

「墨田区住宅マスタープラン」 改定（案）

墨田区

目次

第1章 はじめに	1
1 第7次墨田区住宅マスタープラン策定の目的	2
2 位置づけ	2
3 計画期間	3
4 国及び東京都の住宅政策の動向	3
5 墨田区の住宅施策の動向	4
6 第7次墨田区住宅マスタープランの構成	5
第2章 墨田区の住まいを取り巻く現状	7
1 人口・世帯	8
2 住宅事情	10
第3章 住宅施策の展開にあたっての基本理念	15
1 基本理念	16
2 新たな計画に向けた改定の4つの視点	17
3 改定の4つの視点と基本目標	19
第4章 住宅施策の目標と具体的な施策展開	21
1 第7次墨田区住宅マスタープラン施策体系	22
2 住宅政策が目指す8つの基本目標と指標	28
基本目標1 多様な居住ニーズに応じた住環境づくり	30
1-1 活力ある地域コミュニティ形成による住環境整備	33
1-2 世帯のニーズに応じた住宅・住環境の確保	34
1-3 多様な生活課題に対応した取組	36
1-4 新たな日常に対応した住まい方	38
基本目標2 良質で多様な住宅ストックの確保	40
2-1 良質な住宅の供給誘導	42
2-2 地域特性に応じた良質な住環境整備	43
2-3 住宅ストックの有効活用	43
基本目標3 高齢者等の居住の安定確保	44
3-1 住まいの安全確保と長寿命化	47
3-2 地域包括ケアシステムの充実	48
3-3 民間住宅に入居しやすい環境整備	48
3-4 支援付き住宅や福祉施設等の供給	49
基本目標4 管理不全マンションゼロを目指して	52
4-1 維持管理の適正化	54
4-2 安全性確保の促進	55

4-3 修繕及び建替え支援	55
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	56
5-1 環境に配慮した良質な住宅ストックの形成	58
5-2 持続可能な住環境の形成	59
5-3 水と緑豊かな住宅市街地の形成	60
基本目標 6 危険な空き家ゼロを目指して	62
6-1 空き家、空き室の利活用	64
6-2 空き家予防のための普及啓発	65
6-3 老朽危険建物に対する対策	65
基本目標 7 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	66
7-1 公共住宅の適正管理と供給	68
7-2 民間住宅を活用した居住支援の充実	69
基本目標 8 安全に暮らせる住環境づくり	70
8-1 耐震化・不燃化による防災性の確保	73
8-2 防災・防犯対策への取組	74
8-3 都市基盤整備による防災力の向上	75
8-4 発災時の居住支援	76
第5章 特に取り組む必要がある取組	77
◆社会の変化に対応するため、特に取り組む必要がある取組	78
適正な住宅の確保	80
良質な住宅の供給	81
良好な住環境の形成	82
◇墨田区マンション管理適正化推進計画	84
◇墨田区マンション管理適正化指針	86
継続的な居住支援体制の構築	93
第6章 地域特性に対応した住宅・住環境整備	95
1 まちづくりの現況と将来像	96
2 住生活基本法に基づく重点供給地域	98
第7章 計画の実現に向けて	101
1 推進体制	102
2 住宅施策の進捗管理（指標と評価）	103
資料	109
1 策定体制と策定経過	110
2 墨田区住宅マスタープランの経過	113

01

CHAPTER

Introduction

第1章

はじめに

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、「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、子育て世帯の定住支援、「分譲マンションの適正管理に関する条例」の運用、「すみだすまい安心ネットワーク」の構築などに重点的に取り組み、まちの魅力を生かしながら、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、国では住生活基本計画(全国計画)の改定、東京都では東京都住宅マスタープランが改定され、社会の変化に対応した新たな計画が策定されています。

本区においては、区の人口は計画としていた 27万5千人を超える一方、小さな子どもがいるファミリー世帯の割合は減少傾向となり、単身者が増えてきています。

また、団塊の世代が後期高齢者に移行することで、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、深刻化する環境問題や新型コロナウイルス等の感染症への取組、今後予測される大規模地震等による甚大な被害への対応が求められているなど、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。

