

## 1

## 墨田区住宅基本条例

平成4年3月31日  
条例第11号

(目的)

第1条 この条例は、墨田区（以下「区」という。）における住宅政策の基本理念及び施策の基本となる事項を定めることにより、区民の住生活の安定及び向上を図り、もって地域産業と住環境が調和した地域社会の維持及び発展に寄与することを目的とする。

(住宅政策の基本理念)

第2条 区は、区民の住生活の安定及び向上を図るためには、良質な住宅の確保と良好な住環境の形成が欠くことのできない基礎的条件であることを確認し、魅力とゆとりのある住宅の整備及び住環境の実現を目指し、住宅に関する施策を総合的に推進するものとする。

(用語の定義)

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に定める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号に定める建築をいう。
- (2) 事業者 区内において開発事業を行おうとする者又は行う者をいう。

(区長の責務)

第4条 区長は、区民及び事業者と協力して住宅施策を推進し、第2条に定める基本理念の実現に努めなければならない。

- 2 区長は、住宅施策の推進に当たっては、区民及び事業者の理解と協力を求めるとともに、住宅及び住環境に関する情報を積極的に提供しなければならない。
- 3 区長は、国、東京都及び関係機関との連携を図り、区の地域特性を踏まえた住宅施策を遂行するように努めなければならない。

(区民及び事業者の責務)

第5条 区民は、良質な住宅及び良好な住環境の維持及び改善に努めるものとする。

- 2 事業者は、良質な住宅の建設及び良好な住環境の形成に努めるとともに、区長の実施する住宅施策に協力するよう努めなければならない。

(調査)

第6条 区長は、区における住宅及び住環境の実態等を的確に把握するため、必要な事項について調査を行うものとする。

(基本計画の策定)

第7条 区長は、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するため、住宅施策に関する基本計画を策定するものとする。

- 2 区長は、前項の基本計画が住宅及び住環境の実態に即したものになるよう、適宜見直しを行うものとする。

(まちづくりとの連携)

第8条 区長は、まちづくりと連携した住宅施策を計画的に推進するよう努めるものとする。

2 区長は、前項の住宅施策の推進に当たっては、地域の特性に応じた計画的な土地利用の推進を図るものとする。

(住宅の水準)

第9条 区長及び事業者は、区内に住宅を建設しようとするときは、その形態若しくは規模又は地域の特性に応じて、次に掲げる水準を満たすように努めなければならない。

- (1) 世帯構成に応じた適切な住戸規模が確保されているものであること。
- (2) 災害に対する安全性が確保されているものであること。
- (3) 保健衛生上必要な設備及び性能を備えているものであること。
- (4) 高齢者又は障害者を対象とする住宅においては、安全性等について必要な配慮がなされているものであること。

(公共住宅等の整備)

第10条 区長は、直接建設、借上げ等の方法により、次に掲げる住宅の整備を推進するものとする。

- (1) 定住の促進のために必要となる住宅
- (2) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づく住宅
- (3) 住宅に困窮する区民のうち、高齢者及び障害者を対象とした住宅

2 区長は、前項に規定するほか、東京都等公的住宅の供給主体及び民間事業者による良質な住宅供給等を計画的に誘導することにより、住宅の整備に努めるものとする。

(居住支援)

第11条 区長は、区民又は事業者が良質な住宅を建設し、又は住宅の質を向上させるための改良等を行う場合においては、技術的又は資金的な援助を行うことができる。

(家賃補助)

第12条 区長は、民間賃貸住宅に居住する区民のうち、特に援助を行う必要があるものに対し、家賃等の一部を補助することができる。

(大規模開発への指導等)

第13条 区長は、大規模な開発事業を行う事業者に対し、良質住宅及び住環境の整備のため、必要な指導及び助言を行うことができる。

(財源の確保)

第14条 区長は、住宅施策を円滑かつ計画的に実施していくため、必要な財源の確保に努めるものとする。

(委任)

