

1 今後の方向性

新住宅マスタープラン改定に向けて行った基礎調査結果から導き出された、課題と10年後にその課題を改善するための必要な施策について、取組の方向性を定める。

・取組選択の背景

墨田区の人口は、令和12年度まで増加傾向にあり、今後も若年世帯の増加が予測されている。一方、ファミリー世帯は転出傾向にあり、令和17年度以降危惧される、更なる少子高齢化に向けた取組が必要となる。

また、高齢者世帯の持ち家率の高さから、暮らし続けることができる方策や、高経年マンションの管理不全兆候の問題、更に今後増加するであろう集合住宅等の空き家への対策も懸念される。

このような社会の変化に対応するため、新たな視点で施策の再構築を図る必要があり、その実現に向けた基本方針を定めるとともに、特に取り組むべき内容を以下のとおり展開する。

2 基本方針に基づく4つの柱

基本方針 【 多様な生活ニーズ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整備を目指す 】

基本方針に基づき取り組むべきことを4つの柱に分類し、基本方針の実現を目指す。

■ 4つの柱と主な取組

4つの柱	柱 1 適正な住宅の確保	柱 2 良質な住宅の供給	柱 3 良好な住環境の形成	柱 4 継続的な居住支援体制の構築
主な取組	確実な定住促進と住まいの長寿命化の推進 ① 若年夫婦世帯・子育て世帯の確実な定住促進 ② 住まいの長寿命化へのアプローチ	良質な住宅ストックの確保と賃貸住宅改修支援 ① 良質な住宅ストックの確保 ② 民間賃貸住宅の改修支援	分譲マンションの適正管理の推進 ① 適正管理に向けた改善への取組 ② 適正管理を継続するための取組	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 ① 相談体制の充実と専門的アプローチによる居住の安定 ② 住宅の提供による居住の安定

3 4つの柱に対する主な取組

柱 1 適正な住宅の確保

確実な定住促進と住まいの長寿命化の推進

将来の人口減少・少子高齢化に備えるために、地域の担い手となる若年夫婦世帯や子育て世帯の確実な定住を目指すとともに、住み続けられる取組を推進する。

① 若年夫婦世帯・子育て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

基礎調査の結果から、現行の定住支援事業の利用者の傾向をみると、「三世帯同居・近居住宅取得支援制度」では、今後10年以上住み続ける方が8割を超えたが、「民間賃貸住宅転居・転入支援制度」では、数年以内に転居する方が約5割となり、定住に一定の課題が見られた。このことから、確実な定住につなげるためには、住宅取得者への支援が有効であると考え、若年夫婦世帯・子育て世帯を対象に、区内全域において住宅を購入する際の支援制度を創設し、これからの墨田区を担える子育て世帯等の定住促進につなげる。

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

世帯構成に応じた間取りの変更や親世帯との同居、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ため、住宅改修費用に係る融資あっせんを充実させる。

・住宅の長寿命化や有効活用に向けた意識啓発、住まいの相談窓口の充実

高齢者が住み慣れた家で最後まで暮らし続けられるように、持ち家の長寿命化に対する意識啓発を強化するとともに、住まいの相談窓口と連携し、高齢者の居住の安定を図る。

柱 2 良質な住宅の供給

良質な住宅ストックの確保と賃貸住宅改修支援

良質な住宅の供給を図り、魅力的で住みやすい居住環境を形成するとともに、賃貸住宅の空き家を改修することで、居住の安定を目指す。

① 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

居住に関する様々な機能について、ハード・ソフト両面で配慮された集合住宅を認定する制度で、社会情勢の変化に応じた見直しを行う必要がある。良質な住宅へのニーズが高まっていることを受け、魅力のある住宅ストックの確保を目指す。

「子育て型」認定	「東京都子育て支援住宅認定制度」との整合を図り、都内に通用するブランド力の向上を図る。
「防災型」認定	認定後の継続した防災活動の促進を図るとともに、都の推奨するLCP住宅（災害時に生活継続しやすい住宅）と連携し、在宅避難ができる住宅ストックの供給促進を図る。
新たな「型」の検討	新住宅マスタープランにおける基本理念「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」を目指すため、ゼロカーボンや長寿命化に配慮した住宅等、社会情勢に応じた新たな「型」を検討し、安心して住み続けられる良質な住宅の供給に取り組む。

② 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

高齢者や子育て世帯等への安定した住宅の供給を図るため、集合住宅等（木造・非木造住宅）の改修を後押しする。

柱 3 良好な住環境の形成

分譲マンションの適正管理の推進

今後、増加する高経年マンションを見据え、「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、将来に向けた安全で良質な住環境を形成する。

