

墨田区住宅マスタープラン 概要版

2023(令和5)年3月

1 第7次墨田区住宅マスタープラン策定の目的

本区では、2017(平成29)年3月に第6次墨田区住宅マスタープラン(前プラン)を策定し、多様な居住ニーズに応える様々な事業を推進してきました。

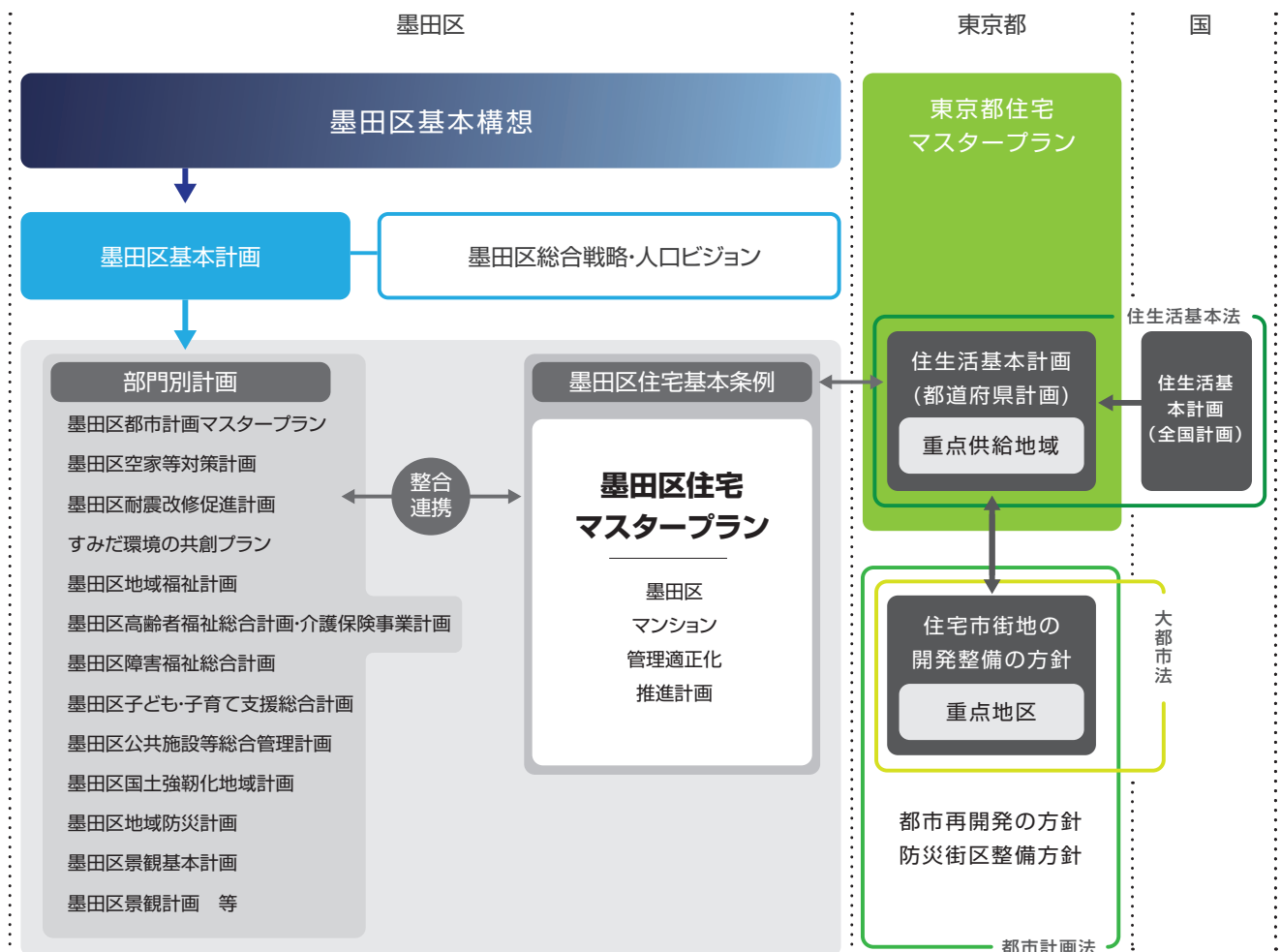
しかしこの間、区の人口は計画としていた27万5千人を超える一方、小さな子どものいるファミリー世帯の割合の減少、単身者の増加、団塊の世代が後期高齢者に移行することによる医療や介護施設等の不足が懸念されるなど、人口動態が変化しつつあります。さらに、環境問題や新型コロナウイルス等の感染症、今後予測される大規模地震等への取組など、区民の住生活を取り巻く大きな社会状況の変化もありました。