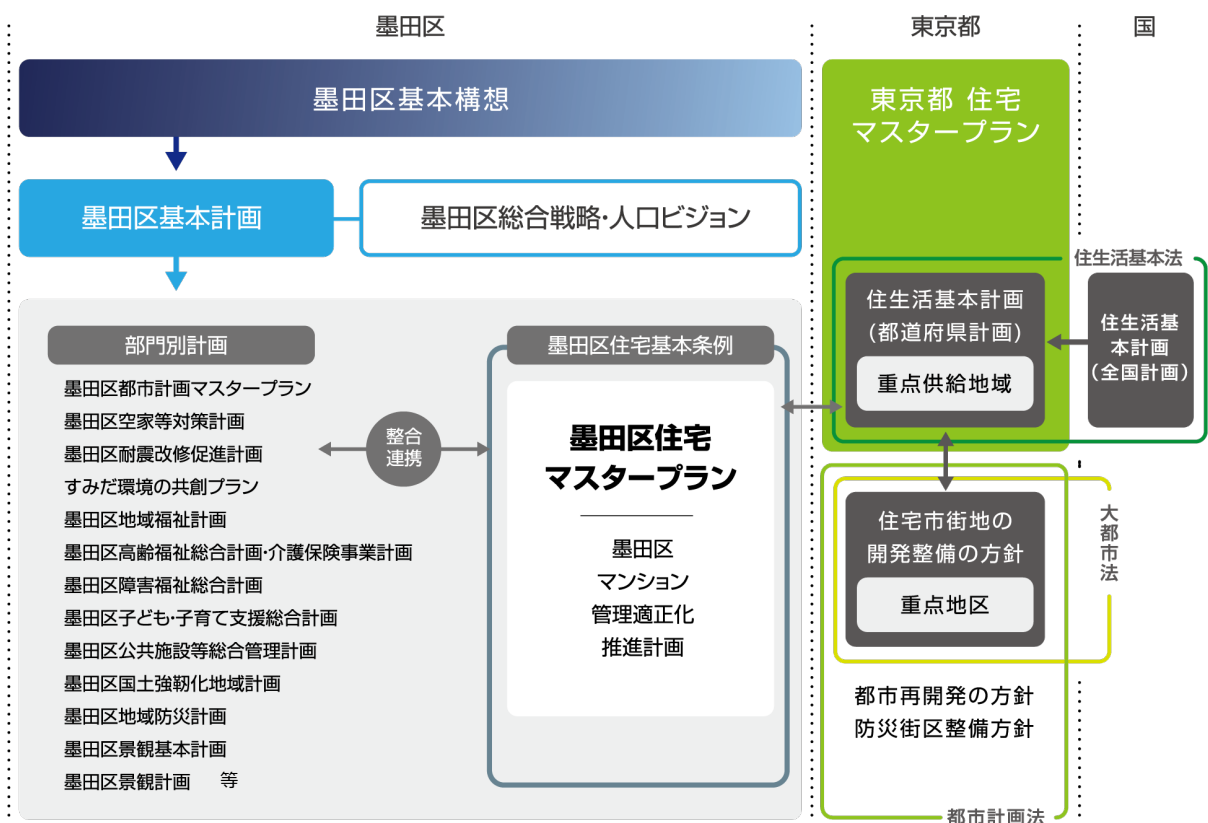
そこで、総合的に本区の住生活を見据え、区民や事業者と協働しながら、今後 10年間(2023(令和5)年度～2032(令和 14)年度)の新しい暮らしを創出するための住宅施策を推進していく第7次墨田区住宅マスタープラン(本プラン)を策定します。

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。

国及び東京都の関連計画や、「墨田区都市計画マスタープラン」、「墨田区地域福祉計画」など本区の個別計画との整合を図り、住宅政策の目標を実現するための計画として位置づけます。



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 国及び東京都の住宅政策の動向

① 国の住宅政策の動向

国では、2021(令和3)年3月に、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化への対策、脱炭素社会の実現、「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現などを盛り込んだ、新たな住生活基本計画(全国計画)を策定しました。

また、2017(平成 29)年 10 月から新たなセーフティネット制度をスタートさせました。民間の空き家・空き室を活用して、低額所得者、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録制度の創設、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、入居円滑化に関する措置などによって、

住宅セーフティネット機能が強化されました。地方公共団体は登録住宅に関する供給促進計画を策定することで、一部基準の緩和や強化を行うことができます。

② 東京都の住宅政策の動向

東京都では、2022(令和4)年3月に「東京都住宅マスタープラン」を改定し、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」を掲げ、住宅政策の目指す「10の目標」と2040年代の姿を示しています。

