● 住まいから暑さ寒さを取り除き、自宅で快適に過ごすため、断熱改修や、屋根、外壁の高日射反射率塗装等の効果について普及啓発を図ります。</li> </ul>

### 新しい日常に対応した公社住宅

区内にある「コーシャハイム新中野テラス」は、感染症対策に配慮した住宅として東京都住宅供給公社が整備した賃貸住宅です。

テレワークにも使えるマルチスペースを備えた住戸や、入居者が無料で使用できるテレワーク可能な共用スペース、また、ボタンに触れずスマートフォンで操作が可能なタッチレス型エレベーターなどが設置されています。



住戸内のテレワークスペース・  
非接触型のエレベーター

出典：東京都 HP





## 取組方針 3

# 住宅セーフティネットの充実

### 背景

- 住宅セーフティネット法\*で定める住宅確保要配慮者が安心・快適に暮らすために、民間賃貸住宅の活用など、安定して居住できる住宅の確保のための居住支援が必要です。また、高齢者や障害者等への生活面の支援には福祉部門と連携したサービスが求められています。
- ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応するためには、取組を重層的に展開し、住宅セーフティネットの機能向上、充実を図ることが求められます。
- 区内の区営住宅は、ほぼ同時期に建設されたため、計画的な建替えや長く使い続けられるよう耐久性を向上させる修繕が必要です。また、高齢化対応設備が未整備の状態であり、誰もが安心して暮らしていけるユニバーサルデザイン\*の考え方を基本としたバリアフリー化が必要です。
- 区営住宅は、親族との同居を前提に入居者募集をしていますが、入居者の高齢化等により単身世帯となったにも関わらず、家族用住宅に引き続き入居している状況があります。そのため、子育て世帯等へ家族用住宅が十分に行き渡らないことから、単身用住宅の確保が課題です。
- 高齢者住宅については、多くの施設が借上げにより運営されていますが、今後、契約の更新ができなかった場合の入居者の受け入れ先となる単身用住宅の確保が必要です。

### 目指す将来の姿

- ▶ 誰もが住み続けられる住宅環境が整い、暮らしやすい環境が整備されています。
- ▶ 安心して生活が送れる、良好な区営住宅を提供しています。

### 計画の指標

成果指標	現状値	目標 (令和 12 (2030) 年度)
区営住宅のバリアフリー 整備実施率 (加齢対応型浴槽等の設置数)	71.5% (令和 4 (2022) 年度)	100%

観測指標	現状値
高齢者等アパートあっせん申請件数	143 件 (令和 3 (2021) 年度)
仲介手数料等助成件数	58 件 (令和 3 (2021) 年度)
障害者グループホームの定員数	436 人 (令和 3 (2021) 年度)



## 主な事業

### (1) 多様な世帯の住まい環境の整備

#### ① 住宅確保要配慮者向けの住まい環境の整備 拡充

住宅確保要配慮者が安心して住宅を確保できるようにするため、福祉部門と住宅部門、不動産関係団体と居住支援団体が連携して運営する杉並区居住支援協議会を核として、充実した物件の情報提供を実施します。あわせて、居住支援などを行っている NPO や福祉部門と連携して、円滑な入居支援と入居後の安定した生活支援に努めます。また、福祉部門等関係課と連携しながら、住宅確保要配慮者が区内に住み続けることができるよう、住宅ストックの有効活用も視野に入れつつ、居住支援策の1つとして、家賃助成制度の検討を進めます。

事業名	概要
杉並区居住支援協議会の活動強化【新規】	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 誰もが住み続けられるまちにするために、民間賃貸住宅を含む空き家・空き室等住宅ストックの有効活用に努めます。</li> <li>● 居住支援事業の検討・研究を行うとともに、関連団体による情報交換及び情報共有を行います。</li> </ul>
住宅確保要配慮者を対象とした家賃助成制度の検討【新規】	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 令和6（2024）年度の家賃助成制度の創設に向けて、区の実情を踏まえ、他区の事例なども参考にしながら、令和5（2023）年度に規模や対象など詳細を検討します。</li> </ul>
高齢者等アパートあっせん事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 取り壊し等の理由で新たに住宅を探している住宅確保要配慮者に対して、入居支援制度に協力している不動産店の紹介や住宅に関する情報提供により、住まい探しを支援します。</li> <li>● 不動産関係団体と連携し、相談体制や物件確保の充実を図ります。</li> <li>● 区内民間賃貸住宅の賃貸借契約を締結した後、所得基準等支給要件を満たした住宅確保要配慮者から請求を受けた場合、仲介手数料の一部を助成します。</li> </ul>
家賃等債務保証制度*等の普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 区内民間賃貸住宅の賃貸借契約を締結した後、所得基準等支給要件を満たした住宅確保要配慮者から請求を受けた場合、家賃等債務保証料の一部を助成します。</li> </ul>
貸主の不安解消に係る事業の普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間賃貸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ます。</li> </ul>



事業名	概要
<b>東京ささエール住宅の 促進・周知</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅（東京ささエール住宅）の登録を促進するため、賃貸住宅のオーナーや不動産店、関係団体等への普及啓発を図ります。</li> <li>●住宅確保要配慮者へ東京ささエール住宅の情報を提供するなど、利用促進を図ります。</li> </ul>
<b>住宅セーフティネット 制度の普及啓発</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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、不動産業者や貸主に対する普及啓発を図ります。</li> </ul>
<b>高齢者等応急一時居室 提供事務</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住居の取り壊しなどによる立ち退き要求や災害等の理由により、緊急に新たな住宅が必要となった区民に、区が借り上げた民間賃貸住宅を緊急避難用の住宅として提供します。</li> <li>●相談、受付、利用許可や入居者管理などを適切に実施します。</li> </ul>
<b>空家等利活用モデル 事業の実施（再掲）</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●杉並区居住支援協議会と連携し、区内にある空家等を利用し、住宅確保要配慮者への住まいや地域コミュニティ活動ができる施設の提供により、地域交流及び地域コミュニティの活性化等に貢献することを目的とした空家等利活用モデル事業を実施します。</li> </ul>