第15条 この条例の施行について必要な事項は、区長が別に定める。

付 則

この条例は、平成4年4月1日から施行する。

付 則（平成14年12月9日条例第52号）

この条例は、公布の日から施行する。

## 2

## 策定経過

### (1) 平成27年度

#### ■住宅施策推進委員会・同幹事会

	開催日	検討内容
第1回	平成27年7月30日	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅マスタープラン改定の方向性及び考え方</li> <li>住宅マスタープラン改定の検討体制及び改定スケジュール</li> <li>住宅マスタープラン改定基礎調査実施</li> </ul>
第2回	平成27年9月30日	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1回住宅施策推進委員会・同幹事会の指摘事項及び対応方針</li> <li>区民居留意識等実態調査票の決定</li> <li>住宅マスタープラン改定の検討体制及び検討内容</li> </ul>
第3回	平成28年2月18日	<ul style="list-style-type: none"> <li>新住宅マスタープラン策定に伴う基礎調査報告書（案）</li> </ul>

#### ■住宅施策推進委員会専門部会

	開催日	検討内容
第1回	平成27年8月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅マスタープラン改定の方向性及び考え方</li> <li>住宅マスタープラン改定の検討体制及び改定スケジュール</li> <li>住宅マスタープラン改定基礎調査実施</li> </ul>
第2回	平成27年9月18日	<ul style="list-style-type: none"> <li>区民居留意識等実態調査票の決定</li> <li>住宅マスタープラン改定の検討体制及び検討内容</li> </ul>
第3回	平成27年10月9日	<ul style="list-style-type: none"> <li>定住に係る建物・住宅の誘導と規制</li> <li>居住に係る助成金等の可否</li> </ul>
第4回	平成27年10月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者・障害者の住環境支援</li> <li>官民連携による住宅ストックの有効活用</li> <li>居住支援のあり方</li> <li>高齢者等の民間賃貸住宅入居支援</li> </ul>
第5回	平成27年11月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間支援及び指導</li> <li>民間集合住宅の適正な維持管理支援</li> </ul>
第6回	平成27年11月30日	<ul style="list-style-type: none"> <li>区建設型区民住宅の今後のあり方</li> <li>居住支援のあり方</li> </ul>
第7回	平成28年1月19日	開催中止、資料配布のみ
第8回	平成28年2月8日	<ul style="list-style-type: none"> <li>区民居留意識等実態調査等結果</li> <li>第5次住宅マスタープラン検証シートの結果</li> <li>住宅施策推進委員会専門部会での検討結果</li> <li>新住宅マスタープラン策定基礎調査報告書（案）</li> </ul>

**(2) 平成28年度****■住宅施策懇談会**

	開催日	検討内容
第1回	平成28年5月18日	・平成27年度新住宅マスタープラン策定に伴う基礎調査 ・新住宅マスタープランの基本理念・基本目標等
第2回	平成28年7月5日	・新住宅マスタープランの施策案
第3回	平成28年8月9日	・新住宅マスタープラン素案
第4回	平成28年12月13日	・パブリックコメントの結果 ・新住宅マスタープラン(案)及び概要版

**■住宅施策推進委員会**

	開催日	検討内容
第1回	平成28年5月16日	・新住宅マスタープランの策定スケジュール ・新住宅マスタープランの基本理念・基本目標等
第2回	平成28年7月28日	・新住宅マスタープランの基本理念・基本目標等 ・新住宅マスタープランの施策案
第3回	平成28年9月1日	・新住宅マスタープラン素案
第4回	平成28年12月19日	・パブリックコメントの結果 ・新住宅マスタープラン(案)及び概要版