また、2019(平成31)年3月に、「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」(マンション管理条例)を制定し、2020(令和2)年4月から「管理状況届出制度」を開始しています。マンション管理条例に基づき、2020(令和2)年3月には「東京マンション管理・再生促進計画」を策定し、マンションの適正な管理の促進と、老朽マンション等の再生の促進を施策の柱として展開しています。

さらに、2022(令和4)年3月には「東京マンション管理・再生促進計画」を改定し、「東京都マンション管理適正化推進計画」を位置づけ、2022(令和4)年4月から「マンション管理計画認定制度」をスタートさせています。

5 墨田区の住宅施策の動向

本区では、2005(平成17)年に区政の指針として策定された「墨田区基本構想」に描かれた将来の姿を実現するため、区の最上位計画として、2016(平成28)年に10か年の「墨田区基本計画」を策定し、具体的な施策を展開してきました。2021(令和3)年度に行われた中間改定では、基本計画の新しい視点として、政策や施策とSDGsとの関連を明らかにして、区政を推進することでSDGsの達成につなげています。2021(令和3)年5月には、「SDGs未来都市」及び「自治体SDGsモデル事業」に選定されました。

また、2021(令和3)年10月には、「すみだゼロカーボンシティ2050宣言」を表明し、地球温暖化を防ぐための行動を加速させ、2050(令和32)年に二酸化炭素排出実質ゼロを目指しています。

■ 墨田区基本計画 施策212「多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する」に関連するSDGsの目標



6 第7次墨田区住宅マスタープランの構成

本プランの策定に当たり、2021(令和3)年度には改定基礎調査を行い、基礎資料の収集分析を行いました。この調査から、新たな計画に向けた改定の4つの視点を設定し、本区の住宅施策における課題の整理を行っています。

改定基礎調査の結果と改定の4つの視点を踏まえ、前プランの基本理念の見直しを行い、本区の住宅施策の課題に対応するように、新たな基本理念及び基本目標を定め、住宅施策を総合的かつ計画的に実施するよう、施策を4つに分類し、整理・調整を行いました。

本プランは、第1章で策定の目的や位置づけ等の基本的な事項をまとめるとともに、第2章では、統計データを基に本区の住まいを取り巻く現状を示しています。第3章では、基礎調査の結果を踏まえ、基本理念とその実現に向けた基本目標を設定し、続く第4章では、基本目標に基づく施策を位置づけています。第5章では、住宅施策を展開する上で施策を4つに分類し、特に取り組む必要がある取組について記載しています。

また、第6章では、東京都住宅マスタープランを受けて、地域特性に対応した住宅・住環境整備の方向を記載しています。最後の第7章では、本プランの実現に向けた各主体の役割や計画の推進体制と、住宅施策の進捗管理について定めています。

02

CHAPTER

The Current State of Housing Policy

第2章

墨田区の住まいを取り巻く現状

少子高齢化の急速な進行や、単身世帯の増加、区民のライフスタイルの多様化など、住生活を取り巻く社会情勢は、大きな変化を続けています。

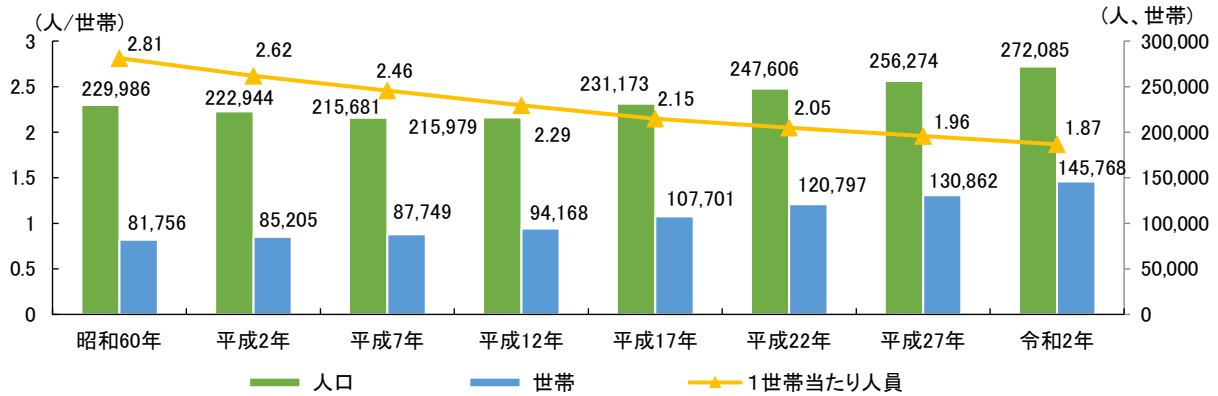
本章では、人口・世帯の動向や、住宅ストックの状況、住宅市場の動向、住宅に対する区民の意向など居住の現状を確認します。