杉並区居住支援協議会 相談窓口



## ② 高齢者の住まい環境の整備

高齢者が、住み慣れた地域において安心して住み続けることができるよう、区の福祉部門や不動産関係団体、事業者と連携しつつ、居住の安定確保を支援します。

事業名	概要
区営住宅の専用申込枠の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅の低層階について一般世帯を除いた高齢者世帯等の専用申込枠として運用することで、高齢者世帯等の入居を促進します。</li> </ul>
高齢者住宅（みどりの里）の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者住宅（みどりの里）は、シルバーピア*事業として配置している生活協力員により、緊急時の対応や安否確認等を行います。</li> <li>● 生活協力員は、必要に応じて保健医療や介護等の福祉サービスとの連携を支援します。</li> </ul>
介護サービス基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特別養護老人ホームについて、需要予測等に基づく新たな整備方針による取組を進めます。</li> <li>● 認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホームなどの高齢者施設については、地域バランスを踏まえ、建設助成等の手段を用いて事業者の参入を促し、整備を進めます。</li> </ul>
緊急通報システムの普及啓発（再掲）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
高齢者住宅改修給付事業（再掲）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 要介護認定結果が非該当となった65歳以上の方にも、介護予防の観点から改修が必要な場合には住宅改修費の一部を助成します。</li> </ul>
バリアフリー化改修に必要な情報提供（再掲）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住まいの増改築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ます。</li> </ul>



### ③ 障害者の住まい環境の整備

障害者等の多様なニーズに応じた住まいを確保し、地域で自立した暮らしを支援するため、不動産関係団体と連携を図り、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、入居機会の確保を図ります。

住宅部門と福祉・介護・医療等の関係部門との連携を図りながら、様々な面からサポートを必要とする障害者等に必要な支援制度を紹介し、居住を支援します。

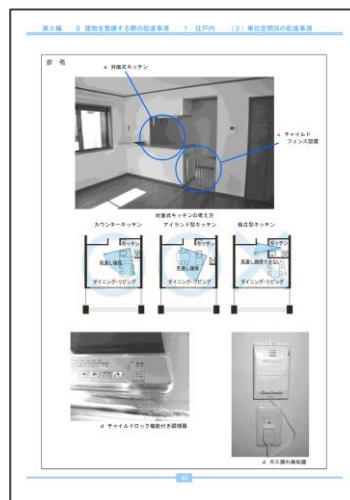
事業名	概要
区営住宅の専用申込枠の設定	<ul style="list-style-type: none"><li>● 住宅の低層階について一般世帯を除いた障害者世帯等の専用申込枠として運用することで、障害者世帯等の入居を促進します。</li></ul>
障害者グループホームの整備	<ul style="list-style-type: none"><li>● 必要な支援を受けながら、自分らしく自立した生活ができるよう、障害者グループホーム開設に係るセミナーを杉並区居住支援協議会との協働で継続的に開催します。</li><li>● 整備にあたっては、不動産関係団体と連携を図り、土地建物所有者と施設運営者双方の要望を調整し、取り組みます。</li><li>● 土地建物所有者と施設運営者双方の調整や必要手続きの案内等の支援を一連の流れとして提供する「障害者グループホームマッチング・コーディネート事業」を継続的に行います。</li></ul>
緊急通報システムの普及啓発（再掲）	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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。</li></ul>
バリアフリー化改修に必要な情報提供（再掲）	<ul style="list-style-type: none"><li>● 住まいの増改築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ます。</li></ul>



#### ④ 子育て世帯の住まい環境の整備

子育て世帯が安心して生活を送ることができるよう、様々なサービスや取組と連携しながら、子育てしやすい住環境の整備を支援します。

事業名	概要
区営住宅の使用許可期限を定めた優遇抽選	<ul style="list-style-type: none"> <li>ひとり親世帯、多子世帯について、区営住宅に入居する子どもが22歳に達した次の3月31日までを使用許可期限とする定期使用枠の申込者に対し、引き続き優遇抽選を実施します。</li> </ul>
大規模集合住宅等の建設に係る保育施設の設置に関する協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模集合住宅等の建設にあたり、必要となる地域の保育定員数を確保するため、建設事業者と保育施設の設置について協議します。</li> </ul>
「子育てに配慮した住宅のガイドライン」普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>バリアフリーなどハード面における子育て世帯に配慮した技術的情報や、居住者同士や地域との交流の促進に向けたソフト面の情報を東京都が取りまとめた「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の普及啓発に努めます。</li> </ul>



東京都 子育てに配慮した住宅のガイドライン





## (2) 公営住宅の管理・運営の適正化

### ① 公営住宅の適切な整備 (拡充)

区営住宅をはじめとした公営住宅が住宅セーフティネットの中核としての機能を果たし、多様な立場にある住宅確保要配慮者が暮らしやすい住宅となるよう、ユニバーサルデザインの考え方を基本としたバリアフリー化を推進します。また、省エネ改修や再エネ設備導入に積極的に取り組みます。

東京都にも都営住宅の建替え等の機会を捉え、同様にバリアフリー住宅の整備を要請していきます。

事業名	概要
区営住宅の計画的な長寿命化	<ul style="list-style-type: none"><li>● 予防保全的観点から修繕や改善を計画的に実施し、建物の長寿命化を図ることにより、更新コストの縮減や平準化を図るとともに、安全かつ良質な区営住宅等を長期的に確保・提供します。</li></ul>
適切な建替えの検討【新規】	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建替え等による単身用住宅の早期確保や財政負担の平準化などの課題解決に向けた将来的な区営住宅の建替え等について、「杉並区営住宅長寿命化計画*」を踏まえた改築等の方向性を整理し、令和6(2024)年度までに建替え候補団地等を検討します。</li><li>● 区営住宅の建替えの際には、ZEH基準を踏まえるとともに、太陽光発電設備の原則設置を検討し、省エネ化、再エネ導入を推進します。</li></ul>
区営住宅のバリアフリー化	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建替え等の際に各団地にエレベーターを整備することでバリアフリー化を推進します。</li><li>● 高齢者世帯や障害者世帯の使用に供される住戸の玄関、浴室及びトイレに手すりを設置し、1階住戸については洗面所の段差を解消します。</li><li>● 区営住宅の浴槽のない住戸及びバランス釜*が設置されている住戸には、浴槽を出入りしやすい高さにするなど、安全性に配慮した加齢対応型浴槽等の設置を順次進めます。</li></ul>
停電時の閉じ込め防止等の安全性の向上	<ul style="list-style-type: none"><li>● エレベーターの交換又は建替えの際に、エレベーターのかごと天井の間に人が挟まる事故を未然に防止する戸開走行保護装置が設置されたエレベーターを整備します。</li></ul>