そこで、総合的に本区の住生活を見据え、区民や事業者と協働しながら、今後10年間の新しい暮らしを創出するための住宅施策を推進していく第7次墨田区住宅マスタープラン(本プラン)を策定します。

2 位置づけ

本プランは、墨田区住宅基本条例第7条に基づいて策定するものであり、「墨田区基本構想」、「墨田区基本計画」及び「墨田区総合戦略・人口ビジョン」を踏まえた、区の住宅政策に関する総合的かつ基本的な計画です。

また、本プラン第5章の該当箇所については、「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)第2条第1号に規定するマンションを対象として、同法第3条の2の規定に基づく「墨田区マンション管理適正化推進計画」を兼ねるものとします。なお、「墨田区マンション管理適正化推進計画」は本編第5章(p.90)に掲載しています。

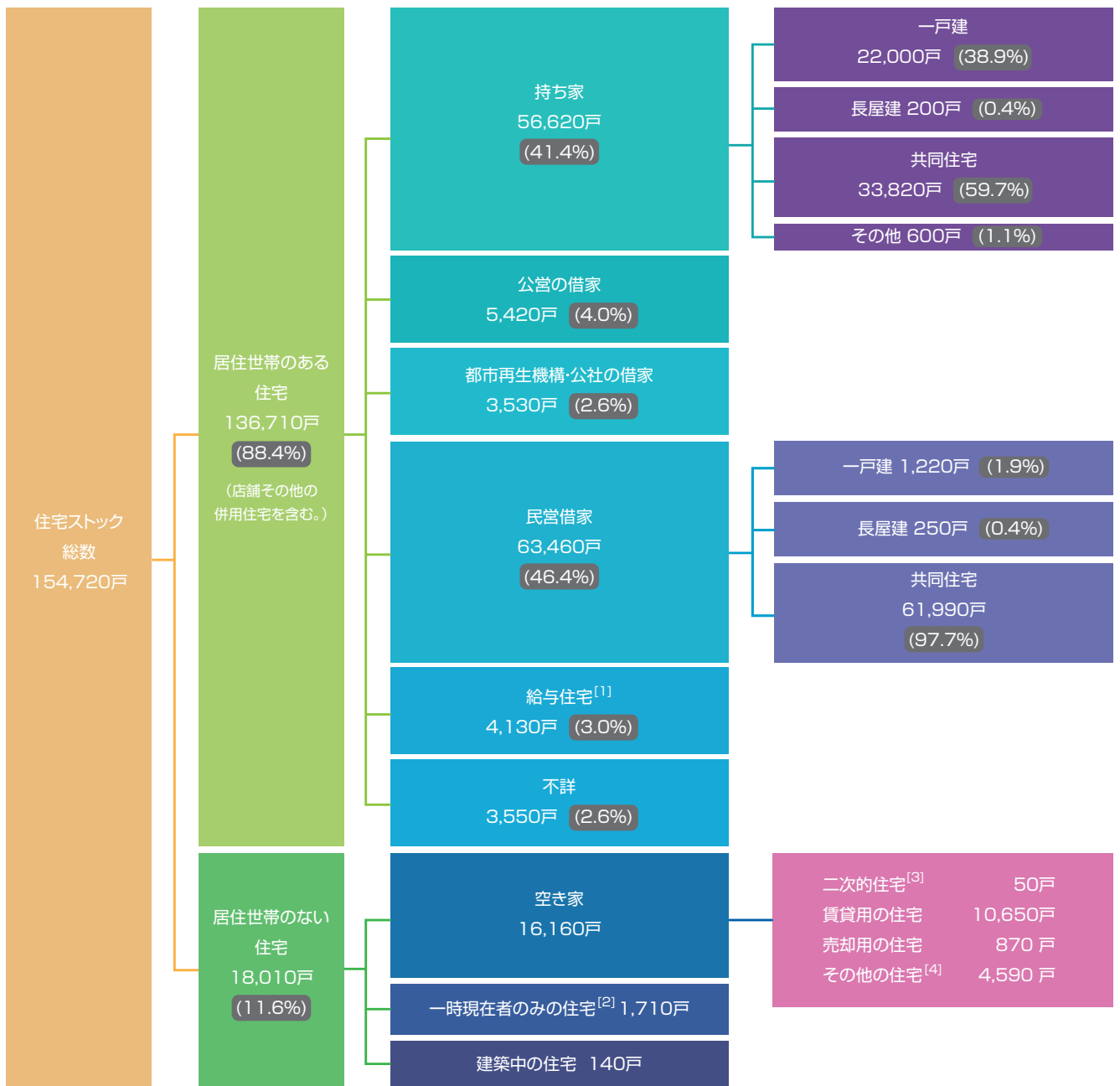


3 計画期間

本プランの計画期間は、2023(令和5)年度から2032(令和14)年度までの10年間とします。ただし、社会経済情勢の変化や国等の制度改正等によっては、計画の見直しを行うものとします。

4 住宅事情

2018(平成30)年の住宅・土地統計調査によれば、本区の住宅総数は154,720戸で、そのうち居住世帯のある住宅は136,710戸となっています。



[1] 「給与住宅」とは、会社・官公庁・団体などが所有又は管理し、職務の都合上又は給与の一部として使用している住宅

[2] 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している又は、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、ふだん居住している人がいない住宅

[3] 「二次的住宅」とは、別荘として又は、たまに寝泊まりで使用する住宅

[4] 「その他の住宅」とは、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅(転勤・入院などのため長期にわたって不在の住宅、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。))

5 基本理念、改定の4つの視点と基本目標

基本理念

人と人がつながり、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
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	① 多様な居住(新しい住まい方) <ul style="list-style-type: none"> 高齢者、若年層の単身者の増加 地域による居住実態の差異 外国人居住者の増加と大学誘致に伴う学生の増加 	基本目標1 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