**■住宅施策推進委員会幹事会**

	開催日	検討内容
第1回	平成28年5月16日	・新住宅マスタープランの策定スケジュール ・新住宅マスタープランの基本理念・基本目標等
第2回	平成28年7月20日	・新住宅マスタープランの基本理念・基本目標等 ・新住宅マスタープランの施策案
第3回	平成28年8月22日	・新住宅マスタープラン素案
第4回	平成28年12月19日	・パブリックコメントの結果 ・新住宅マスタープラン(案)及び概要版

**■住宅施策推進委員会専門部会**

	開催日	検討内容
第1回	平成28年5月26日	・新住宅マスタープランの策定スケジュール ・新住宅マスタープランの基本理念・基本目標等
第2回	平成28年6月29日	・新住宅マスタープランの施策案
第3回	平成28年8月5日	・新住宅マスタープラン素案

### ■住宅施策懇談会委員

役職	氏名	現職
委員長	大村謙二郎	筑波大学 名誉教授／G K大村都市計画研究所代表
副委員長	中島明子	和洋女子大学 教授
委員	堤 智	公益社団法人全日本不動産協会 城東第二支部 支部長
委員	桑 正光	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 墨田区支部 副支部長
委員	品田政彦	一般社団法人東京都マンション管理士会 墨田支部 支部長
委員	鈴木文雄	一般社団法人東京都建築士事務所協会 墨田支部 支部長
委員	佐久間輝雄	東京土建一般労働組合 墨田支部 執行委員長
委員	山田圭香	公募区民
委員	小田良子	公募区民
委員	藤川真奈美	公募区民
委員	直井 亨	墨田区都市計画部長

### ■住宅施策推進委員会構成

役職	
委員長	副区長
委員	企画経営室長
	企画経営室参事
	区民活動推進部長
	産業観光部長
	福祉保健部長
	子ども・子育て支援担当部長
	都市計画部長
	危機管理担当部長
	都市整備部長
	環境担当部長

### ■住宅施策推進委員会幹事会構成

役職	
幹事長	都市計画部長
幹事	政策担当課長
	行政改革推進担当課長
	企画経営室副参事(公共施設マネジメント担当)
	財政担当課長
	区民活動推進課長
	産業経済課長
	厚生課長
	生活福祉課長
	障害者福祉課長
	介護保険課長
	高齢者福祉課長
	子育て支援課長
	都市計画課長
	住宅課長
	建築指導課長
	防災まちづくり課長
	防災課長
安全支援課長	
都市整備課長	
環境保全課長	

## 3 区管理住宅・区供給住宅一覧

### 1 区営住宅

	住宅名	所在地	建設年	戸数	移管年月日
1	立花三丁目第二アパート	立花三丁目18番1号	昭和53年	48	平成7年4月1日東京都から移管
2	文花二丁目アパート	文花二丁目7番2号	昭和60年	66	平成8年4月1日東京都から移管
3	錦糸一丁目第二アパート	錦糸一丁目2番5号	平成6年	91	平成16年4月1日東京都から移管
4	墨田一丁目アパート	墨田一丁目13番8号	平成6年	60	平成17年4月1日東京都から移管
5	東向島五丁目アパート	東向島五丁目16番15号	昭和42年	33	平成25年4月1日東京都から移管
	合 計			298	

### 2 区民住宅

	住宅名	所在地	管理開始	管理終了	戸数	管理主体
1	シティハイム押上	押上二丁目10番17号	平成7年4月1日	未定	12	区建設型
2	シティハイム墨田	墨田三丁目17番9号	平成7年5月1日	未定	32	区建設型
3	シティハイム石原	石原二丁目11番5号	平成9年6月1日	平成29年4月	37	借上型
4	シティハイム京島	京島三丁目34番7号	平成9年7月1日	平成29年5月	20	借上型
5	シティハイム八広第二	八広六丁目44番10号	平成9年11月1日	平成29年10月	16	借上型
6	シティハイム亀沢	亀沢三丁目12番5号	平成10年1月17日	平成29年11月	32	借上型
7	シティハイム立花	立花四丁目8番10号	平成11年8月1日	未定	19	区建設型
8	ファミリーユタカダ	本所四丁目30番10号	平成12年5月1日	平成32年4月	13	指定法人管理型
9	コンポステラ飯塚	石原一丁目23番2号	平成12年7月1日	平成32年6月	27	指定法人管理型
10	アビタシオンOHYA	江東橋五丁目8番9号	平成13年6月1日	平成33年5月	24	指定法人管理型
	合 計				232	