事業名	概要
都営住宅の建替え等に 伴う要請	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都営住宅の建替えの際に、引き続きシルバーピアのほか高齢者施設や保育施設などの地域に求められている機能を有する施設の設置を要請し、複合化・多機能化を図るとともに、新規入居者について区民から募集する地元割当枠の確保などを要請します。</li> </ul>
都営住宅の移管受入れの 検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 単身用住宅の確保のため、施設の状態や管理の状況などを確認の上、都営住宅の移管候補団地について検討します。</li> <li>● シルバーピアや単身用住宅が設置された住宅を優先して移管要望します。</li> </ul>

### 杉並区営住宅長寿命化計画の策定

区では、令和4（2022）年3月に杉並区立施設長寿命化方針に基づいた杉並区営住宅長寿命化計画を策定しました。新しい計画では、公営住宅法による耐用年数70年程度まで区営住宅を使用していくための長寿命化工事の実施のほか、建物の老朽化を見越して建物の更新需要が大きく積み重なる前に、財政負担の平準化を図りながら建物の状況により改築時期を柔軟に設定して建替え等を進めるとしています。

また、現在の区営住宅には、入居者の高齢化等により単身世帯となったにもかかわらず、家族用住宅に引き続き入居している状況があり、そのため子育て世帯等へ家族用住宅が十分に行き渡らず、単身用住宅の確保が課題となっています。

引き続き、区営住宅が住宅セーフティネットの中核としての機能を的確に果たせるよう、整備を進めます。

#### 【主な改定の内容】

- ① 建替住宅の単身用住宅の戸数の割合を50%以上確保
- ② 誰もが安心して暮らせるユニバーサルデザインの考え方を基本としたバリアフリー住宅の整備
- ③ 高齢者施設、保育施設など生活に身近で地域に求められている機能を有する施設との複合化





## ② 区営住宅の管理・運営の適正化

様々な立場にある区民の暮らしに関する課題の解決に向けて必要な取組を行い、誰もが安心して暮らせるよう、区営住宅を適切に管理、運営していきます。

事業名	概要
入居基準を超えた収入者への適切な退去勧奨・指導	<ul style="list-style-type: none"><li>● 入居希望者が多い状況を踏まえ、住宅の明渡し義務が課される高額所得者に対して、期限を定めて区営住宅の明渡し請求を行います。また、明渡し努力義務が課される収入超過者に対しては、UR賃貸住宅や公社一般賃貸住宅への転居をあっせんします。</li></ul>
高齢者住宅（みどりの里）の借上げの継続	<ul style="list-style-type: none"><li>● 現行の高齢者住宅（みどりの里）の借上げを継続実施します。</li></ul>
管理運営の効率化	<ul style="list-style-type: none"><li>● 民間活力を生かして区営住宅等の維持管理を進め、モニタリングなどを通じて事業者との情報共有を図り効率的な運営を行います。</li></ul>
区営住宅駐車場の有効活用	<ul style="list-style-type: none"><li>● 区営住宅駐車場について、近傍同種の駐車場使用料と均衡した料金設定を行います。</li><li>● 不動産関係団体への駐車場使用希望者のあっせん依頼などにより、入庫率の向上を図ります。</li></ul>
集会所の有効活用	<ul style="list-style-type: none"><li>● 区営住宅に集会所について、居住者のコミュニティの場として利用を促し、住宅の自治会が認める場合は、居住者以外の地域住民に開放します。</li></ul>



## 取組方針 4

# 良好な住環境の形成

### 背景

- 豊かな生活を送るためには、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です。地域の特色に合った住宅ストック形成や利便性の高い都市型住宅の整備によって、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。
- 住宅・住環境施策を通じ、共同住宅入居者間や地域の人との交流機会の創出など、地域の暮らし方に応じたコミュニティ醸成を支援することで、住環境の防災性・安全性の向上への寄与が求められています。

### 目指す将来の姿

- ▶利便性が高く、暮らしやすい良好な住環境が形成されています。
- ▶日頃から助け合い、防犯意識が高く、快適で暮らしやすいまちとなっています。

### 計画の指標

成果指標	現状値	目標 (令和 12 (2030) 年度)
自宅周辺のまちづくりに満足する区民の割合	79.1% (令和 2 (2020) 年度)	82.0%

観測指標	現状値
最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合	15.7% (平成 30 (2018) 年)
道路交通騒音環境基準達成率	83.3% (令和 3 (2021) 年度)



## 主な事業

### (1) 暮らしやすい住宅市街地づくり

#### ① 良好な住環境の形成誘導

区と区民、事業者等が連携して、多様なニーズに応じた良好な住環境や住宅ストックを確保するため、景観計画や建築計画を活用し、居心地が良く魅力的なまちの形成を適切に誘導します。

事業名	概要
建築に係る住環境に関する指導要綱の運用	<ul style="list-style-type: none"><li>「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ます。</li></ul>
景観条例及び景観計画の推進	<ul style="list-style-type: none"><li>「杉並区景観計画」に基づく良好な景観形成を図るため景観法第16条第1項に基づく届出による景観誘導等を行います。</li><li>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の際は、事前協議制度を通して良好な景観形成を誘導します。</li><li>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います。</li></ul>
優良建築物等整備事業等の周知	<ul style="list-style-type: none"><li>区公式ホームページを活用して、優良建築物等整備事業等の周知を図ります。</li></ul>
管理不全な空家等の改善に向けた助言・指導等の実施（再掲）	<ul style="list-style-type: none"><li>適切な管理がされていない空家等に関する相談をワンストップ窓口である住宅課が一括して受け、相談内容の取りまとめや、所有者調査を実施します。</li><li>相談内容に応じて担当部署に引き継ぎ、現場調査後、空家等の所有者に対して問題の改善に向けた助言・指導等を行います。</li></ul>
特定空家等への措置（再掲）	<ul style="list-style-type: none"><li>空家等をそのまま放置した場合、倒壊等の著しく保安上危険となるおそれがあるなど、周辺の生活環境への悪影響が社会通念上、許容される範囲を超えた場合等については、特定空家等と判断し、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条に基づく措置を適切に行います。</li></ul>