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	② 良質な住宅ストックの確保 <ul style="list-style-type: none"> 世帯の状況に応じて住み替えができる住宅の確保 子育て世帯向け住宅の不足 	基本目標2 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"> 高齢者の高い持ち家率と、それに伴う老朽化の進行 安全に長く住み続けるための支援 	基本目標3 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"> 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 	基本目標4 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"> 良質な住宅としての環境配慮型住宅の推進 	基本目標5 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"> 一戸建空き家、マンションの空き室の増加 	基本目標6 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
改定の視点3 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"> 住宅確保要配慮者の住宅確保 公的住宅だけではなく、民間住宅の活用による居住支援 	基本目標7 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
改定の視点4 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"> 地震や水害などの頻発する災害 災害時の居住支援(避難行動支援や住宅の確保など) 	基本目標8 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

6 特に取り組む必要がある取組

基本目標の推進のため、住宅施策を行う上で、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、住宅施策を4つに分類し、特に取り組む必要がある取組を位置づけています。

適正な住宅の確保

主な取組 確実な定住促進と住まいの長寿命化の推進

- ① 子育て世帯・若年夫婦世帯の確実な定住促進
 - 住宅取得に対する新たな制度の創設
- ② 住まいの長寿命化へのアプローチ
 - 既存住宅の改修支援で住まいを長寿命化
 - 住宅の長寿命化や有効活用に向けた意識啓発(居住に関する情報発信戦略)、住まいの相談窓口の充実
 - 公民学連携による若年層の定住・居住検討プロジェクト
- (⑧ 住宅の提供による居住の安定)

良質な住宅の供給

主な取組 良質な住宅ストックの確保と民間賃貸住宅改修支援

- ③ 良質な住宅ストックの確保
 - すみだ良質な集合住宅認定制度の見直し
- ④ 民間賃貸住宅の改修支援
 - 民間賃貸住宅の改修を支援し、既存住宅の利活用を促進

良好な住環境の形成

主な取組 分譲マンションの適正管理の推進

- ⑤ 適正管理に向けた改善への取組
 - 分譲マンションの管理に関する健康診断を実施
 - 健康診断の結果を基にドクター(専門家)を派遣
- ⑥ 適正管理を継続するための取組
 - 「墨田区マンション管理適正化推進計画」を策定し、「管理計画認定制度」を創設