1 人口・世帯

①人口・世帯数

人口・世帯数の推移をみると、「人口」は 2000(平成 12)年に増加に転じ、2020(令和 2)年現在、272,085 人になっており、「世帯」も増加傾向にあります。一方、「1世帯当たり人員」は減少傾向が続いています。

■人口・世帯数の推移



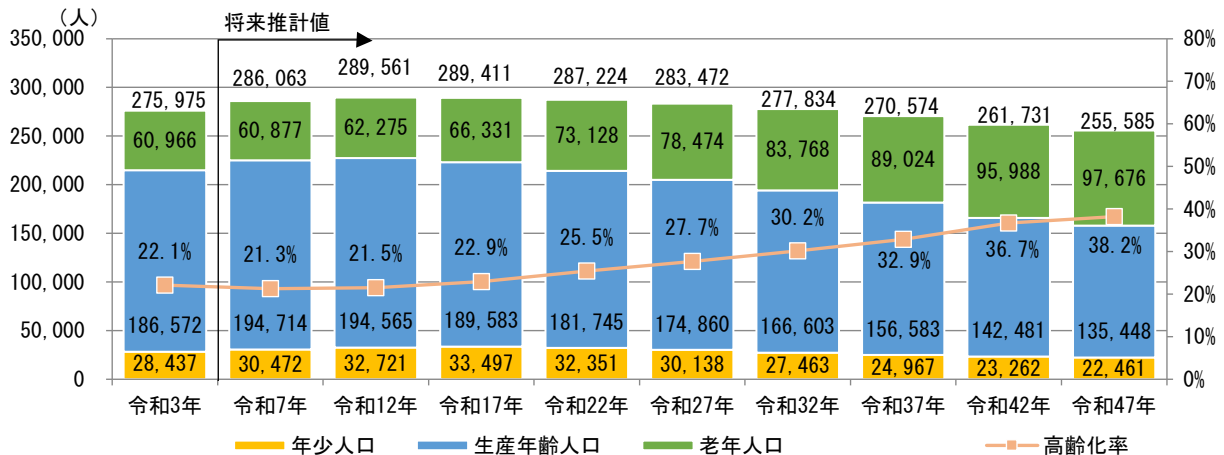
資料：国勢調査

②将来人口

年齢3階層別人口の将来推計をみると、「老年人口」は今後も増え続け、2021(令和 3)年の 60,966 人(22.1%)から、2065(令和 47)年には 97,676 人(38.2%)に達する見込みとなっています。

一方、「生産年齢人口」は 2065(令和 47)年までに 51,124 人減、「年少人口」は 5,976 人減となる見込みです。

■年齢3階層別人口の将来推計



注：2021年のデータは「住民基本台帳登録人口」(4月1日)

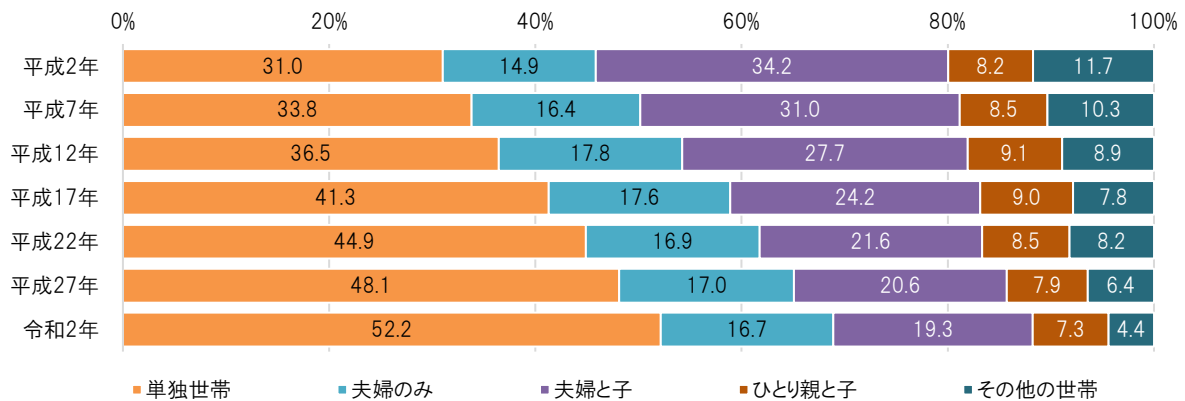
注：2025年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」で採用しているコーホート要因法による推計結果