## ② 暮らしやすい環境の整備

地区計画等のまちづくり手法を活用しながら、行政手続きの効率化、各関係機関との調整、地域住民との合意形成を図り、利便性が高く、暮らしやすい環境を整えます。

なお、区営住宅をはじめとする住宅団地では、子育て環境の変化など様々な需要に対応できるよう、複合化・多機能化と可能な限り高度利用を進めます。都営住宅などの建替えにあたっては、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、東京都や関係団体と連携を図ります。

事業名	概要
幹線道路沿道の騒音障害の防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「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います。</li> <li>● 東京都の行う防音工事助成及び緩衝建築物*の建築費等の一部負担の制度により騒音防止の促進を図ります。</li> </ul>
建築行政手続きの効率化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 運用中の杉並区建築総合情報システムに直接建築確認報告書等を電子報告するよう、多くの指定確認検査機関へ働きかけ、更なる手続きの効率化とサービス向上を図ります。</li> </ul>
住宅施設の複合化・多様化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都営住宅の建替えの際に、シルバーピアのほか高齢者施設や保育施設などの地域に求められている機能を有する施設の設置を要望し、複合化・多機能化を図ります。UR 賃貸住宅等の建替えの際にも、関係団体に同様の要望を行います。</li> </ul>

## ③ 防犯対策の推進

地域内の目の届かない場所をなくすなど、犯罪を誘発しない、防犯力の高い住宅市街地の形成を目指します。

事業名	概要
街角防犯及び公園防犯カメラ設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>● まちの防犯力を更に高めるため、街角防犯カメラの増設や公園への防犯カメラの設置を行います。</li> </ul>



## (2) 良好な地域コミュニティの形成

### ① 多様な世帯が参加する地域コミュニティ形成の促進

多世代が支えあい、居心地よく暮らしやすい環境を形成するため、町会・自治会や NPO 等の多様な地域団体の活動を支援するとともに、共同住宅内のコミュニティ活動の形成を促進します。また、地域コミュニティの醸成に繋がる場を提供し、担い手の育成や、共同住宅内コミュニティと地域との連携を促します。

事業名	概要
町会・自治会、地域ボランティアや NPO 団体の活動に対する支援	● 景観づくり、防犯活動、清掃活動などの取組について、町会・自治会、地域ボランティアや NPO 団体の活動に対し支援します。
集会所の有効活用（再掲）	● 区営住宅の集会所について、居住者のコミュニティの場として利用を促し、住宅の自治会が認める場合は、居住者以外の地域住民に開放します。
公的空間の確保要請	● 区営住宅建替え時には、集会所など地域に求められる交流の場となる施設を併設します。
防犯自主団体の育成・支援	● 防犯自主団体への活動支援を継続し、地域と一体となって安全・安心のまちづくりを促進します。
空家等利活用モデル事業の実施（再掲）	● 杉並区居住支援協議会と連携し、区内にある空家等を利用し、住宅確保要配慮者への住まいや地域コミュニティ活動ができる施設の提供により、地域交流及び地域コミュニティの活性化等に貢献することを目的とした空家等利活用モデル事業を実施します。



# 第5章

## 計画の推進に向けて

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基本理念を実現するためには、区民や事業者等の協力が不可欠です。そのため、杉並区住宅マスタープランの普及啓発を図り、区、区民及び事業者等が連携して住宅施策を進めていきます。

### 1 区民、事業者等との連携と庁内推進体制の強化

誰もが安心して住み続けられる暮らしやすい住環境の実現に向け、国や東京都だけではなく、区民・事業者・NPOなど、様々な関連団体等との連携・協働が欠かせません。

区は区民等との対話により、住宅確保要配慮者への対応や空家等対策などの住まいに係る様々な課題を共有しながら住宅施策を進めるとともに、その課題解決においては、令和5(2023)年度より運用を開始する公民連携プラットフォームの活用も視野に入れつつ、地域の様々な主体との協働を図っていきます。

また、庁内ではまちづくり、保健・福祉、環境や防災といった関連部門と、課題や住宅施策に関する区民の意向等について積極的に情報共有を図っていきます。

このような取組を通じて、総合的な住宅施策を進めていきます。

### 2 各事業の進捗状況の把握

取組方針の実現に向け、目標に対する事業の達成状況を成果指標で把握し、各事業の効果を検証します。また、観測指標で住宅に関する意識、動向を把握した上で対応策を検討し、住宅施策の推進に活用していきます。

### 3 国・東京都等への働きかけ

住宅施策を進める上では、国や東京都の法改正等や施策の動向などが大きく影響します。そのため、社会状況の変化等に対応した新たな制度の創設や都営住宅新設などを、必要に応じて国や東京都等に働きかけていきます。

### 4 SDGs 実現への寄与

SDGsは、平成27(2015)年9月の国連サミットにおいて採択された、令和12(2030)年に向けた国際目標であり、持続可能な世界を実現するための17の目標と、169のターゲットで構成されています。区は、これまでSDGsの考え方と目標を同じくする取組を幅広く進めてきました。本計画は、住宅分野、福祉分野、環境分野、防災・減災等、複数の要素を含んでおり、各事業を着実に推進し、SDGsの達成を目指します。





# 資料編

## 1 第5次杉並区住宅マスタープラン 成果指標の実績

### 取組方針1 安全・安心な住まいづくり

目標	目標値	現状値 (平成24(2012)年度)	最終年度 (令和3(2021)年度)
区内の建築物の耐震化率	95%	80.1%	92.9%
区内の建築物の不燃化率	60%	46.8%	53.6% <sup>※1</sup> (平成29(2017)年度)
雨水流出抑制対策施設の整備率	60%	43.3%	55.5%
太陽光発電機器設置数	7,800件	2,777件 <sup>※2</sup>	4,797件 <sup>※2</sup>
区内の太陽光発電による発電量	2,280万kWh	1,022万kWh <sup>※3</sup>	2,055万kWh <sup>※3</sup>
区立施設の太陽光発電による発電量	21万kWh	8万kWh <sup>※4</sup>	27万kWh (令和2(2020)年度)

※1 土地利用現況調査(5年毎に実施)の数値

※2・3・4 太陽光発電機器設置数、杉並区内の太陽光発電による発電量、区立施設の太陽光発電による発電量(現状値(平成24(2012)年度))は推計値

### 取組方針2 住宅セーフティネットの確保

目標	目標値	現状値 (平成24(2012)年度)	最終年度 (令和3(2021)年度)
特別養護老人ホーム確保定員	2,307人	1,307人	2,400人
障害者グループホーム・ケアホーム利用者数	245人	121人	276人
杉並型サービス付き高齢者向け住宅	500戸	32戸	356戸 <sup>※1</sup>

