

# 03

## CHAPTER

### 第3章 住宅施策の展開にあたっての基本理念

## Basic Principle for Housing Policy Development

本区は2017(平成29)年度からこれまで「誰もが安心して快適に住み続けられる、暮らしてみたくなるまち『すみだ』の実現」を基本理念に住宅施策を展開してきました。

この間にも、少子高齢化は一層進行し、新型コロナウイルス感染症の拡大や、気候変動問題への対策が喫緊の課題となるなど、社会は大きく、急速に変貌を遂げつつあります。

さらに、区民の住まいに対する価値観やライフスタイルが多様化しており、従来以上に幅広い視点から、豊かな住生活が実現できるように、社会の成熟化に対応した種々の取組を一層推進するとともに、地域との連携の視点を取り入れていく必要があります。本プランでは、これまで進めてきた「住宅」施策にとどまらない、総合的な「住生活」施策を位置づけ、本区の住宅政策の更なる進化を図っていく必要があります。

## 1 基本理念

### 人と人とがつながり、 誰もが安心して快適に暮らし続けることができるまち「すみだ」の実現

前プランでは、「誰もが安心して快適に住み続けられる、暮らしてみたくなるまち『すみだ』の実現」を基本理念に掲げ、「住み続けられる住環境整備(時代の変化に対応した良質な民間住宅の供給誘導と支援)」「住宅セーフティネットの強化(重層的セーフティネットの構築と既存ストックの有効活用)」「高齢者の新たな住まいづくり(住宅施策と福祉施策の再編と連携)」の3つの視点から「すみだ」のまちの魅力を生かしながら、子育て世帯や高齢者世帯等の多様な世帯が、良質な住宅で安全に安心して住み続けられる快適な住環境の中で暮らし、住まいとして選ばれるまちの実現を推進してきました。

2022(令和4)年4月には、持続可能な“すみだ”の実現に向けて基本計画を改定しました。「すみだで暮らす人、働く人、訪れる人の夢や希望がかなえられている状態」を「すみだの夢」と定義し、「すみだの“夢”実現プロジェクト」の取組を進め、「人と人とのつながり」を大切に目標の実現を目指しています。

本プランでは、前プランを更に発展させるべく、社会状況や区民生活の多様化を見据え、新しいつながりや新しい暮らしを踏まえた改定の4つの視点から住宅施策の課題を再整理しました。

そして、新たに基本理念を「人と人とがつながり、誰もが安心して快適に暮らし続けることができるまち『すみだ』の実現」と定め、その実現に向けた8つの基本目標を定めました。

また、住宅施策を体系的に推進するために、住まいを中心として「多様な生活や課題を抱える人々が地域でつながり、支え合いながら安心して快適に暮らせる住環境」の整備を目指し、「適正な住宅の確保」「良質な住宅の供給」「良好な住環境の形成」に加え、「継続的な居住支援体制の構築」に考慮し、基本目標を達成する施策をバランスよく位置づけています。住宅施策においては、住宅の提供がゴールではなく、その後も継続した居住支援が一体となって提供されることが重要です。「継続的な居住支援体制の構築」の考え方は、多様な課題を抱える世帯が安全安心に暮らすための体制整備や地域の人々による支援ネットワーク等との連携を図ることによる住環境の向上を目指すものです。

## 2 新たな計画に向けた改定の4つの視点

この間の社会経済状況の変化や区民生活の多様化を見据え、新しいつながりや新しい暮らしに向けた住環境の構築を図るため、新たな計画に向けた改定の4つの視点を設定しました。

### 改定の視点1

#### 人と人がつながり多様な世帯が住み続けられるために

##### ■ なぜ多様なのか

ライフスタイルや文化の違いを超えて、あらゆる人々が安心して暮らせる魅力的な住環境は、それぞれの「すまい」という生活を中心として、そこに住んでいるあらゆる人々が形成する地域コミュニティのつながりで成り立っています。世代を超えてあらゆる人々が住み続けていくために、多様なニーズに対応した住環境の形成が求められます。

##### ■ 人口と世帯の動向

我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、2023(令和5)年をピークに減少に転じる見込みです。世帯数の約35%を占める単身世帯数も増加を続けており、2032(令和14)年をピークに減少に転じる見込みです。

本区においても、多様な年齢層の単身世帯、外国人人口、後期高齢者の増加など居住者の多様性が広がっています。その一方、家族構成の単身化が進み、世帯構成の偏りが目立ってきました。

### 改定の視点2

#### 将来に向けて良質で多様な住宅ストックを形成するために

##### ■ 良質な住宅とは

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎です。住宅は堅牢で安全であること、十分な広さと機能性、衛生的であることなどが求められます。そして、まちなみへの貢献、環境への配慮の重視など、時代によっても求められることが変化しています。誰もが適切な住宅に住めることが重要です。

##### ■ 住宅ストックの動向

我が国の住宅ストック約6,240万戸(2018(平成30)年現在)のうち、居住世帯のあるストックは約5,360万戸となっています。この中で、旧耐震基準のストックは約1,310万戸、そのうち耐震性不足のものが約700万戸存在しています。

本区においても、マンションを中心とした住宅着工が進み、住宅数は堅調に伸びています。供給されている住宅には住宅面積がコンパクトなものが多く偏りがみられます。既存住宅には、居住面積水準の低い木造住宅が残り、また、北部地域を中心に耐震性不足の住宅が存在しており、ストック改善が課題になっています。