継続的な居住支援体制の構築

主な取組 民間賃貸住宅を活用した「すみだすまい安心ネットワーク」の充実

- ⑦ 相談体制の充実と専門的アプローチによる居住の安定
 - 「すみだすまい安心ネットワーク」の充実
- ⑧ 住宅の提供による居住の安定
 - 「すみだセーフティネット住宅」の供給促進

7 住宅政策が目指す8つの基本目標と指標 指標の詳細は本編第7章(p.110)

- 政策指標:2030年代に向けた主要な取組の目標値
- 意識・意向指標:施策に対する満足度や意向の指標
- ❖ 前プランの成果指標項目

基本目標1

多様な居住ニーズに応じた住環境づくり

■ 「0～14歳」の転入超過率を23区平均にする

住宅取得に対する新たな制度を創設し、子育て世帯の定住を促進する。

■ 連携している居住支援法人を2団体から10団体に増やす

居住支援法人との連携を強化し、支援体制の構築を図る。

● 墨田区に住み続けたいと思っている区民の割合を増やす。【現状値87.9%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

● 墨田区が住みよいと思っている区民の割合を増やす。【現状値92.5%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

基本目標2

良質で多様な住宅ストックの確保

■ すみだ良質な集合住宅の認定住宅を1,000戸にする

■ 誘導居住面積水準以上の世帯の割合を38.0%から50.0%にする❖

すみだ良質な集合住宅認定制度を推進し、良質な住宅の供給誘導を図る。

すみだ良質な集合住宅



子どもに
健やかな
住まいを



すみだ良質な集合住宅

■ 民間賃貸住宅改修支援事業を利用して改修した住宅を70戸増やす

賃貸住宅改修支援等を行い、賃貸住宅のリフォームを推進する。

● 現在の住まいにこれからも住み続けたい区民の割合を増やす。【現状値61.5%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)

● 区民の総合的な住宅の満足度を高める。【現状値74.6%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)❖

基本目標3

高齢者等の居住の安定確保

■ 住宅修築資金融資あっせん事業を利用して改修した住宅を150戸増やす

住宅修築資金の融資あっせん等を行い、住まいの長寿命化を図る。

■ 住宅確保要配慮者等への住宅の提供数を580戸にする

住まいを自力で探せない人のために住宅を確保する。

● 「高齢になっても墨田区内で暮らし続けることができる」と思う区民の割合を増やす。【現状値71.2%(2020(令和2)年度)】(区民アンケート)❖

● 現在の住まいに居住していて「バリアフリーが不十分で暮らしにくい」ことに困っている区民の割合を減らす。【現状値6.7%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)

基本目標4

管理不全マンションゼロを目指して

■ 管理状況届出制度に基づく届出率を60.0%から100%にする

■ 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を68.7%から85.0%にする❖

墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例に基づき、適正管理を徹底し、安全で良質な住環境を形成する。

■ 管理不全兆候のみられるマンション管理組合の割合を17.0%から10.0%にする

分譲マンションの管理に関する健康診断を行い、診断結果を基に専門家を派遣することで、管理不全を事前に防止する。

● 将来の建替えや大規模修繕ができるか心配な分譲マンション居住者の割合を減らす。【現状値22.8%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)

基本目標5

ゼロ・カーボン社会に向けた住環境性能の向上

■ 認定長期優良住宅数を400戸増やす

長期優良住宅、住宅性能表示等の制度の周知と活用を促進する。

■ 区域におけるエネルギー消費量を10,280TJにする

環境性能の高い住宅や環境負荷の少ない生活様式の普及啓発を図る。

● 「住まいの遮熱塗装や断熱リフォームに今後新たに取り組みたい」と思う区民の割合を増やす。【現状値27.4%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

● 区民の自宅周辺の生活環境の「緑の豊かさ」の評価を高める。【現状値28.4%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

基本目標6

危険な空き家ゼロを目指して

■ 区が認知した老朽危険家屋のうち、解決件数の比率を85.0%から90.0%にする

空き家の所有者等への意識啓発を行い、必要な措置を講じるよう促す。

■ 空き家ワンストップ相談窓口の相談件数を700件にする

相談窓口の周知を図り、専門家団体等と連携して、空き家プラットフォームの充実を図る。

● 住まいの相続や継承について考えている持ち家居住者の割合を増やす。【現状値33.3%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)

● 自宅の周辺で空き家が増えていると感じる区民の割合を減らす。【現状値22.3%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)