① 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

分譲マンションの管理組合が、専門家による管理状況の診断を受けることで、現状と改善すべき内容を把握し、適正管理に取り組むきっかけとする。

・健康診断の結果を基にドクター（専門家）を派遣

分譲マンションの管理に関する健康診断の結果から、管理組合に合った改善策のサポートを行う。定期点検・経常修繕・計画修繕・再生（建替え又は敷地売却）に関するサポートを行うことで、管理不全に陥りそうな分譲マンションを良好な状態にしていける。

また、既存制度の見直しを行い、新たな制度との連携による課題解決を目指す。

② 適正管理を継続するための取組

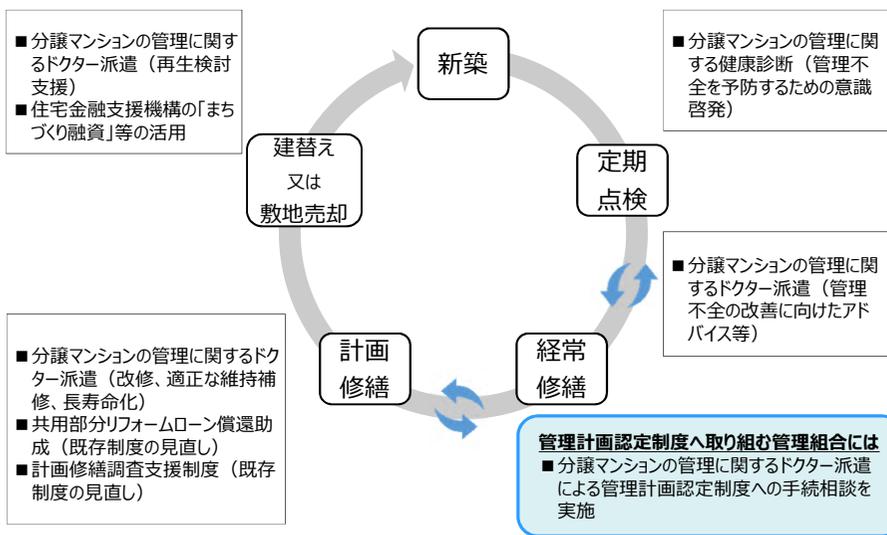
・「墨田区分譲マンション管理適正化推進計画」を策定し、「管理計画認定制度」を創設

適正管理ができていない分譲マンションについては、一定の基準を満たした管理計画を認定することによって、管理意欲を引き出し、良質な管理水準の継続性を担保する。

■ 認定を受けるメリット（例）

管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けた分譲マンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。	良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な住環境の維持向上に寄与する。	管理計画の認定を受けた分譲マンションの取得や改修に対して、住宅金融支援機構の【フラット35】及び【マンション共用部分リフォーム融資】の金利の引下げなどが利用できる。
---	--	--

■ 分譲マンションの適正管理に向けた取組イメージ図



柱 4 継続的な居住支援体制の構築

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

住宅確保に特に配慮を要する世帯（高齢者、障害者、子育て・ひとり親世帯等。以下「住宅確保要配慮者」という。）の居住の安定を図るため、民間賃貸住宅を活用した住まいに困らない仕組みを充実させる。

① 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

住宅確保要配慮者から、住まい探しや住み替えに関する相談を受けた際に、生活支援などの福祉の相談も併せて受けることができる体制が求められている。そのため、現「すみだすまい安心ネットワーク」の体制を都が推進する居住支援協議会として位置付け、多様な団体等が連携することで課題解決への取組を強化させる。

② 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

民間賃貸住宅の空き家を活用し、良質な住宅ストックを継続して供給することで、長期にわたる住宅確保要配慮者の居住の安定に寄与できるほか、様々な地域への供給が可能となることで、住宅確保要配慮者のライフスタイルやニーズに応じた住まいの提供ができる。そのため、民間賃貸住宅を活用した「すみだセーフティネット住宅」の供給を促進する必要がある。

しかし、様々なリスク等により供給が進まない実態が見受けられている。そこで、確実な供給促進につながるインセンティブの構築と、都登録の居住支援法人との連携による、入居から退去後の支援（見守り・安否確認等）を強化することで、家主・不動産店、居住者の不安を解消し、安定した住宅ストックの供給を図る。

また、住宅確保に関しては、UR賃貸住宅等も活用し、住宅供給の促進に努める。

■ すみだセーフティネット住宅に対する家主・不動産店、居住者の不安要素

家主・不動産店	居住者
<ul style="list-style-type: none"> 入居者死亡時の対応が心配 事故物件のリスクが心配 入居者トラブルの対応が心配 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産店に行く際に同行してほしい 入居後は見守りなどの支援をしてほしい すぐに入居できる住宅が少ないので確保してほしい

■ すみだすまい安心ネットワークイメージ図

