



資料 Reference Data

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。

(平14条52・一部改正)

(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。

平成28年12月9日

条例第69号

(目的)

第1条 この条例は、区内の分譲マンションの管理に関して必要な事項を定めることにより、管理組合の合意形成の円滑化並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成を推進するとともに、良好で継続的な住環境の維持促進を図り、もって区民の財産及び安全で安心な居住環境並びに良好な市街地環境の保護に寄与することを目的とする。

(用語の意義)

第2条 この条例で使用する用語の意義は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。)で使用する用語の例によるほか、次に定めるところによる。

- (1) マンション 適正化法第2条第1号に規定するマンションのうち、次のいずれにも該当するものをいう。
 - ア 共同住宅の用途を含むもの
 - イ 人の居住の用に供する専有部分を有する非木造の建築物で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第2号に規定する地階を除く同令第2条第1項第8号に規定する階数が3以上であるもの
 - ウ 住戸(適正化法第56条第1項ただし書に規定する人の居住の用に供する独立部分をいう。)の数が6以上であるもの
- (2) 区分所有者 適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等をいう。
- (3) 管理者 適正化法第2条第4号に規定する管理者等をいう。
- (4) 管理業者 適正化法第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。
- (5) 代表者 管理者(管理者が選任されていない期間にあつては、区分所有者)及び管理組合をいう。
- (6) 管理規約等 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第30条第1項及び第2項に規定する規約並びに規約に基づき定める規程をいう。
- (7) 居住者等 現にマンションに居住し、又はマンションを使用している者をいう。
- (8) 設計図書 適正化法第103条第1項に規定する図書をいう。

(9) 長期修繕計画 マンションに係る将来見込まれる修繕工事及び改修工事(以下「修繕工事等」という。)の内容、修繕工事等のおおよその実施時期、修繕工事等に係る概算の費用等並びに修繕工事等の実施に要する費用に充当するための積立金の額の根拠を明確にすることを目的とした計画をいう。

(10) 専有部分 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。

(11) 専用部分 マンションの敷地及び共用部分の一部について当該マンションの管理規約等の規定により、特定の区分所有者が排他的に使用することができる権利を認められた部分をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、区内の全てのマンションについて適用する。

(区長の責務)

第4条 区長は、マンションの管理の適正化を図るため、必要な調査を実施し、マンションの状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

(区分所有者の責務)

第5条 区分所有者は、区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権を有するマンションへの居住又は当該マンションの使用の有無にかかわらず、この条例及び管理規約等の規定を遵守するとともに、区分所有者で共同して当該マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

2 区分所有者は、前項のマンションの管理者を選任しなければならない。

3 区分所有者は、本人以外の者を第1項のマンションに居住させ、又は本人以外の者に当該マンションを使用させようとするときは、その者に対し、当該マンションの管理規約等を入居前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合の運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めなければならない。

(代表者の責務)

第6条 代表者は、適正化法、この条例、墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例(平成20年墨田区条例第10号。第15条において「集合住宅条例」という。)、管理規約等その他マンションの管理に関する法令の規定に基づき、マンションを適正に管理するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。

2 代表者は、区が行う調査に協力しなければならない。

(居住者等の責務)

第7条 居住者等は、居住し、又は使用しているマンションの所有の有無にかかわらず、こ

の条例及び管理規約等の規定を遵守しなければならない。

(管理業者の責務)

第8条 管理業者は、受託したマンションの管理事務を誠実に履行するとともに、当該マンションの適正な管理に資するため、区分所有者及び管理組合に対し、当該マンションの管理に関する情報提供及び助言を行うよう努めなければならない。

(宅地建物取引業者の責務)

第9条 宅地建物取引業者は、マンションの売買契約業務又は賃貸借契約業務を行うときは、契約締結を予定する者に対し、当該マンションの管理規約等及び長期修繕計画又はこれらの案を契約締結前に提示して十分に説明するとともに、管理組合の運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めなければならない。

(届出)

第10条 代表者は、管理するマンションが第3条の規定の適用を受けたとき、又は適用後最初の総会の開催後、この条例に規定するマンションの管理状況等に関する事項について、速やかに墨田区規則(以下「規則」という。)で定める届出書を区長に届け出なければならない。

2 代表者は、前項に規定する届出の内容(規則で定める事項を除く。)を変更しようとするときは、速やかに規則で定める変更届を区長に届け出なければならない。

3 代表者は、第1項のマンションの除却等により第3条の規定の適用を受けなくなることが明らかな場合は、事前にその旨を区長に届け出なければならない。

4 区長は、代表者に対し、第1項に規定する届出の内容(第2項の規定による変更後のものを含む。次項において同じ。)を確認するために必要な書類の提出又は閲覧を求めることができる。

5 区長は、第1項に規定する届出の内容についてこの条例の規定に適合しない事項がある場合は、支援等を行い、当該届出に係るマンションの管理の適正化に努めるものとする。

(管理規約等の作成及び保管)