※1 サービス付き高齢者向け住宅・都市型軽費老人ホームの数値

### 取組方針3 良好な住環境の形成

目標	目標値	現状値 (平成24(2012)年度)	最終年度 (令和3(2021)年度)
住環境に満足する区民の割合	95%	90.5%	93.7%
最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合	5%	22% (平成20(2008)年)	15.7% <sup>※1</sup> (平成30(2018)年)
杉並区のまちを美しいと思う人の割合	85%	76.7%	79.6%
緑被率(令和14(2032)年度)	25%	22.2%	21.8%
区民一人当たりの都区立公園面積	2.3㎡	2.1㎡	2.2㎡

※1 住宅・土地統計調査(5年毎に実施)の数値



## 2 住生活基本法に基づく重点供給地域

東京都住宅マスタープランでは、住生活基本法第17条第2項第6号に基づく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として、23区全域（住宅供給の促進にそぐわない地域を除く。）を一つの重点供給地域として指定しています。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・事業を実施又は実施の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。

区においては、次の12地区が特定促進地区として位置づけられています。

特定地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
方南通り地区	13	都市防災不燃化促進事業（完了）
環状7号線沿道地区	56	沿道整備事業（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）
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）
蚕糸試験場跡地周辺地区	26	沿道整備事業（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）
松ノ木一丁目地区	1	公社住宅建替事業（事業中）
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）
環状8号線沿道（杉並区）地区	39	沿道整備事業（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）
久我山一丁目地区	3	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）
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） 防災生活道路整備・不燃化促進事業（事業中） 不燃化推進特定整備地区
方南一丁目地区	34	不燃化推進特定整備地区
久我山一丁目第三地区	1	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）
天沼二丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）

資料：東京都住宅マスタープラン別冊（令和4（2022）年3月）



### 3 公営住宅一覽

#### 区営住宅一覽

区分	所有	団地名	施行年度	棟数	戸数	所在地	延べ床面積 (㎡)	
区 営 住 宅	区所有	井草四丁目アパート	S54	1979	1	16	井草4-16-20	932.28
	区所有	上井草四丁目第二アパート	S58	1983	1	12	上井草4-22-13	974.58
	区所有	方南一丁目第二アパート	S49	1974	4	42	方南1-45-16,17, 19,20	2,133.20
	区所有	下高井戸五丁目アパート	S54	1979	1	79	下高井戸5-1-1	5,502.70
	区所有	久我山四丁目アパート	S51	1976	2	27	久我山4-13-18,24	1,729.87
	区所有	下高井戸一丁目アパート	S57	1982	2	18	下高井戸1-12-1,2	1,352.76
	区所有	本天沼二丁目第二アパート	S53	1978	2	18	本天沼2-40-26,28	1,091.43
	区所有	上井草二丁目アパート	S50	1975	2	21	上井草2-39-16,23	1,030.78
	区所有	高井戸東四丁目アパート	S49	1974	1	25	高井戸東4-8-5	1,314.75
	区所有	井草一丁目アパート	S54 S55	1979 1980	2	43	井草1-32-1,34-3	2,776.56
	区所有	下井草二丁目アパート	S51	1976	2	27	下井草2-16-19,17-8	1,485.00
	区所有	松ノ木二丁目第二アパート	S59 S61	1984 1986	2	27	松ノ木2-3-6,7	2,288.93
	区所有	井草三丁目第二アパート	S61	1986	3	36	井草3-23-3,14,15	2,725.20
	区所有	今川三丁目アパート	S63	1988	1	12	今川3-13-13	901.00
	区所有	上井草一丁目アパート	S56 S58	1981 1983	3	36	上井草1-25-11,26-14,19	2,310.32
	区所有	高井戸東四丁目第二アパート	S51 S62	1976 1987	2	25	高井戸東4-11-13,18	1,725.95
	区所有	高井戸東四丁目第三アパート	S60	1985	5	44	高井戸東4-12-16,18,20,22,24	3,496.50
	区所有	下井草四丁目アパート	S53	1978	1	18	下井草4-16-18	1,233.46
	区所有	善福寺三丁目アパート	S51	1976	3	26	善福寺3-32-10,33-9,34-14	1,676.66
	区所有	成田東二丁目第二アパート	H2	1990	1	15	成田東2-29-5	1,376.69
	区所有	上井草三丁目アパート	S55	1980	2	24	上井草3-3-12,14	1,613.79
	区所有	高井戸西二丁目アパート	H1 H2	1989 1990	3	42	高井戸西2-7-26	3,193.91
	区所有	宮前四丁目アパート	H4	1992	5	40	宮前4-13-1,2,3,4,5	3,324.98
	区所有	久我山四丁目第二アパート	H6	1994	3	41	久我山4-50-13,14,15	3,661.63
	区所有	南荻窪四丁目アパート	H16	2004	1	13	南荻窪4-34-12	782.22
	区所有	松ノ木二丁目第三アパート	H6	1994	1	18	松ノ木2-11-1.14-1	1,596.15
	区所有	久我山五丁目第二アパート	H5 H7	1993 1995	2	29	久我山5-19-1,2	2,606.43
	区所有	本天沼二丁目第三アパート	H19	2007	1	12	本天沼2-36-17	927.08
	区所有	阿佐谷北三丁目第二アパート	H9	1997	1	19	阿佐谷北3-36-6	1,406.12
	区所有	成田東一丁目アパート	H11	1999	1	18	成田東1-23-14	1,148.56
区所有	浜田山二丁目アパート	H12	2000	1	27	浜田山2-15-43	1,933.49	
区所有	富士見丘アパート	H10	1998	3	94	久我山2-21-1,2,3	6,977.86	
区所有	浜田山四丁目アパート	H8	1996	1	34	浜田山4-10-21	2,040.18	
計				66	978		69,271.02	