### 3 シルバーピア

	住宅名	所在地	管理開始	戸数	管理主体
1	ふれあいセンターピア緑	緑四丁目35番6号	平成5年5月1日	20	区建設型
2	シルバーハイム墨田	墨田四丁目60番4号	平成6年3月16日	18	借上型
3	シルバーハイム八広	八広三丁目13番3号	平成6年5月1日	12	区建設型
4	シルバーハイム本所	本所一丁目4番16号	平成10年8月1日	15	借上型
5	シルバーハイム押上	押上三丁目6番7号	平成11年4月1日	19	借上型
6	シルバーハイム立花	立花一丁目29番17号	平成12年2月1日	18	借上型
	合 計			102	

#### 4 高齢者個室借上げ住宅

	住宅名	所在地	借上げ開始	戸数
1	吾妻橋住宅	吾妻橋三丁目1番10号	平成2年9月	8
2	横川住宅	横川一丁目3番11号	平成2年12月	3
3	東向島第2住宅	東向島六丁目17番9号	平成3年10月	10
4	押上住宅	押上三丁目8番14号	平成3年12月	6
5	東向島第3住宅	東向島五丁目41番2号	平成4年3月	10
6	業平住宅	業平三丁目4番11号	平成4年12月	6
7	向島第2住宅	向島四丁目2番14号	平成5年4月	6
8	石原第2住宅	石原三丁目20番10号	平成5年6月	3
9	墨田第2住宅	墨田五丁目48番7号	平成5年9月	6
10	千歳住宅	千歳二丁目10番5号	平成5年12月	12
11	本所住宅	本所四丁目7番4号	平成6年4月	14
12	文花住宅	文花三丁目11番3号	平成6年9月	8
13	東向島第4住宅	東向島二丁目30番8号	平成7年3月	6
14	太平住宅	太平二丁目3番4号	平成7年4月	7
15	東駒形住宅	東駒形一丁目17番8号	平成7年4月	7
16	墨田第3住宅	墨田五丁目48番13号	平成7年10月	6
17	東向島第5住宅	東向島三丁目30番7号	平成19年9月	4
18	東向島第6住宅	東向島二丁目43番6号	平成19年12月	6
19	両国住宅	両国四丁目3番2号	平成20年8月	6
20	東向島第7住宅	東向島四丁目41番12号	平成20年8月	1
21	押上第2住宅	押上二丁目6番4号	平成20年8月	6
22	東向島第8住宅	東向島四丁目25番17号	平成21年9月	1
23	業平第2住宅	業平五丁目7番1号	平成22年10月	3
24	立川住宅	立川二丁目7番10号	平成23年10月	6
25	緑住宅	緑二丁目15番18号	平成24年8月	5
26	立花住宅	立花四丁目10番8号	平成24年11月	4
27	東向島第9住宅	東向島三丁目13番13号	平成25年1月	7
28	両国第2住宅	両国二丁目4番5号	平成26年3月	1
29	東向島第10住宅	東向島二丁目20番12号	平成27年3月	5
	合	計		173

#### 5 高齢者向け優良賃貸住宅

	住宅名	所在地	管理開始	戸数	管理主体
1	日の出ハイツ	京島一丁目42番15号	平成18年2月1日	28	指定法人管理型
2	セイカガーデンニアガーデン	石原二丁目8番11号	平成19年9月1日	33	指定法人管理型
	合	計		61	