第11条 代表者は、管理するマンションの実情に応じた管理規約等を作成するとともに、区分所有法第33条第1項の規定により適正に保管しなければならない。

(議事録の作成及び保管)

第12条 総会、理事会その他区分所有者が出席者であるマンションの管理に関する会議(以下この条において「総会等」という。)が開催されたときは、総会等の議長は、区分所有法第42条第1項の規定により議事録を作成し、同条第5項において準用する区分

所有法第33条第1項の規定により代表者又はその代理人で管理規約等又は総会等の決議で定めるものが適正に保管しなければならない。

(名簿等の作成及び保管)

第13条 代表者は、自然災害、火災及び漏水等の事故並びに犯罪の発生等の緊急時に管理するマンションの区分所有者及び居住者等へ迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、当該区分所有者及び居住者等の名簿(以下この条において「名簿」という。)並びに名簿の取扱いに関する規程を備え、適正に保管しなければならない。

2 代表者は、人の生命、身体又は財産の保護のために必要が生じた場合は、区、消防又は警察に名簿の情報を提供するよう努めなければならない。

(設計図書等の適正保管)

第14条 代表者は、管理するマンションに係る設計図書及び修繕履歴等のマンションの管理に関する図書を適正に保管しなければならない。ただし、当該設計図書にあっては、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

- (1) 当該マンションがこの条例の施行の日前に区内に所在する建築物である場合
- (2) 当該マンションの管理組合が設計図書を保管していない場合
- (3) 当該マンションの分譲業者及び施工業者が設計図書を保管していないことが確認された場合又はいずれかの事業者が倒産等により現存せず、設計図書の所在を確認することができない場合

(管理用の施設等の維持及び管理)

第15条 マンションの建築の際、集合住宅条例第10条に規定する措置を講じたマンションの代表者は、当該措置を維持しなければならない。

2 マンションの建築の際、集合住宅条例第10条に規定する措置を講じていないマンションの代表者は、当該措置を講ずるよう努めなければならない。

(法定点検、設備点検及び清掃の適切な実施)

第16条 代表者は、管理するマンションについて、建築基準法(昭和25年法律第201号)第12条第1項及び第3項並びに消防法(昭和23年法律第186号)第17条の3の3に規定する調査、検査又は点検及び報告(次項において「法定点検」という。)を実施するとともに、当該マンションを良好に維持管理するために必要な設備点検及び清掃を適切に実施しなければならない。

2 居住者等は、法定点検の実施に伴う専有部分及び専用部分の立入り等に協力するよう努めなければならない。

(長期修繕計画の作成及び見直し)

第17条 代表者は、管理するマンションについて、長期修繕計画を作成しなければならない。

2 代表者は、前項のマンションが定期借地権(借地借家法(平成3年法律第90号)第22条第1項に規定する定期借地権及び同法第24条に規定する建物譲渡特約付借地権をいう。)付マンションである場合にあっては、当該権利に関する契約の満了時までの長期修繕計画を作成するよう努めなければならない。

3 代表者は、第1項のマンションの劣化状況、区分所有者の要望その他の現状を把握するための調査、診断等を行い、その結果に基づき長期修繕計画の見直しを行うよう努めなければならない。

(令3条25・一部改正)

(修繕費用等の積立ての実施)

第18条 代表者は、管理するマンションに係る次に掲げる事項に要する費用を長期間にわたり計画的に積み立てるよう努めなければならない。

(1) 将来見込まれる修繕工事等

(2) 老朽化の進行により修繕工事では維持が困難になる場合等を想定した除却又は建替え

2 代表者は、前項の規定による積立てを行う場合においては、当該積立金の取崩しの対象となる修繕工事等及び経理の方法を管理規約等に記載しなければならない。

(適時適切な修繕工事等の実施)

第19条 代表者は、長期修繕計画に基づき、適時に適切な修繕工事等を行うとともに、管理するマンションの一部に不具合が生じたときは、適切な修繕工事等を行うよう努めなければならない。

(マンションの耐震性能の確認等)

第20条 昭和56年5月31日以前に着工したマンションの代表者は、耐震診断を実施し、当該マンションの耐震性能を確認するよう努めなければならない。

2 耐震性能が不足するマンションの代表者は、耐震性能に関する現状の課題を解決するための方策を検討するよう努めなければならない。

(災害への対応)

第21条 代表者は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、高齢者、障害者、乳幼児その他特に配慮を要する者(第3項において「要配慮者」という。)の情報の把握並びに管理するマンションの実情に応じた防災に関する手引の作成及び居住者等への周知徹底を行うよう努めなければならない。

2 居住者等は、災害時に備え、家具の転倒防止等による室内の安全確保、防災用品の備蓄、前項の手引の確認及び防災訓練への参加に努めなければならない。

3 要配慮者は、代表者が行う要配慮者の情報の把握に協力するよう努めなければならない。

(地域等とのコミュニティの形成)