基本目標7

住宅確保要配慮者の居住の安定確保

■ すみだセーフティネット住宅を80戸以上供給する

居住支援の充実を図り「すみだセーフティネット住宅(専用住宅)」の供給を促進する。

■ 住まいに困っている人への住宅あっせんの成約率を38.0%にする

不動産団体等と連携して、住宅に困窮する世帯に住宅をあっせんする。

■ 都営住宅を2棟80戸、区へ移管する

東京都との協議を進め、条件の整った都営住宅から移管を実施する。

■ 最低居住面積水準未達の世帯の割合を早期解消する*

公共住宅等を活用し、適正な住宅への入居を支援する。

● 借家に居住していて「家賃や更新料の支払に困っている」区民の割合を減らす。【現状値24.1%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)



基本目標8

安全に暮らせる住環境づくり

■ 住宅の耐震化率を南部98.0%、北部98.0%にする*

木造住宅耐震改修促進の助成等を通じて、住宅の耐震性を確保する。

■ 建物の不燃化率を南部87.0%、北部64.0%にする

不燃化促進助成の推進等を通じて、老朽建物の不燃化を推進する。

● 区民の自宅周辺の生活環境の「災害時の安全性」の評価を高める。【現状値20.1%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

● 区民の自宅周辺の生活環境の「防犯や風紀」の評価を高める。【現状値31.1%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

地域コミュニティを支える担い手を生み出し、地域力の更なる充実を図るとともに、様々な価値観を持つ人が地域でつながり支え合いながら、共に暮らし多様性を育む良好な住環境づくりを進めます。誰もが個々の能力やライフスタイルに合わせて、地域で混ざり合いながら共に暮らすことができ、学生や若い世代を含む誰もが、自身の力を発揮でき、住み続けたいと思える環境をつくっていきます。

関係機関同士が連携・協働して、地域課題を解決していく地域共生社会の実現を目指し、更にポストコロナ時代にふさわしい住宅・住環境の普及を促進します。

施策展開

1-1 活力ある地域コミュニティ形成による住環境整備

1-1-1 区民主体による良好な住環境の形成

1-1-2 区民団体等による支援ネットワークづくり

1-2 世帯のニーズに応じた住宅・住環境の確保

1-2-1 定住促進のための住宅確保支援

1-2-2 定住促進のための住環境整備

1-3 多様な生活課題に対応した取組

1-3-1 相談窓口等の支援拠点整備

1-3-2 支援体制づくり

1-4 新たな日常に対応した住まい方

主な取組

確実な定住促進と住まいの長寿命化の推進

- 住宅取得に対する新たな制度の創設
- 公民学連携による若年層の定住・居住検討プロジェクト

コラム

地域福祉プラットフォーム

妻と死別してシングルファーザーになったけど、今までは妻に任せてたから、地域に知り合いもないし分からないことだらけ。両親との同居も考えているけど、子どもの成長や将来の介護のことなどを考えると、家のリフォームも必要となるかもしれない。収入も下がってしまったから経費のことにも心配だ。いろいろな悩みをどこに相談したらよいのかも分からない。



区では、墨田区社会福祉協議会に委託して、地域の方が気軽に立ち寄ることができ、地域における様々な困りごとを相談できる場である「地域福祉プラットフォーム」を開設しています。墨田区社会福祉協議会のCSWが常駐していますので、今回のように「課題が多く、どこに相談したらよいかわからない」といった場合でも、複合化・複雑化した課題を整理した上で、各相談支援機関と連携し、相談者と一緒に解決策を考えます。必要とされる子育てや介護に係る支援、介護のための

住宅改修や資金に関することなど、必要に応じた情報提供や支援につなげていきます。

地域福祉プラットフォームは、2023（令和5）年3月現在、「地域福祉プラットフォーム京島【キラキラ茶家】」、「地域福祉プラットフォーム本所」、「地域福祉プラットフォーム八広」の3か所で実施しています。

CSW(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



子育て世帯をはじめとする多様な世帯が、世帯の人数や構成、ライフスタイルに応じた規模や性能を持った住宅で暮らせるように、耐震性、バリアフリー性能、省エネルギー性能等を向上させるリフォーム等を行うことにより、長期にわたって使用可能な質の高い住宅の供給を誘導します。