## 6 コミュニティ住宅

	住宅名	所在地	管理開始	戸数
1	京島三丁目コミュニティ住宅	京島三丁目3番1号	平成2年	26
2	京島三丁目第2コミュニティ住宅	京島三丁目38番1号	平成2年	3
3	文花二丁目コミュニティ住宅	文花二丁目9番7号	平成2年	12
4	京島三丁目第3コミュニティ住宅	京島三丁目37番5号	平成4年	6
5	京島二丁目コミュニティ住宅	京島二丁目11番2号	平成5年	4
6	京島二丁目第2コミュニティ住宅	京島二丁目23番3号	平成5年	4
7	京島二丁目第3コミュニティ住宅	京島二丁目11番6号	平成5年	6
8	京島二丁目第4コミュニティ住宅	京島二丁目4番5号	平成6年	5
9	京島三丁目第4コミュニティ住宅	京島三丁目55番7号	平成7年	15
10	京島三丁目第5コミュニティ住宅	京島三丁目6番4号	平成7年	3
11	京島二丁目第5コミュニティ住宅	京島二丁目16番6号	平成9年	6
12	京島三丁目第6コミュニティ住宅	京島三丁目6番1号	平成10年	9
13	八広二丁目コミュニティ住宅	八広二丁目52番12号	平成11年	10
14	立花五丁目コミュニティ住宅	立花五丁目1番14号	平成11年	12
15	京島三丁目第7コミュニティ住宅	京島三丁目3番6号	平成12年	6
16	京島三丁目第8コミュニティ住宅	京島三丁目52番8号	平成12年	10
17	京島一丁目コミュニティ住宅	京島一丁目1番2号	平成21年	36
	合	計		173

## 4

## 用語解説

### あ行

#### 空き室・空き家

住宅・土地統計調査では、別荘や、賃貸、売却用のために人が住んでいない住宅を「空き家」という。また、空家等対策の推進に関する特別措置法では、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をいい、1年間使用されていないことが1つの目安となるという考えが示されている。一戸建では空き家、マンション等の共同住宅では空き室という。

#### 一定のバリアフリー化

住宅・土地統計調査において、高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」のいずれかに該当すること。

#### NPO

Non Profit Organization の略で、ボランティア活動などの社会貢献活動を行う営利を目的としない団体の総称。

#### LSA

Life Support Adviser（ライフサポートアドバイザー）の略で、高齢者の特性に配慮した安全で利便な構造と設備を有する公的な集合住宅に住む高齢者に対して、見守りサービス（安否の確認）、生活指導や相談、緊急時の対応、関係機関との連絡、コミュニティづくりの支援などを行う人。

### か行

#### 開発指導要綱

一定規模の宅地開発を行う業者などに対して、道路や駐車場の設置基準、公園や保育所・学校などの公共施設の整備、建物に関する規制など、地方公共団体が宅地開発事業に対して定めた開発規制。

#### 管理組合

区分所有建物の共用部分の維持管理と、区分所有者間の権利義務を調整するため、区分所有者で構成される団体。

#### 関連事業評価

本区の「第5次住宅マスタープラン」の掲載事業についての担当課による評価。

#### 旧耐震基準

昭和56年5月31日までの建築確認において適用されていた、建築物の設計における地震に耐えることのできる建築物の構造基準。

#### 共同住宅

1棟の中に2つ以上の住宅があり、廊下・階段などの共用部分がある建築物。

## 居住支援協議会

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく協議会で、住宅確保要配慮者(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)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

## 居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画(全国計画)」に定められた住宅の面積に関する水準。

## 区外住民意識調査

本区に関する居住イメージ、移住に関する考え方などを明らかにし、住宅政策検討のための基礎資料とするため、東京都内の他の自治体に居住する20歳以上(平成28年1月29日現在)の男女400人を対象に平成27年度に実施したインターネットアンケート調査。