第22条 代表者は、管理するマンションが所在する区域の町会、自治会等又は当該マンションで組織する自治会(以下この条において「町会等」という。)の広報紙の掲示等により、当該マンションの居住者等が町会等への加入及び町会等が実施する活動への参加を検討することができるよう努めなければならない。

(指導及び勧告)

第23条 区長は、マンションが次のいずれかに該当するときは、当該マンションの代表者に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

- (1) 第10条第1項及び第2項の規定による届出をしないマンション
- (2) 第10条第1項及び第2項の規定による届出の内容がこの条例の規定に適合しないマンション

2 区長は、代表者が前項の規定による指導に従わない場合において、必要があると認めるときは、当該代表者に対して必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(公表)

第24条 区長は、代表者が前条第2項の規定による勧告に従わない場合において、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンション名を公表することができる。

2 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、前条第2項の規定による勧告を受けた代表者に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第25条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

付 則(令和3年6月23日条例第25号)

この条例は、墨田区規則で定める日から施行する。

(令和4年規則第57号により令和4年5月18日から施行)

3 策定体制と策定経過

① 2021(令和3)年度

(1) 推進委員会・幹事会

会議	開催日	検討内容
第1回	幹事会7月29日(木) 委員会7月30日(金)	・住宅マスタープラン改定の検討体制及びスケジュール ・基礎調査の実施概要 ・住まいに関するアンケート調査(案) ・第6次住宅マスタープランの検証方法 ・改定の方向性の整理
第2回	幹事会10月14日(木) 委員会10月18日(月)	・基礎調査の進捗状況 ・統計調査の整理と課題 ・地域別の概要
第3回	幹事会2月7日(月) 委員会2月9日(水)	・基礎調査の結果概要 ・新たな住宅政策の視点と新たな課題の整理 ・新たな住宅施策検討の方向

(2) 専門部会

会議	開催日	検討内容
第1回	8月23日(月)	・令和3年度第1回推進委員会・幹事会と同じ
第2回	10月1日(金)	テーマ①:多世代定住 ・居住に係る現状と課題 ・居住支援の在り方 ・定住促進
第3回	10月11日(月)	テーマ②:規制・誘導 ・集合住宅条例、指導要綱の現状と課題 ・ゼロカーボンシティ宣言 ・環境配慮型住宅、雨水利用 ・マンション管理計画認定制度(認定基準) テーマ③:まちづくり ・耐震・不燃化促進 ・災害に強いまちづくり
第4回	10月22日(金)	テーマ④:住宅ストック ・マンション管理適正化法の改正 ・空き家、空き室の活用 ・良質な集合住宅認定制度の見直し
第5回	11月12日(金)	テーマ⑤:住宅供給 ・サービス付き高齢者向け住宅の現状と課題 ・都市型軽費老人ホームの現状と課題 ・セーフティネット住宅の現状と課題 ・高齢者向け優良賃貸住宅とその他公営住宅の現状と課題

第6回	11月16日(火)	テーマ⑥:生活支援・コミュニティ ・地域包括ケアシステム ・包括的支援体制整備事業 ・すみだすまい安心ネットワーク
第7回	1月21日(金)	・令和3年度第3回推進委員会・幹事会と同じ

(3)第7次墨田区住宅マスタープラン改定検討会

会議	開催日	検討内容
第1回	10月8日(金)	・令和3年度第1回・第2回推進委員会・幹事会と同じ
第2回	1月31日(月)	・令和3年度第3回推進委員会・幹事会と同じ

② 2022(令和4)年度

(1)推進委員会・幹事会

会議	開催日	検討内容
第1回	幹事会5月13日(金) 委員会5月25日(水)	・住宅マスタープラン改定基礎調査報告書 ・住宅マスタープランの基本理念・基本目標 ・住宅マスタープラン策定スケジュール
第2回	幹事会8月10日(水) 委員会8月17日(水)	・住宅マスタープラン改定基礎調査報告書と基本理念・基本目標等 ・新住宅マスタープランの基本方針 ・重点的な取組
第3回	委員会・幹事会 10月17日(月)	・新住宅マスタープラン案について
第4回	委員会・幹事会 2月9日(木)	・パブリック・コメントの実施結果について

(2)専門部会

会議	開催日	検討内容
第1回	5月2日(月)	・令和4年度第1回推進委員会・幹事会と同じ
第2回	7月29日(金)	・令和4年度第2回推進委員会・幹事会と同じ
第3回	10月17日(月)	・令和4年度第3回推進委員会・幹事会と同じ
第4回	2月9日(木)	・令和4年度第4回推進委員会・幹事会と同じ

(3)第7次墨田区住宅マスタープラン改定検討会

会議	開催日	検討内容
第1回	7月22日(金)	令和4年度第2回推進委員会・幹事会と同じ
第2回	10月14日(金)	令和4年度第3回推進委員会・幹事会と同じ
第3回	2月14日(火)	令和4年度第4回推進委員会・幹事会と同じ

(4)パブリック・コメント

2022(令和4)年12月12日(月)～2023(令和5)年1月20日(金)