また、区民のニーズと地域特性に応じた良質な住環境を整備するため、住民の合意形成によってまちづくりを進めていきます。

施策展開

- 2-1 良質な住宅の供給誘導
- 2-2 地域特性に応じた良質な住環境整備
- 2-3 住宅ストックの有効活用

主な取組

- 良質な住宅ストックの確保と民間賃貸住宅改修支援
 - すみだ良質な集合住宅認定制度の見直し

コラム

子育て世帯の住まい確保のために

3人目の子どもが欲しいけど、今のマンションが手狭になってきました。両親の住んでいる実家も近くにあるし、生まれ育った墨田区に暮らし続けたいけど、十分な広さの住宅はみつからないし、やはり、区外に出て行くしかないのかな？



区内にある実家をリフォームして二世帯住宅にしたり、親が住んでいる戸建て住宅と子ども世帯が住んでいるマンションを交換したりしている事例もあります。

区では、既存住宅を世帯構成に応じた間取りに変更したり、親世帯との同居等を行ったりするための改修に要する費用の融資あっせんを行っています。

既存住宅を活用して、長寿命化改修等を促進し、子育て世帯や高齢者世帯が安心して快適に暮らし続けることを後押しする支援を充実させていきます。



高齢者等が住み慣れた住宅で、サービス等を受けながら安心して住み続けられるように、住宅の長寿命化や、バリアフリー性能及び断熱性能の向上を図ります。

また、生活支援、介護予防、医療、介護、住まいが一体的に切れ目なく提供される体制（地域包括ケアシステム）の構築を進めていきます。

住宅確保に当たり配慮が必要な高齢者等が民間賃貸住宅に円滑に入居でき、住み慣れた地域で安定した生活を送ることができるよう、住宅部門と福祉部門の連携を強化するとともに、すみだすまい安心ネットワークの充実や、福祉施設等の整備を進めていきます。

施策展開

- 3-1 住まいの安全確保と長寿命化
- 3-2 地域包括ケアシステムの充実
- 3-3 民間住宅に入居しやすい環境整備
- 3-4 支援付き住宅や福祉施設等の供給

主な取組

確実な定住促進と住まいの長寿命化の推進

- 既存住宅の改修支援で住まいを長寿命化
- 住宅の長寿命化や有効活用に向けた意識啓発（居住に関する情報発信戦略）、住まいの相談窓口の充実

コラム

住宅相談で適切なリフォームや維持管理を

地震や大雨のニュースを目にすると、自宅の老朽化や耐震性が気になるけど、今住んでいる住宅のどこが劣化しているのか、どんなリフォームが必要なのか分からなくてこまっています。お金のことも心配です。



地震に対する不安や、リフォーム、空き家の管理のお悩みなど、皆さんの住まいの困りごとに対応するため、区では専門家と連携して、「無料耐震相談」や「住まい何でも相談」などを行っています。また、耐震改修やバリアフリー改修など様々な支援のメニューを用意していますのでお気軽にご相談ください。

さらに、住宅の効果的な維持管理やリフォームを行うためには、専門家によるインスペクションを行い、リフォーム計画や維持保全計画の作成をしてもらうことが効果的です。区では、インスペクションに対する支援も行っています。

インスペクションとは、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・調査のことです。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します。これにより、リフォームを行う時や、住宅を売買するときに安心して取引を行うことができます。

管理不全の兆候にあるマンションを把握し、相談体制を充実することで、管理不全を防ぐとともに、マンション管理計画認定制度における優良なマンションを増やし、管理水準の維持を目指します。

また、マンションの耐震化を効果的に支援し、耐震性が不十分なマンションの解消に努めるとともに、防災性能や省エネルギー性能の向上に向けて補助制度等の周知を図ります。

さらに、管理状況届出制度によって把握した情報等を活用して、管理組合による改修や修繕の計画的な実施ができるように支援を行い、建替えの検討が必要な場合に、効果的な再生方策の検討を進めます。

施策展開

- 4-1 維持管理の適正化
- 4-2 安全性確保の促進
- 4-3 修繕及び建替え支援

主な取組

分譲マンションの適正管理の推進

- 分譲マンションの管理に関する健康診断を実施
- 健康診断の結果を基にドクター(専門家)を派遣
- 「墨田区マンション管理適正化推進計画」を策定し、「管理計画認定制度」を創設

コラム

分譲マンションの健康診断

今までは、自分たちでなんとかやっていたけれど、居住者もみんな高齢化してきて、マンションも老朽化してきたので、このままではいけないとは思っているけれど、何をしたらよいか、いくらお金がかかるのか全くわかりません。