## 区分所有者

分譲マンションの各住戸の所有者など、区分所有権を有する者。

## 区民居住意識等実態調査

区民の「住まい」に対する考え方などを明らかにし、住宅政策検討の基礎資料とするため、区内に1年以上居住している20歳以上(平成27年9月1日現在)の世帯主2,000世帯を対象に平成27年度に書面により実施したアンケート調査。

## 区民住宅

特定優良賃貸住宅の促進に関する法律に基づき、所得が公営住宅の所得基準を超える中堅所得世帯(一定の所得基準内)の方を対象に、所得に応じた家賃負担で賃貸する区が建設、借上げなどにより設置している住宅。

## グループホーム

高齢者や障害者の方などが小人数で共同生活を営む住居。認知症の高齢者が共同生活を営み、食事、入浴などの介護や日常生活の支援を受ける認知症グループホーム、障害者が日常生活における支援を受けながら、共同生活を営む障害者グループホームなどがある。

## 建ぺい率

敷地面積に対する建築面積の割合。

## 公営住宅

公営住宅法に基づき、住宅に困窮している低額所得世帯等に対して、地方公共団体が低廉な家賃で賃貸する住宅。

## 公共施設マネジメント

地方公共団体等が保有し、又は借り上げている全公共施設を、自治体経営の視点から総合的かつ統括的に企画、管理及び利活用する仕組み。

## 公共住宅

本プランでは、区営住宅、区民住宅、区シルバーピア住宅、区高齢者個室借上げ住宅、都営住宅、都民住宅及びUR賃貸住宅のことをいう。

## 高経年マンション

「平成26年度墨田区分譲マンション実態調査」では築後30年以上のマンションをいい、東京都が平成28年3月に策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」では、着工から40年以上経過したマンションを高経年マンションと位置付けている。

## 公的住宅

本プランでは、区営住宅、区シルバーピア住宅及び区高齢者個室借上げ住宅のことをいう。

## 高度のバリアフリー化

住宅・土地統計調査において、高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当すること。

## 高齢者個室借上げ住宅

墨田区高齢者個室借上げ住宅条例に基づき、住宅に困窮している高齢者の生活の安定を確保するとともに、その福祉の増進を図るため、区内の民間賃貸住宅を借り上げた住宅。

## 国勢調査

国内の人口及び世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに総務省が行っている全国調査。

## さ行

### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、都道府県知事の登録を受けた住宅。高齢者が安心して生活することができるよう、バリアフリー構造などを有し、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスなど高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

### 最低居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)に基づき、世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準。

### 市街地再開発事業

都市計画法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業。

### シェアハウス

1つの建物に親族以外の複数人が生活し、台所や風呂・トイレなどを共同で利用する居住の形態、又はそのための住宅。住居内の各部屋が住居者のプライベートな空間となり、そのほかは共同利用の空間となる。

## 住宅市街地総合整備

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等をいう。

## 住宅すざろく

生涯の住まいの変遷をすざろく遊びに例えた言い方。例として、振り出しは「単身アパート」からスタートし、次に結婚して「ファミリータイプの賃貸マンション」を経て、「分譲マンション」を購入、マンションを転売して「郊外の庭付き一戸建て住宅」を所有して、上がりとなる人生模様をいう。

## 住宅ストック

住宅政策においては、これまでに建設され現に存在する住宅のことをいう。

## 住宅性能表示制度

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

## 住宅セーフティネット

住宅政策においては、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくという意味で使われる。

## 住宅・土地統計調査

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

## 住民基本台帳

氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したもので、区民に関する行政サービスの基礎となるもの。

## シルバーピア

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

## 墨田区景観条例

「水辺と歴史に彩られ、下町情緒あふれる“すみだ風景づくり”」を目標に、協治（ガバナンス）の理念のもと、区民、事業者、区が一体となって、すみだらしい景観まちづくりを推進することにより、良好な景観の形成を実現するため制定された条例。