意見者数:5人、意見数:10件

■ 第7次墨田区住宅マスタープラン改定検討会構成

役職	氏名	現職
会長	市古 太郎	東京都立大学 教授
副会長	水村 容子	東洋大学 教授
委員	竹林 香代	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部城東第二支部 支部長
	石川 正巳	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会墨田区支部 幹事長
	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
	中平 守	一般社団法人東京都建築士事務所協会墨田支部 支部長
	林 幸樹	全建総連東京土建一般労働組合墨田支部 副執行委員長
	八巻 範子	公募区民
	鈴木 すみれ	公募区民
	宮田 遼	公募区民
	久井 隆司	墨田区都市計画部長



4 墨田区住宅マスタープランの経過

① 墨田区住宅マスタープランの経過

	策定年度	計画期間	策定の背景と目的
第1次	1991(平成3)年度	1991(平成3)年度～ 2000(平成12)年度	地価高騰を主な背景として、中堅所得者層の住宅対策や高齢者の居住安定などの緊急課題への対応
第2次	1996(平成8)年度	1996(平成8)年度～ 2005(平成17)年度	バブル経済の崩壊や阪神・淡路大震災の発生及び高齢化の進行等への対応
第3次	2001(平成13)年度	2001(平成13)年度～ 2010(平成22)年度	不況の長期化や少子高齢化の進行及び地球環境保護といった社会経済情勢の変化への対応
第4次	2006(平成18)年度	2007(平成19)年度～ 2016(平成28)年度	安全・安心への関心が一層高まるとともに、マンションの増加により区の人口が増加基調へと転換されたことや住生活基本法が制定されたことなど、住宅を取り巻く情勢の変化への対応
第5次	2010(平成22)年度	2011(平成23)年度～ 2020(令和2)年度	国等の住生活関連制度の制定・改定やリーマンショック以降の住宅建設の停滞、人口増が続く状況での区民ニーズを踏まえた住宅供給計画の見直し及び高齢者住宅の再構築への対応
第6次	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度～ 2026(令和8)年度	東日本大震災等の発生に伴う防災・環境に対する意識の高まり、マンションの増加に伴う地域コミュニティとの共生やマンション管理の適正化、区の人口増加とファミリー世帯の割合の減少等を踏まえた住宅政策の見直しによる量から質の転換への対応

② 第6次墨田区住宅マスタープランの評価

基本目標1 多様な居住ニーズに対応した魅力的な住環境の形成	方針1-1	地域特性に応じた良質な住宅の供給誘導
	方針1-2	多様な世帯に対応した住宅・住環境の供給誘導
主な成果	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯等定住促進事業では、定住促進に一定の成果があった。 ・集合住宅条例や開発指導要綱によって地域の住環境の保全及び良好な近隣関係の形成が進められた。 ・市街地再開発事業等により、地域住民とまちづくりを進めることができた。 ・すみだ良質な集合住宅認定制度において、防災型の認定を進めることができた。 	
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯は増加しているが賃貸住宅に居住する未就学児のいる子育て世帯は転出傾向にある。 ・市場の供給は比較的低面積化しているが、既存ストックの活用等を視野に入れる必要がある。 	
基本目標2 分譲マンションの良好な管理に向けた仕組みづくり	方針2-1	維持管理の適正化
	方針2-2	安全性確保の促進
	方針2-3	修繕及び建替え支援
主な成果	<ul style="list-style-type: none"> ・都及び区の条例に基づく届出を促進し、マンションの管理状況の実態把握を進めた。 ・マンション管理士と共に、適正管理への普及誘導を行った。 ・マンションを含む住宅の耐震化率が、耐震改修促進計画の目標値である95.0%に達した。 	

- 現状と課題
- ・管理不全の兆候があるマンションへの適正管理に向けた取組が必要である。
 - ・老朽化マンションの耐震化等を進める必要がある。
 - ・適正管理の意識の高いマンションが継続していけるよう一層の取組が必要である。

基本目標3
良質な住まいづくりと住宅ストックの質の向上

- | | |
|-------|-------------------|
| 方針3-1 | 住宅ストックの有効活用 |
| 方針3-2 | 未来につなぐ持続可能な住環境の形成 |

- 主な成果
- ・空き家ワンストップ窓口の設置等、空き家の利活用を進める体制整備を行った。
 - ・雨水利用や緑化推進を図り、地球温暖化防止に寄与する省エネルギー機器等の設備導入を促進することができた。
 - ・区民の景観に対する意識向上が図られ、景観に配慮された建築物等が増えた。

- 現状と課題
- ・空き家の利活用を進める支援策が必要である。
 - ・マンション等の空き室の利活用を検討する必要がある。
 - ・脱炭素社会に向けた取組が必要である。

基本目標4
地域で安心して暮らし続けられる住宅・住環境の形成

- | | |
|-------|----------------------------|
| 方針4-1 | 住宅・住環境の防災・防犯対策の充実 |
| 方針4-2 | 都市基盤による防災力の向上 |
| 方針4-3 | 活力ある地域コミュニティ形成による住環境の改善・向上 |