区では、皆さんが分譲マンションを適正に管理できるように、専門家を派遣して分譲マンションの現状と改善すべき内容を診断する「マンション管理健康診断」と、マンション管理健康診断の結果に基づき改善に向けたサポートを行う「マンション管理ドクター派遣」を新しく実施します。また、共用部分リフォームローン償還助成や、計画修繕調査支援制度、住宅金融支援機構と連携した融資制度など、様々な支援を行っています。

東京都でも、「分譲マンション総合相談窓口」の開設や「マンション管理アドバイザー制度*」の実施など、様々な支援を行っています。

まずは、区役所で行っている、東京都マン

ション管理士会墨田支部による無料相談会に参加してみるなど、お気軽にご相談ください。

* マンション管理アドバイザー制度

マンション管理士等の専門家を派遣して、アドバイスを行う制度



東京都 「分譲マンション総合相談窓口(パンフレット)」

東京都 「マンションアドバイザーのご案内」(2022(令和4)年8月)

ゼロ・カーボン社会の実現に向けて、自然エネルギーの利用、省エネルギー設備の普及、住宅の断熱性能の確保などにより、住宅の環境性能の向上を図ります。

また、再生可能エネルギーの利用拡大に加えて、公的住宅において住宅のゼロエミッション化に向けた率先した取組を進め、資源循環型社会の実現を目指します。

さらに、住宅地のゼロエミッション化に向けた、屋上緑化や壁面緑化などの緑化や、雨水の貯留・浸透及び利用を推進していきます。

施策展開

5-1 環境に配慮した良質な住宅ストックの形成

5-3 水と緑豊かな住宅市街地の形成

5-2 持続可能な住環境の形成

5-3-1 雨水・緑化推進

5-2-1 公的住宅の省エネルギー化

5-3-2 公園・水辺の整備

5-2-2 地球温暖化防止への取組

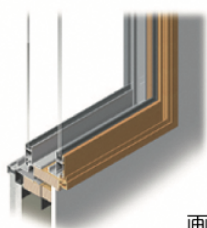
コラム

断熱リフォームしてみませんか

断熱性の高い窓への交換は、暖房効率が高まるだけでなく、部屋ごとの温暖差が減ることにより、心筋梗塞や脳卒中の発生を防いだり、結露を抑えることでカビ・ダニの繁殖を防ぎ、アレルギー性疾患の発症リスクを低減できるなど、健康面でもメリットがあります。

内窓取り付け

既存の窓の内側に窓を取り付ける



画像提供：AGC(株)

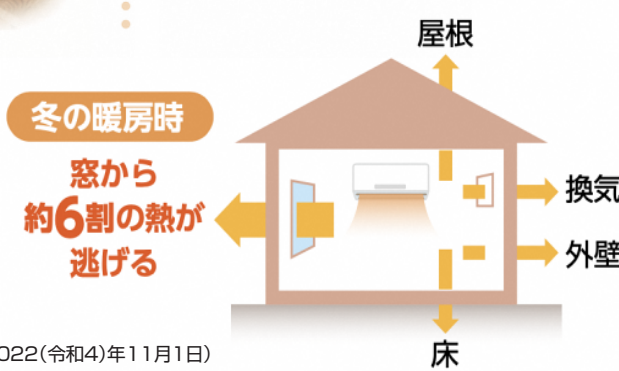
ガラス交換

既存のサッシにアタッチメント付複層ガラスを取り付ける



窓交換

ガラスとサッシを断熱性能の高いものに交換する



東京都 「広報東京都」第927号(2022(令和4)年11月1日)

空き家が都市問題として顕在化することなく、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に有効活用されるように、空き家の適正管理と利活用を推進します。

また、住宅市場の中で、良質な住宅が評価され、選択される市場環境を整備するため、建物状況調査（インスペクション）等を促進していきます。

空き家の発生・危険化を予防し、適正管理を促すため、所有者等の抱えている問題に対する情報発信や相談体制の充実を図ります。利活用困難で危険な状態にある老朽建物に関して、所有者等による自主的な除却を誘導することで、安全・安心なまちづくりを進めます。