## 墨田区まちづくり条例

「自分たちのまちの未来は、自分たちの手で夢を描き、自分たちの手で作る。」ことを目標に、まちづくりに関する区民、事業者及び区の役割並びにまちづくりに関する手続等を定めることにより、本区のまちづくりを総合的に推進するための条例。

### た 行

#### 耐震診断

建築物が現在の建築基準法以上の耐震性を確保しているか耐震性能を判定すること。

#### 建物状況調査(インスペクション)

住宅の設計・施工に詳しい専門家が、住宅の劣化状況、欠陥の有無などを診断すること。

#### 地域包括ケア

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援を目的とし、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供を行う体制。

#### 地域優良賃貸住宅

地域優良賃貸住宅制度に基づき、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯を対象とし、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等に要する費用への助成や家賃の減額に対する助成を行った賃貸住宅。

#### 地区計画制度

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

#### 長期修繕計画

快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンション等の共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕計画及びその実施に係る経費の積算並びに資金計画。

#### 長期優良住宅

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措置が講じられた優良な住宅。基準には、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積などがある。

#### 長寿命化

環境負荷や住宅に関する費用負担を軽減し、住宅を長期間にわたって使用するための措置を講じること。

#### D I Y

Do It Yourselfの略で、自身でリフォームなどの工事を行うことをいう。

## 転入超過

一定期間における転入数が転出数を上回っている状態をいい、転入超過数＝転入数－転出数となる。

## 東京都高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、東京都が定めるバリアフリー等の一定の建設基準を満たす良質な民間賃貸住宅。

## 東京シニア円滑入居賃貸住宅登録閲覧制度

高齢者の多様なニーズに対応するため、東京都で定める一定の基準を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅について、東京都が独自に実施する情報登録閲覧制度。

## 都市型住宅

都市部ならではの敷地条件に対応した住宅。

## 都市型水害

都市化に伴って起こる水害。地面の大半がコンクリートやアスファルトで覆われているため、雨水が浸透しにくく、大量の雨水が下水道や河川に流れ込むために起こる水害などをいう。

## は行

### 防火・耐震化改修促進区域

墨田区木造建築物防火・耐震化改修促進助成条例で指定する、緊急に木造建築物の防火・耐震化改修の促進を図る必要があると認める区域。

### 防災備蓄倉庫

防災の備えとして、様々な物資や消耗品が保管・備蓄されている倉庫。

## ま行

### マイホーム借上げ制度

原則50歳以上の方が保有する住宅を最長で終身にわたって借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保证する（一社）移住・住みかえ支援機構の制度。

### マンション

複数の区分所有者がいる住宅専有部分を持つ建物。賃貸の場合は賃貸マンション、分譲の場合は分譲マンションという。

### マンション管理アドバイザー制度

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している制度で、建築士やマンション管理士などの専門家をアドバイザーとして派遣し、分譲マンションの良好な維持管理への支援を行う制度。

## マンション管理士

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく国家資格を有する者で、分譲マンションの管理組合の運営や建物構造上の技術的問題などに関して、管理組合や区分所有者などの相談に応じて、適切な指導や助言、援助を行う。

## マンション建替え・改修アドバイザー制度

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している制度で、建築士やマンション管理士などの専門家をアドバイザーとして派遣し、分譲マンションの建替えか改修かの判断を進める際の支援を行う制度。

## 木造住宅密集地域

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

## や行

### 家賃債務保証制度

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

### 誘導居住面積水準

住生活基本計画に基づき、世帯人数に応じた豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準。都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」と都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」の2つがある。

### 容積率

敷地面積に対する建物の延べ面積の割合。

## ら行

### リバースモーゲージ

持ち家などの不動産を担保にして、自治体や金融機関から定期的に生活資金を受け取る形で融資を受け、貸付期間終了後又は死亡時に担保物件を処分して借入金を返済するか、金銭をもって返済する制度。