- 主な成果
- ・町会・自治会等の協力のもと、区内ほぼ全域に防犯カメラ等を設置し、防犯意識の向上を図った。
 - ・不燃化率70.6%に達し、密集市街地の防災対策を進めることができた。
 - ・地域の関係機関と連携して、見守りネットワークの拡充に取り組み、協力団体等を増やすことができた。
 - ・全町会・自治会実態調査を実施し、課題解決に向けて、講演会等の事業を展開することができた。

- 現状と課題
- ・引き続き防災・防犯の意識啓発を行い地域の取組を支援し、地域力を向上する必要がある。
 - ・共同住宅における防災対策と地域コミュニティの形成に課題がある。

基本目標5
住宅セーフティネット機能の充実

- | | |
|-------|---------------------|
| 方針5-1 | 公的住宅確保についての支援 |
| 方針5-2 | 需要に応じた公共住宅の適切な運用 |
| 方針5-3 | 民間住宅に円滑に入居できる仕組みの構築 |

- 主な成果
- ・適正な入居者管理を行うとともに、自立した生活が困難になった入居者に対し福祉部門と連携した生活再建に取り組んだ。
 - ・生活に困窮している人の就労と住宅確保の両面から支援を行った。
 - ・すみだすまい安心ネットワークを制度化した。

- 現状と課題
- ・住宅確保要配慮者向け住宅の確保を促進する必要がある。
 - ・住宅確保要配慮者等への相談機能を強化し、必要な人に必要な情報が届くようにする必要がある。
 - ・住宅確保だけでなく継続的な生活支援ができる仕組みが必要である。

基本目標6
高齢者世帯等の居住の安定の確保

- | | |
|-------|--------------------|
| 方針6-1 | 安心して生活ができる住環境確保の支援 |
| 方針6-2 | 民間住宅に入居しやすい環境整備 |
| 方針6-3 | 福祉と連携した住まいの供給促進 |

- 主な成果
- ・緊急通報システムの活用や地域の見守り活動により、高齢者の居住の安定を図ることができた。
 - ・民間賃貸住宅の改修支援を行い、住宅確保要配慮者用の住宅の確保に努めた。

- 現状と課題
- ・居住の安定を図るためには、福祉部門や居住支援法人等の民間事業者との連携が必要である。
 - ・高齢者が安全に暮らすためには、住まいの長寿命化やヒートショック対策等を推進する必要がある。
 - ・見守りや相談等の支援体制の確保が必要である。

③ 第6次墨田区住宅マスタープランの成果指標の状況

基本目標	項目	当初値 (2017(平成29)年3月)	現在値	目標値
基本目標1 多様な居住ニーズに対応した魅力的な住環境の形成	誘導居住面積水準達成率(大都市圏)	36.0%	38.0%	50.0%
		住宅・土地統計調査(平成25年)	住宅・土地統計調査(平成30年)	
基本目標2 分譲マンションの良好な管理に向けた仕組みづくり	高経年マンション(築30年以上)が長期修繕計画を作成している管理組合の割合	66.3%	68.7%	85.0%
		墨田区分譲マンション実態調査(平成27年)	都及び区条例に基づく届出の中で築30年以上で長期修繕計画を作成している管理組合の割合(令和3年)	
基本目標3 良質な住まいづくりと住宅ストックの質の向上	総合的な住宅の満足度	65.1%	74.6%	70.0%
		墨田区区民居住意識等実態調査(平成27年)	墨田区住まいに関するアンケート(令和3年)	
基本目標4 地域で安心して暮らし続けられる住宅・住環境の形成	住宅の耐震化率	南部:92.0% 北部:85.3%	南部:96.4% 北部:93.8%	南部:98.0% 北部:98.0%
		推計値	令和2年度推計	
基本目標5 住宅セーフティネット機能の充実	最低居住面積水準未達率	16.1%	13.9%	早期 解消
		住宅・土地統計調査(平成25年)	住宅・土地統計調査(平成30年)	
基本目標6 高齢者世帯等の居住の安定の確保	「高齢になっても墨田区内で暮らし続けることができる」と思う区民の割合	60.7%	71.2%	65.0%
		墨田区基本計画区民アンケート(平成26年)	墨田区基本計画区民アンケート(令和2年)	