施策展開

- 6-1 空き家、空き室の利活用
- 6-2 空き家予防のための普及啓発
- 6-3 老朽危険建物に対する対策

主な取組

- 良質な住宅ストックの確保と民間賃貸住宅改修支援
 - 民間賃貸住宅の改修を支援し、既存住宅の利活用を促進

コラム

空き家となった2階建て長屋を子育て世帯向けへ改修

子育て世帯の定住促進と空き家の利活用推進を目的として、「空き家となっていた2階建て長屋2戸を、子育て世帯向け住宅1戸へ改修する」というモデル事業を行いました。この事業では、ご協力いただける空き家所有者の方を募り、区が耐震改修費等の一部を助成することで、築48年の空き家が、安全で安心して過ごせる住宅へと生まれ変わりました。

今後も改修支援を積極的に推進し、子育て世帯等が暮らしやすい住宅の供給を図っていきます。



住宅に困窮する低額所得者向けの住宅として、引き続き公共住宅の効率的かつ適正な維持管理に努め、入居者の住生活の安定を図ります。

また、民間住宅をセーフティネット住宅として活用することで、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を確保するとともに、住宅と福祉と地域が連携し、入居後の見守り等の生活支援も含めた、居住支援サービスの充実を図ります。

施策展開

- 7-1 公共住宅の適正管理と供給
- 7-2 民間住宅を活用した居住支援の充実

主な取組

民間賃貸住宅を活用した「すみだすまい安心ネットワーク」の充実

- 「すみだすまい安心ネットワーク」の充実
- 「すみだセーフティネット住宅」の供給促進

コラム

すみだすまい安心ネットワークの充実に向けて

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、ひとり親世帯などは、賃貸住宅を借りにくい傾向があります。孤独死、事故、家賃滞納などの不安から貸したがらない大家さんもいます。

国は、新たな住宅セーフティネット制度として、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な人のために民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度を構築しています。

すみだすまい安心ネットワークは、国の制度と連携しながら、区内の不動産事業者の団体、福祉サービスの団体が協力し合っ、様々な場面において入居支援を行うための仕組みです。

改修工事をしたセーフティネット住宅

BEFORE



AFTER



耐震診断の実施を支援するとともに、建築物の耐震化や不燃化等を促進します。多様な主体の連携による地域の災害対応力を高め、ソフト・ハード両面からの安全・安心なまちづくりを進めます。

また、住宅の防犯性能を高めるとともに、地域防犯力の向上を図ります。

大規模災害が発生した場合でも、被災者の暮らしを一日でも早く取り戻し、より安全で住みやすいまちに再生していくため、住まいの復興を進めるための施策を総合的かつ計画的に推進します。

施策展開

8-1 耐震化・不燃化による防災性の確保

8-3 都市基盤整備による防災力の向上

8-2 防災・防犯対策への取組

8-4 発災時の居住支援

8-2-1 情報共有と意識啓発

8-2-2 地域連携による防災・防犯活動

コラム

住民防災組織と防災訓練

近年、「地震」「水害」「台風」などの災害が頻発しています。災害が起きてから対策を考えていたのでは手遅れになります。特に大地震等による災害から区民の生命・財産を守るためには、行政機関等の防災対策のみでは十分とはいえ、実際に被害に直面する区民の協力と助け合いが必要です。

区内では、区民の自主的組織として町会・自治会を母体に平常時の予防活動、有事の際の応急協力活動を目的として、住民防災組織が2022（令和4）年12月現在171組織が結成されています。区では、自主的な住民防災組織の育成・強化を図るため、防災活動助成金や住民防災組織防災資器材倉庫等設置助成金等の支援を行っています。

地域の防災訓練では出火防止訓練、情報収集・伝達訓練、避難誘導訓練、初期消火訓練、応急救護訓練など様々な訓練が実施されています。こうした訓練の積み重ねが、地域の防災力を高め、命を守る力となります。日ごろから、一人ひとりが準備をし、地域で連携して防災活動に取り組むことが大切なことは言うまでもありません。そして、防災をテーマに育まれたコミュニティは地域で安心して暮らせることにつながります。



墨田区「防災パンフレット『地震に備えて』」

墨田区住宅マスタープラン・概要版

2023（令和5）年3月

発行 墨田区都市計画部住宅課

〒130-8640 東京都墨田区吾妻橋一丁目23番20号

電話 (03) 5608 - 1111 代表

デザイン監修 千葉大学デザイン・リサーチ・インスティテュート

<https://www.city.sumida.lg.jp/>