## 安心して住み続けられる環境整備のために(住宅セーフティネット)

## ■ 安心して住み続けるためには

安心して住み続けるためには、ライフステージに応じて、家賃や間取りなど、希望する物件が見つけれられることが必要です。単身高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯等は、住宅確保が困難な場合があるため、住宅セーフティネットの充実が求められています。

## ■ 住宅困窮者の動向

我が国では、高齢者世帯は増加を続け、生活保護受給世帯も増加し、住宅扶助世帯は約139万世帯となっています。在留外国人は、直近10年間で約80万人増加し、約293万人となっている等、住宅の確保に配慮を必要とする人は多様化しています。国は住宅セーフティネット制度を充実しようとしており、居住支援協議会は全国で100を超え、居住支援法人が約600団体になっています。

本区は「すみだすまい安心ネットワーク」を制度化し、高齢者の居住、障害者の居住、子育て世帯の居住、外国人の居住等、多様な世帯が安心して住み続けられる環境整備に取り組んでいます。高齢化が進み、特に75歳以上の後期高齢者の増加、単身高齢者が増加することで、居住問題は深刻化することが予想されています。

## 安全に暮らせる環境整備のために(防災・防犯)

## ■ 安全に暮らせるために必要なことは

本区は、関東大震災と戦争の被災を免れた木造密集市街地が広がっており、燃えやすく、壊れやすい地域が依然として残っているため、耐震化・不燃化などを通じて、市街地の安全性を高める取組を進めています。

## ■ 防災と防犯対策の動向

我が国では、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備を進めています。水害リスクの増大に備え、「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進展する中、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保に向けた取組が求められています。

区民にアンケートを取ると、交通・買い物の利便性は高評価ですが、地震、水害についての不安感が大きいことがわかります。近隣区のファミリー世帯にアンケートを取ると、区民と同様に利便性の評価は高い一方、災害の不安や治安の不安が挙げられていることから、安心して暮らし続けられる居住地とするためには、防災、防犯により強く取り組む必要があります。

### 3 改定の4つの視点と基本目標

#### 基本理念

人と人とがつながり、誰もが安心して快適に暮らし続けることができるまち「すみだ」の実現

改定の視点	基本目標につながる課題	基本目標	基本目標の実現に向けた主な方針
<b>改定の視点1</b> 人と人とがつながり多様な世帯が住み続けられるために	① 多様な居住(新しい住まい方) <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者、若年層の単身者の増加</li> <li>地域による居住実態の差異</li> <li>外国人居住者の増加と大学誘致に伴う学生の増加</li> </ul>	<b>基本目標1</b> 多様な居住ニーズに応じた住環境づくり	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 多様な世帯に対応した住宅・住環境の確保 新たな日常に対応した住まい方
<b>改定の視点2</b> 将来に向けて良質で多様な住宅ストックを形成するために	② 良質な住宅ストックの確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>世帯の状況に応じて住み替えができる住宅の確保</li> <li>子育て世帯向け住宅の不足</li> </ul>	<b>基本目標2</b> 良質で多様な住宅ストックの確保	地域特性に応じた良質な住宅の供給誘導と住環境整備 住宅ストックの有効活用
	③ 高齢者の居住の安定 <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者の高い持ち家率と、それに伴う老朽化の進行</li> <li>安全に長く住み続けるための支援</li> </ul>	<b>基本目標3</b> 高齢者等の居住の安定確保	安心して生活ができる住環境確保の支援 民間住宅に入居しやすい環境整備 福祉と連携した住まいの供給
	④ マンションの適正管理 <ul style="list-style-type: none"> <li>高経年マンションや管理不全の兆候のあるマンションの増加</li> </ul>	<b>基本目標4</b> 管理不全マンションゼロを目指して	維持管理の適正化 安全性確保の促進 修繕及び建替え支援
	⑤ ゼロ・カーボンに向けた環境整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>良質な住宅としての環境配慮型住宅の推進</li> </ul>	<b>基本目標5</b> ゼロ・カーボン社会に向けた住環境性能の向上	未来につなぐ持続可能な住環境の形成 水と緑豊かな住宅市街地の形成
	⑥ 空き家対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建空き家、マンションの空き室の増加</li> </ul>	<b>基本目標6</b> 危険な空き家ゼロを目指して	空き家、空き室の利活用 空き家発生予防のための普及啓発
<b>改定の視点3</b> 安心して住み続けられる環境整備のために(住宅セーフティネット)	⑦ 住宅セーフティネット <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅確保要配慮者の住宅確保</li> <li>公的住宅だけではなく、民間住宅の活用による居住支援</li> </ul>	<b>基本目標7</b> 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	住宅と福祉の連携によるセーフティネットの推進 公共住宅の適正管理と供給 民間住宅を活用した居住支援の充実
<b>改定の視点4</b> 安全に暮らせる環境整備のために(防災・防犯)	⑧ 防災・防犯 <ul style="list-style-type: none"> <li>地震や水害などの頻発する災害</li> <li>災害時の居住支援(避難行動支援や住宅の確保など)</li> </ul>	<b>基本目標8</b> 安全に暮らせる住環境づくり	都市基盤整備による防災力の向上 地域連携による住宅・住環境の防災・防犯対策の充実 発災時の居住支援