令和4（2022）年4月現在



## 高齢者住宅みどりの里一覧

区分	所有	団地名	施行年度	棟数	戸数	所在地	延べ床面積 (㎡)	
みどりの里	借上	松庵みどりの里	H4	1992	1	13	松庵3-4-17	479.24
	借上	高円寺南みどりの里	H5	1993	1	21	高円寺南2-48-11	912.35
	借上	和泉みどりの里	H6	1994	1	16	和泉4-40-31	941.43
	借上	南荻窪みどりの里	H7	1995	1	20	南荻窪3-21-4	1,069.80
	借上	浜田山みどりの里	H7	1995	1	21	浜田山3-27-21	906.67
	借上	井草みどりの里	H8	1996	1	20	井草1-19-21	856.87
	借上	下井草みどりの里	H8	1996	1	22	下井草3-13-12	931.84
	借上	堀ノ内みどりの里	H8	1996	1	16	堀ノ内3-4-12	791.58
	借上	宮前みどりの里	H10	1998	1	20	宮前4-26-17	969.55
	借上	荻窪みどりの里	H10	1998	1	21	荻窪1-11-6	987.30
	借上	桃井みどりの里	H11	1999	1	20	桃井2-12-12	1,022.23
	借上	井草第二みどりの里	H12	2000	1	22	井草5-17-14	1,055.48
	区所有	上高井戸みどりの里	H4 H5	1992 1993	2	76	上高井戸2-12-8	3,125.35
	借上	和田みどりの里	H4	1992	1	45	和田3-52-4	1,785.72
	計				15	353		15,835.41

令和4（2022）年4月現在

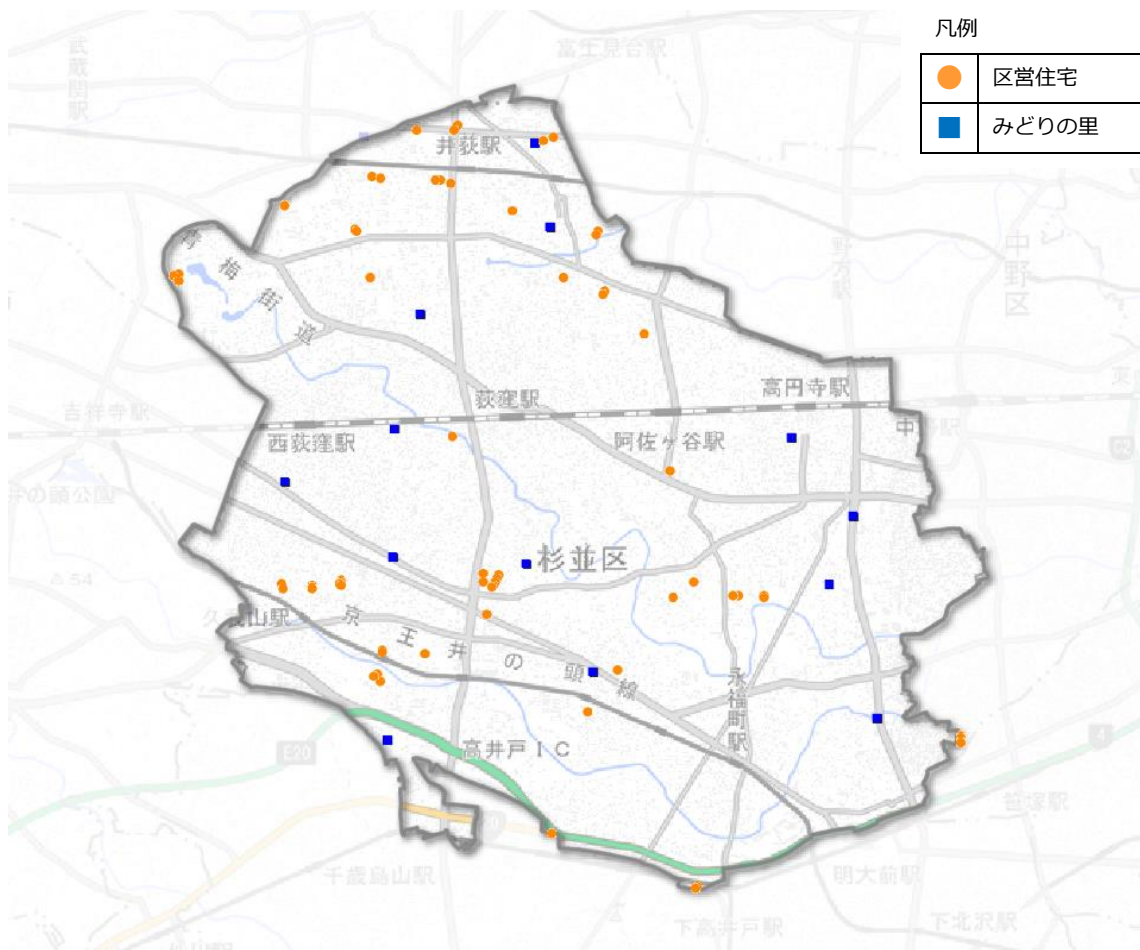


図 区営住宅・高齢者住宅（みどりの里）配置図



## 4 杉並区住宅基本条例

平成5年3月10日

条例第3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、近年の社会経済環境の変化は、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1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2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3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43年法律第100号）第4条第12項の開発行為又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13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4条** 区、区民及び事業者は、第1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5条** 区長は、おおむね5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6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7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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 衛生上必要な機能を備えていること。
- (4) 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8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。

- (1) 地震、火災等の災害に対する安全性を確保すること。
- (2) 建築物の敷地規模が適切であること。
- (3) 建築物の敷地内に十分な植栽、空地等を確保すること。
- (4) 周辺の自然環境と調和していること。
- (5) 建築物の色彩及び形態等が、周辺と調和していること。
- (6) 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9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。

- (1) 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。）
- (2) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき、区が設置する住宅
- (3) 前2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10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11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12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13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14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15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16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17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6条第1項の規定により定めたものとみなす。





## 5 用語集

あ	
空き家	居住その他の使用がなされていないことが常態化している建築物のみを指す場合をいう。
空家等	建築物、または、これに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項）
空家等利活用モデル事業	区内の空き家等の利活用を進めるため、使用されていない戸建て住宅等を地域や社会に貢献する利用形態に転用・活用する事業。優れた取り組みは「空室・空家等利活用モデル事業」に選定し、事業費等の一部を補助する事業のこと。
新しい生活様式	長期間にわたって新型コロナウイルス感染症拡大を防ぐために、一人ひとりができる基本的な感染対策を徹底して生活をしていく取組のこと。
新たな防火規制	東京都の建築安全条例改正により創設された、建築物の耐火性能を強化するための規制。指定エリア・規制内容は現行の防火地域と準防火地域の間位置するもので、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。指定された区域内の全ての建築物は、原則として、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のこと。
雨水流出抑制施設	降った雨水を直接下水に流さずに、敷地内で浸透や貯留をすることで、雨水の流出を最小限に抑える施設のこと。
オープンスペース	大規模なビルやマンションに設けられる空地であって、歩行者用通路や植栽などを整備した空間のこと。
か	
瑕疵保険	住宅の構造に所有者の過失によらない欠陥や雨漏り等が見つかった場合、補修に関する費用等をサポートする保険のこと。
緩衝建築物	特別区が定めた「沿道地区計画」の区域内に、騒音が背後へ通り抜けないような建物のこと。