5 用語解説

語句	意味
英数字	
AI (エーアイ)	AI:Artificial Intelligence 人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。
CSW (シーエスタブリュー)	CSW:Community social worker(コミュニティ・ソーシャルワーカー) 地域において、支援を必要とする人々の生活環境や人間関係などを重視した支援を行うために、課題を整理し、必要な専門機関同士の関係を調整する。併せて、新たな地域サービスを住民とともに考える専門の相談員
DX (ディーエックス)	DX:Digital Transformation 将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。
ICT (アイシーティー)	ICT:Information and Communication Technology 情報通信技術を意味し、情報(information)や通信(communication)に関する技術を総称している。
IoT (アイオーティー)	IoT:Internet of Things 自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語
LCCM住宅 (エルシーシーエム住宅)	LCCM:Life Cycle Carbon Minus 建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO ₂ に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO ₂ 排出量も含めライフサイクルを通じてのCO ₂ の収支をマイナスにする住宅
NPO (エヌピーオー)	NPO:Non Profit Organizaton 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
SDGs (エスディーゼーズ)	SDGs:Sustainable Development Goals 持続可能な開発目標。2001(平成12)年に策定されたミレニアム開発目標(MDGs)の後継として、2015(平成27)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、2030(令和12)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。
SDGs未来都市 (エスディーゼーズ未来都市)	SDGsの達成に向け、先進的な取組を実施する自治体を内閣府が公募・選定するもの。「SDGs未来都市」の中でも、特に優れた取組を行う自治体の事業を「自治体SDGsモデル事業」として選定している。
Society5.0 (ソサイティー5.0)	サイバー空間(仮想空間)とフィジカル空間(現実空間)を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会(Society)。狩猟社会(Society 1.0)、農耕社会(Society 2.0)、工業社会(Society 3.0)、情報社会(Society 4.0)に続く、新たな社会を指すもので、国の第5期科学技術基本計画において、我が国が目指すべき未来社会の姿として初めて提唱された。
V2H (ブイツーエイチ)	V2H:Vehicle to Home 蓄電機能とモビリティ機能を有する電気自動車から蓄電した電力を家庭に供給するシステムのこと。

ZEH (ゼッチ)	ZEH:net Zero Energy House 外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅
ZEV (ゼブ)	ZEV:Zero Emission Vehicle 走行時に二酸化炭素等の排出ガスを出さない電気自動車(EV)や燃料電池自動車(FCV)、プラグインハイブリッド自動車(PHV)のこと。
あ行	
アーバンデザインセンターすみだ	千葉大学・情報経営イノベーション専門職大学との連携を促進し、墨田区が抱える様々な地域課題を解決することを目的として、2021(令和3)年5月に設立した公民学連携組織。墨田区が掲げる「大学のあるまちづくり」を一層強力に推進するため、「公」としての墨田区やまちづくり公社、「民」としての区民や墨田区に縁のある企業、「学」としての千葉大学と情報経営イノベーション専門職大学が、共同して墨田区のまちづくりのための企画・構想、連携・推進、情報発信などの役割が果たす活動を行っている。
空き家・空き室	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「空家」と表記し、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。
インスペクション	「建物状況調査(インスペクション)」参照
応急仮設住宅	災害救助法で規定されている救助の種類の一つで、災害のため住宅が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、一時的な居住の安定を図ることを目的として提供する住宅。プレハブ等を新たに建設する建設型応急住宅、民間賃貸住宅を借り上げて提供する賃貸型応急住宅がある。
応急危険度判定	地震により多くの建築物が被災した場合において、余震等による被災建築物の倒壊、部材の落下等から生ずる二次災害を防止し、住民の安全の確保を図るため、建築物等の被害の状況を調査し、危険の程度の判定、表示等を行うもの
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
管理状況届出制度	管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施などの管理状況に関する事項のほか、マンションの概要(所在地・マンション名)や連絡先を届け出す制度
旧耐震基準	1981(昭和56)年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しよりも前に用いられていた耐震基準
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」(平成19年法律第112号)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
居住支援法人	「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」(平成19年法律第112号)第40条に基づき、都道府県知事の指定を受けた法人。p.75コラム「居住支援法人との連携」参照

緊急輸送道路	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とを相互に連絡する道路
区分所有者	建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)に基づき、1棟の建物が構造上数個の部分に区分され、その部分がそれぞれ独立して住居・事務所などに利用できる場合に、区分された各部分について所有する者
グループホーム	少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境の中で、介護職員等のサポートを受けながら、共同生活を送る住まい
軽費老人ホーム	無料又は低額な料金で、老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与する施設 軽費老人ホームA型:高齢等のため独立して生活するには不安が認められる者を入所させる。 軽費老人ホームB型:身体機能等の低下等が認められる者(自炊ができない程度の身体機能の低下等が認められる者を除く。)又は高齢等のため独立して生活するには不安が認められる者を入所させる。 軽費老人ホーム(ケアハウス):身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことについて不安があると認められる者であって、家族による援助を受けることが困難な者を入所させる。 都市型軽費老人ホーム:都市部において、軽費老人ホームの設備や職員配置基準の特例を設け、主として、要介護度が低い低所得高齢者を対象とする小規模な施設
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
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」(平成2年6月30日条例第27号)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
高齢者向け優良賃貸住宅	民間の土地所有者等がバリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など一定の整備基準を満たして供給する高齢者向けの優良な賃貸住宅。住宅の管理は民間の不動産会社が行っている。
国勢調査	我が国に住んでいるすべての人と世帯を対象とする国の最も重要な統計調査。国内の人口及び世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに総務省統計局ごとに実施している。
ごみ分別案内チャットボット	資源物とごみの分け方・出し方について、パソコンやスマートフォンから簡単に検索できるAI(人工知能)機能を搭載した自動会話プログラム。機能には、分別案内を含む「資源物・ごみ」に関する情報(粗大ごみ処理手数料、資源物の回収拠点場所等)などを搭載している。
さ行	
サービス付き高齢者向け住宅	バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービス、生活相談サービス等の付いた住宅として都道府県等に登録された住宅
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、太陽熱、バイオマスなど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	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 (1)単身者 25㎡ (2)2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡ ・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。 ・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。 ・次の場合には、上記の面積によらないことができる。 ①単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合 ②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