資料：墨田区基本計画(令和4年)

③ 家族類型

家族類型の推移をみると、「単独世帯」の割合は 1990(平成2)年から 2020(令和2)年まで 21.2 ポイント増加し、「夫婦のみ」の割合は 1995(平成7)年から横ばいで推移しています。「夫婦と子」の割合は 1990(平成2)年から 2020(令和2)年まで 14.9 ポイント減少しています。

■ 家族類型の推移

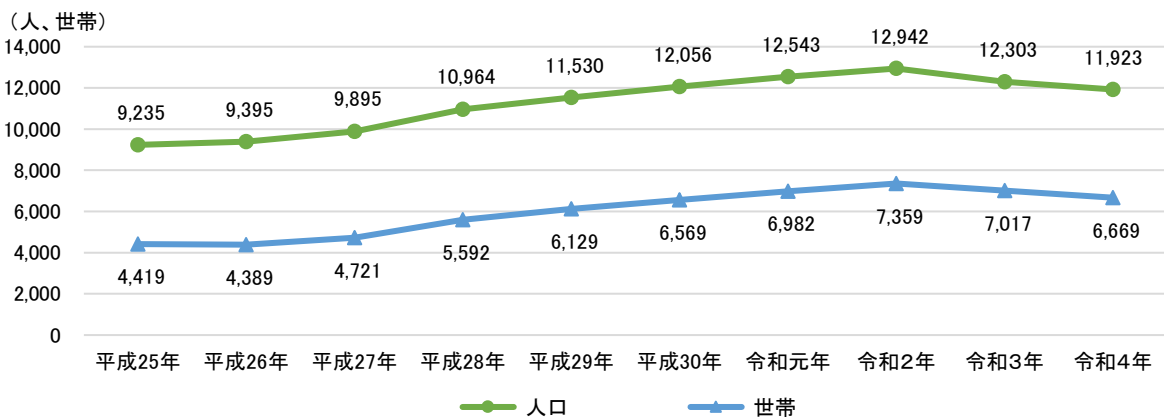


資料：国勢調査

④ 外国人

2013(平成 25)年から 2020(令和2)年まで、外国人人口及び世帯数は増加傾向にありましたが、2021(令和3)年以降は共に減少傾向にあります。

■ 外国人人口・世帯の推移

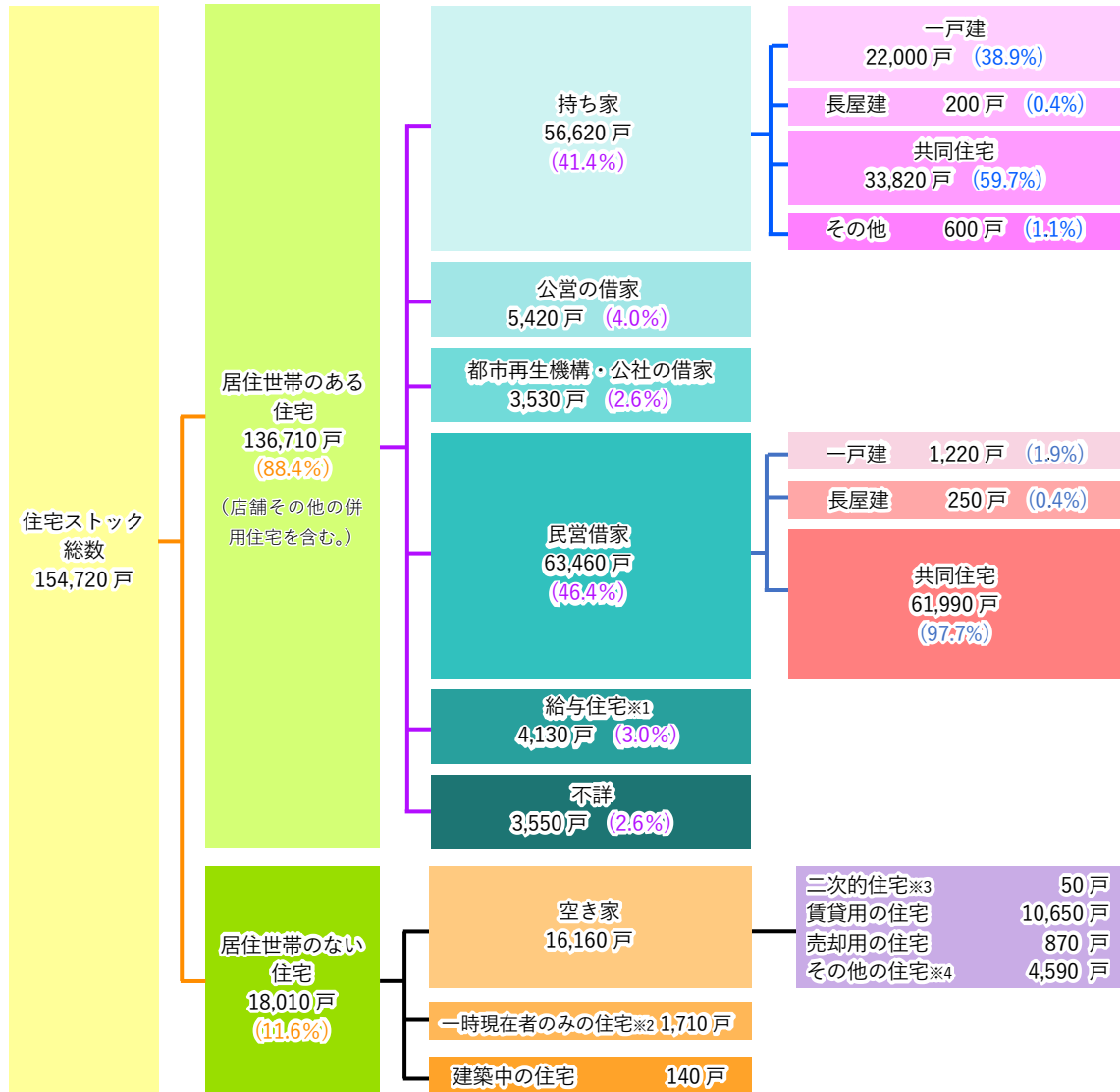


資料：墨田区オープンデータ「行政基礎資料」(各年3月31日)

2 住宅事情

① 住宅ストックの状況