幹線道路網	全国的や地域的、あるいは東京都市内において骨格的な道路網を形成する道路のこと。											
管理不全な空家等	建築物に破損等があり、また、その敷地に雑草等が繁茂して害虫が発生するなど、適正に管理されていない状態にある空家等のこと。											
既存不適格	現行の建築基準法には適合していないが、建築基準法が改正される前に建築された等の特例により、違法建築ではないとされている建築物のこと。											
旧耐震基準	昭和 56 (1981) 年 5 月 31 日までの建築基準法において、建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準のこと。											
狭あい道路	幅員 4 m 未満の道路 (建築基準法第 42 条第 2 項に基づき指定された道路等) のこと。											
居住水準	<p>住生活基本法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。住生活基本法では以下 4 つの水準が示されている。</p> <table border="1"> <tr> <td>住宅性能水準</td> <td colspan="2">居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針</td> </tr> <tr> <td>居住環境水準</td> <td colspan="2">地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">居住面積水準</td> <td>最低居住面積水準</td> <td>世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準</td> </tr> <tr> <td>誘導居住面積水準</td> <td>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を想定した場合に必要な</td> </tr> </table>	住宅性能水準	居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針		居住環境水準	地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針		居住面積水準	最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	誘導居住面積水準	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を想定した場合に必要な
住宅性能水準	居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針											
居住環境水準	地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針											
居住面積水準	最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準										
	誘導居住面積水準	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を想定した場合に必要な										
緊急道路障害物除去路線沿道	阪神淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路のこと。											
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、区が都営住宅の建設、移管により設置している住宅のこと。											
グリーンインフラ	社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組のこと。											
公的住宅	区営住宅、高齢者住宅 (みどりの里)、都営住宅、都民住宅、公社一般賃貸住宅、UR賃貸住宅のこと。											



高齢者住宅（みどりの里）	住宅に困窮する所得の低い世帯の高齢者が、住み慣れた地域社会の中で安心して自立した生活が送れるように、区が設置するバリアフリー住宅のこと。生活協力員の配置や利用者の緊急時に備えた呼び出しボタンや異常を感知して外部に自動通報するセンサーが整備されており、施設の多くを借り上げにより運営している。
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ともしをすることを可能にした集合住宅のこと。
<b>さ</b>	
再生可能エネルギー	資源が枯渇せずに繰り返し使え、発電時や熱利用時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しないエネルギーのこと。（例：太陽光、風力、水力、地熱）
最低居住面積水準	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のこと。
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住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住宅。国土交通省と厚生労働省の共管として創設した高齢者向け住宅で都道府県知事へ登録する。
市民緑地制度	都市緑地法に基づき、土地所有者等と地方公共団体又は緑地管理機構が契約を締結し、緑地や緑化施設を公開する制度のこと。
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の基本となる事項について定めた法律のこと。



住宅確保要配慮者	平成 19 (2007) 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、子どもを育成する世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する世帯」のこと。
住宅ストック	ストックとは「在庫」の意味で、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のこと。
住宅セーフティネット	住宅におけるセーフティネット (「安全網」のこと) 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のこと。平成 29 (2017) 年に改正され、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現のため、空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能の強化が盛り込まれた。(平成 19 (2007) 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 (1948) 年以来 5 年毎に実施している。
障害者グループホーム	身体・知的・精神障害者が世話人などの支援を受けながら、共同生活を送る居住の場のこと。
シルバーピア	住宅に困窮する所得の低い世帯の高齢者が住み慣れた地域社会の中、安心して自立した生活が送れるように、ワーデン (生活協力員) の配置や利用者の緊急時に備えた呼び出しボタンや異常を感知して外部に自動通報するセンサーが整備された、東京都が設置するバリアフリー住宅のこと。



<p>杉並区営住宅長寿命化計画</p>	<p>予防保全的観点から修繕や改善を計画的に実施し、建物の長寿命化を図ることにより、更新コストの縮減や平準化を図るとともに、安全かつ良質な区営住宅及びみどりの里を長期的に確保・提供していくための計画。区営住宅を公営住宅法による耐用年数 70 年程度まで使用していくために長寿命化工事を実施するとともに、財政負担の平準化を図りながら建物の状況により改築時期を柔軟に設定して建替えを進めるとしている。加えて、単身用住宅の割合を建替住宅の戸数の 50%以上確保することや、誰もが安心して暮らせるユニバーサルデザインの考え方を基本としたバリアフリー住宅とすること、施設の複合化などが定められている。</p>
<p>杉並区みどりの条例</p>	<p>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（1973）年に制定され、平成 18（2006）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ている。</p>
<p>生活協力員</p>	<p>高齢者住宅「みどりの里」に、住み込みで入居者の緊急時の対応・安否の確認・相談業務などを行う職員のこと。</p>
<p>ゼロエミッション</p>	<p>あらゆる廃棄物を原材料などとして有効活用することにより、廃棄物を一切出さない資源循環型の社会システムのこと。二酸化炭素排出量と森林整備対策等による二酸化炭素の吸収・除去量の均衡をとること、すなわち正味の人為起源の CO<sub>2</sub> 排出量をゼロにすることと同義で使われることもある。</p>
<p>ゼロカーボンシティ</p>	<p>令和 32（2050）年までに温室効果ガス排出量が実質ゼロとなるよう、取組を進めていくことを表明した地方公共団体のこと。</p>
<p>専門家による空家等総合相談窓口</p>	<p>相続問題、生前対策、修繕、利活用、除却等に関する悩みなど、空家等に関するさまざまな悩みや質問を複数の専門家（弁護士、司法書士、建築士、税理士及び宅建士）と同時に相談できる窓口のこと。</p>
<p>総合設計許可制度</p>	<p>一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可で、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和できる制度のこと。</p>
<p><b>た</b></p>	
<p>耐震改修</p>	<p>耐震診断結果に基づき現行の耐震基準に適合するよう、耐震性を向上させる改修のこと。</p>