③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合
 なお、上記は、住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月)によるものである。

集合住宅条例	「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例」参照
修繕積立金	長期間にわたってマンション等を維持・保全していくために必要な共用部分の修繕を実施するため、管理費とは別会計で積み立てられるもの
住宅確保要配慮者	住宅セーフティネット法に規定する、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者
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(平成11年法律第81号)に基づく制度で、消費者による住宅性能の相互比較が可能になるよう性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価する第三者機関を設置し、住宅の品質・性能の確保を図っている。
住宅着工統計	建築基準法第15条第1項の規定により、建築主からの届出を基に基幹統計として集計されたもの
住宅・土地統計調査	我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している。
シルバーピア	室内に手すりや緊急通報装置等、高齢者に配慮した設備を設置した、高齢者向けに設計・建設された公共住宅。居者の安否の確認や緊急時の対応、入居に関する情報提供などのためにワーカー(生活協力員)、またはLSA(ライフサポートアドバイザー/生活援助員)が団地内に居住または通勤しており、入居者の安否確認等を行っている。
すみだ環境区宣言	2009(平成21)年10月1日に、温暖化をはじめ深刻化する地球環境の危機に対して、地域から一層の対策に取り組むため、墨田区が行った宣言。かけがえのない地球を、より良い環境で未来の子どもたちへ引き継ぐために「環境にやさしいまちすみだをつくろう」という決意が込められている。
墨田区集合住宅の整備及び管理に関する条例	集合住宅の建築に関し必要な事項を定めることにより、良質な集合住宅の整備を促し、もって地域の居住環境の保全及び良好な近隣関係の形成を図ることを目的とする条例で、2008(平成20)年に施行。条例の対象となる、共同住宅、寄宿舎、長屋を建設する事業で「総住戸(室)数が15戸以上」もしくは「地上3階建て以上かつ総住戸(室)数が10戸以上」に対して、各関係部署との協議や住戸の最低面積等を定めている。
墨田区住宅基本条例	本区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条例で、1992(平成4)年に施行。住宅施策の基本理念として、「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。」と定めている。
墨田区地域防災基本条例	本区が地理的、社会的条件から災害に弱く、特に大地震の発生等により多大な災害が予想されることにかんがみ、ふだんから防災意識の高揚を図り、災害に対する備えをし、もって区民の生命・財産を守るため、地域防災の基本となる事項を定めることを目的とする条例で、1979(昭和54)年に施行
墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例	分譲マンションの良好な管理を推進するために、区、区分所有者、居住者・使用者、管理業者等がそれぞれ取り組むべき事項について定めたもの。2017(平成29)年に施行。管理状況等に関する届出書の提出、管理規約や区分所有者・居住者等の名簿の作成・保管、長期修繕計画の作成などを義務付けている。
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、自分たちの手でつくる。」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、2004(平成16)年に施行された条例

すみだすまい安心ネットワーク	高齢者・障害者・ひとり親・子育て世帯など住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、国の新たな住宅セーフティネット制度を活用し、様々な入居支援を行う墨田区独自の制度。p.100「すみだすまい安心ネットワークイメージ図」参照
すみだゼロカーボンシティ2050宣言	2021(令和3)年10月5日に、2050年二酸化炭素排出実質ゼロの実現を目指し、地球温暖化を防ぐための行動を加速していくため、墨田区が行った宣言。区民・事業者・区が協働することにより、脱炭素社会の実現に向けたまちづくりを推進していく。
た行	
建物状況調査(インスペクション)	住宅の状態・品質を把握できるようにするために行う、住宅の検査・調査。専門家による目視を中心とした調査により、住宅の基礎や外壁等にひび割れや雨漏り等の劣化・不具合が発生しているか状況を把握する。
地域包括ケアシステム	地域の実状に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、自立した日常生活の支援、介護予防、医療、介護及び住まいが包括的に確保される体制のこと。
地区計画	地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法
長期修繕計画	快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンション等の共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びに資金計画
長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅
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。
低炭素建築物	「都市の低炭素化の促進に関する法律」(平成24年法律第84号)で定められるもので、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている、市街化区域等内に建築される建築物
東京都子育て支援住宅認定制度	居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設の設置やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を都が認定する制度
東京都福祉のまちづくり条例	高齢者や障害者を含めた全ての人が、安全、安心、快適に暮らし、訪れることができるまちづくりを進めることを目的とする条例で、1995(平成7)年に施行。建築物、道路、公園等の区分に応じ整備基準を定めており、施設所有者・管理者に対して施設の新設や改修に際して整備基準への適合を求めている。
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	マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的とする条例で、2019年(平成31)年に施行。都や管理組合、事業者等の責務の明確化や管理組合による管理状況の届出、管理状況に応じた助言・支援等の実施を定めている。
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(平成23年東京都条例第36号)第7条に基づき、緊急輸送道路のうち、特に耐震化を推進する必要がある道路として指定した道路
特定緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路に敷地が接する旧耐震基準建築物のうち、建築物のいずれかの部分の高さがおおむね道路幅員の1/2を超えるもの。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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)により、耐震診断の義務付けなどがされている。
特別養護老人ホーム	常時介護を必要とし、在宅生活が困難な要介護者を対象に、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ことを目的とする施設

都民住宅	中堅勤労者を対象に、民間の土地所有者等を活用するなど地価を顕在化させない工夫を図り、都が家賃減額補助など財政上の援助等を行うことにより賃貸住宅を供給する制度。国の特定優良賃貸住宅制度を活用している。民間活用型のほか、公社が建設し管理する公社施行型、東京都が特定公共賃貸住宅制度を活用して建設した都施行型がある。2003(平成15)年に新規供給を終了している。
は行	
ヒートショック	暖かい部屋から寒い部屋への移動などによる急激な温度の変化によって血圧が上下に大きく変動することをきっかけにして起こる健康被害のこと。失神や不整脈を起こしたり、急死に至る危険な状態で、気温の下がる冬場に多く見られる。
不燃化特区(不燃化推進特定整備地区)	整備地域の中でも地域危険度が高いなど、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区について、区から提案を受け、都が期間や地域を限定して、老朽木造建築物の建替え・除却への助成や固定資産税等の減免措置など特別の支援を行う地区
ま行	
マンション管理アドバイザー制度	マンションの管理組合等からの申込みに基づき、マンション管理士等の専門家を派遣して、マンションの維持管理に関する情報提供やアドバイスを行うことにより、マンションの良好な維持管理に資する支援を行うことを目的とした制度。都が定める基本方針を受け、実施機関として公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが制度を運営している。
マンション管理計画認定制度	マンションの管理組合が自らのマンションの管理計画を市区等の長に提出し、一定の基準を満たす場合認定を受けることができる制度。これにより、認定を受けたマンションが市場で評価されるなど、管理の適正化が推進されることが期待される。
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	公益財団法人東京都防災・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	東京都「防災都市づくり推進計画」において抽出している、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域。抽出指標は以下のとおり。 ・昭和55年以前の老朽木造建築物棟数率 30%以上 ・住宅戸数密度 55世帯/ha以上 ・住宅戸数密度(3階以上共同住宅を除く。) 45世帯/ha以上 ・補正不燃領域率 60%未満
や行	
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。 (1)一般型誘導居住面積水準 ① 単身者 55㎡ ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡ (2)都市居住型誘導居住面積水準 ① 単身者 40㎡ ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

・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。

・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。

・次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 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

なお、上記は、住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月)によるものである。

有料老人ホーム	老人を入居させ、入浴・排せつの世話、食事の提供、洗濯・掃除等の家事、健康管理のいずれかを提供する施設。介護サービスの提供方法によって、介護保険の特定施設入居者生活介護の指定を受けており介護サービスは施設が直接提供する「介護付(ケア付)有料老人ホーム」、介護が必要になった場合には訪問介護等の外部の在宅サービスを利用する「住宅型有料老人ホーム」、介護が必要になった場合には退去する「健康型有料老人ホーム」の3類型に分類される。
---------	--

ら行

リースバック	リースバック業者に自宅を売却する売買契約と同時に、その売却した自宅を賃貸物件として借りる賃貸借契約を結び、現在の住まいにそのまま住み続ける仕組み。譲渡所得が得られる一方、家賃を支払う必要が生じる。また、賃貸借契約であるため、必ずしも長期的に住み続けられることが保証されているわけではない。
--------	--

リバースモーゲージ	自宅を担保として生活資金等として融資を受け、融資を受けた本人の死亡等による契約終了時点で、一括返済する仕組み。通常の融資と違い、相続人による現金返済のほか、担保とした自宅を処分することによる返済を選択できる。死亡後に一括返済することが一般的だが、事業者によっては超長期化によるリスクを避ける目的で、契約期間(最終返済期限)を設けているケースがある。存命中であっても、契約期間が終了した場合、契約者が一括返済する必要がある。
-----------	---

レジリエンス機能	レジリエンスとは、強くてもしなやかな「強靱性」を表した語。自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと。
----------	---

老朽マンション	建築後相当の年数を経ることなどにより、躯体や設備の劣化、性能や機能の陳腐化が進行したマンションのこと。
---------	---