耐震改修助成制度	耐震診断結果に基づき、耐震改修に必要な費用を助成する制度のこと。
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、耐震改修の必要性を総合的に判定する診断のこと。
脱炭素	二酸化炭素をはじめとする人為的な温室効果ガスの排出量から、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考え方のこと。
ダニアレルゲン	喘息などのアレルギー症状の主な原因となる、ダニのフンや死がいなどの総称のこと。
地域危険度測定調査	市街地の変化を表す建物などの最新データや新たな知見を取入れ、建物倒壊、火災などの危険性を示す調査。東京都震災対策条例（当時は震災予防条例）に基づき、昭和 50（1975）年から概ね 5 年ごとに行っている。
地区計画	地区の住民が利用する道路・公園や建築物に対する規制などを総合的な計画として定め、その地区の特性にふさわしい、より良いまちづくりを誘導する制度。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ため、時期や修繕内容を示した計画のこと。
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を講じられた優良な住宅。長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請すると認定を受けることができる。
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（2004）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、ガイドラインで示したもの。（平成 30（2018）年 4 月改訂）
テレワーク	情報通信技術（ICT = Information and Communication Technology）を活用した時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。Tele（離れて）と Work（仕事）を組み合わせた造語。自宅で働く在宅勤務、移動中や出先で働くモバイル勤務、本拠地以外の施設で働くサテライトオフィス勤務がある。
東京ゼロエミ住宅	高い断熱性能の断熱材や窓を用いたり、省エネ性能の高い照明やエアコンなどを取り入れた、東京都が定める省エネ基準を満たす住宅のこと。





東京都都市居住再生促進事業	防災性の向上や良質な住宅供給等を進めるため、2人以上の敷地の共同化により共同住宅を建設する方、又は老朽マンションを建て替えようとする方に対する助成を行う事業のこと。
特定空家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、または、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。
特別養護老人ホーム	老人福祉法に基づく施設で、常時介護が必要であって、家庭での生活が困難な方が入所して生活する施設。また、介護保険法に基づき、入所者に対し、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行う。
都市型軽費老人ホーム	老人福祉法に基づく軽費老人ホーム（ケアハウス）の一種であり、基本的には自立した生活を送ることができる高齢者を対象に、食事提供や見守りなどを行う施設。都市部等でも低所得者が入居できるよう、利用料を低額に抑えている。
<b>な</b>	
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。
<b>は</b>	
バランス釜	バランス型風呂釜の通称で、自然給排気式の給排気を採用したガス風呂釜。築年数の古い建物に多く、湿気などによる内部故障が原因で、事故や火災に繋がる可能性がある。
バリアフリー	障害者、高齢者、妊婦や子ども連れの人などが社会生活をしていく上でバリアとなる物理的な障壁、社会的、制度的、心理的なすべての障壁に対処するという考え方。住宅においては、玄関入口や敷居の段差を解消、階段・トイレ・浴室等に手すりの設置など、設備等の操作性を改善する。
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。「ペアガラス」ともいう。
保護指定制度	規則に定める基準に該当する樹木、樹林、生け垣等を、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する。





## ま

マンション管理士	専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことができる者のこと。
マンションストック	マンションにおける、空家を含めた住宅戸数のこと。
みどりのベルトづくり事業	公園や道路などの「公共のみどり」と「家のみどり」をベルトのようにつなげる取組。みどりをつなげることで、潤いのある美しいまちなみの形成やみどりをきっかけとしたコミュニティの形成等の効果が期待される。
木造住宅耐震診断事務所登録制度	木造住宅の耐震診断・補強設計について、一定水準の技術力があると認められる建築設計事務所を都民に情報提供し、安心して木造住宅の耐震化に取り組むことを目的とした東京都の制度のこと。
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

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のこと。
誘導居住面積水準	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であり、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からなる。
優良建築物等整備事業	市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、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のこと。
ユニバーサルデザイン	施設や製品、情報を老若男女といった違いや、障害・能力の違いを問わず、文化・言語・国籍が違っていても利用できるようにした設計（デザイン）のこと。



## ら

### 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）に基づき敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度のこと。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」と定められている。

## D

### DX

DX(Digital Transformation)。ICT の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。

## I

### ICT

情報通信技術（Information and Communication Technology）。情報や通信に関する技術の総称。

## L

### LGBT

Lesbian（レズビアン、女性同性愛者）、Gay（ゲイ、男性同性愛者）、Bisexual（バイセクシュアル、両性愛者）、Transgender（トランスジェンダー、性自認が出生時に割り当てられた性別とは異なる人）の頭文字をとった、性的マイノリティ（性的少数者）を表す総称のひとつ。Queer や Questioning（クエアやクエスチョニング）（自分の（心の）性が分からない、意図的に決めていない、または決まっていない人）を加えて、LGBTQ と称することもある。

## N

### 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。



## S

### SDGs

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）。平成 13（2001）年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、令和 12（2030）年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っている。

## Z

### ZEB

ネットゼロエネルギービル（ZEB：Net Zero Energy Building）。環境負荷の低減と持続可能な社会の実現およびエネルギー・セキュリティの向上を目的に、ビルにおける一次エネルギー消費量を、省エネ機能の向上や再生可能エネルギーの活用などにより削減し、年間を通じた一次エネルギー消費量を正味でゼロまたは概ねゼロにするビルのこと。

### ZEH

ネットゼロエネルギーハウス（ZEH：Net Zero Energy House）。環境負荷の低減と持続可能な社会の実現およびエネルギー・セキュリティの向上を目的に、住宅における一次エネルギー消費量を、省エネ機能の向上や再生可能エネルギーの活用などにより削減し、年間を通じた一次エネルギー消費量を正味でゼロまたは概ねゼロにする住宅のこと。

## 第6次 杉並区住宅マスタープラン

令和5（2023）年6月発行

登録印刷物番号

05-0019

編集・発行 杉並区都市整備部 住宅課

〒166-8570 杉並区阿佐谷南一丁目15番1号

TEL (03) 3312-2111 (代)



☆杉並区のホームページでご覧になれます。 <https://www.city.suginami.tokyo.jp>