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

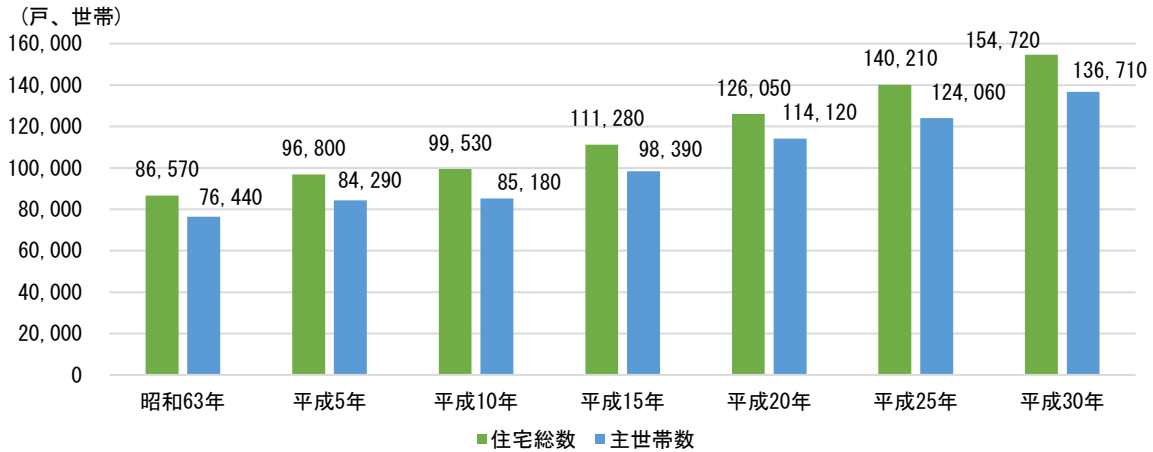
※4：「その他の住宅」とは、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅（転勤・入院などのため長期にわたって不在の住宅、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。））

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

②住宅ストック数の推移

住宅ストック総数の推移をみると、「住宅総数」及び「主世帯数」は共に増加傾向にあります。「住宅総数」は、2018(平成 30)年現在 154,720 戸であり、「主世帯数」の 136,710 世帯を 18,010 戸上回っています。

■住宅ストック総数の推移

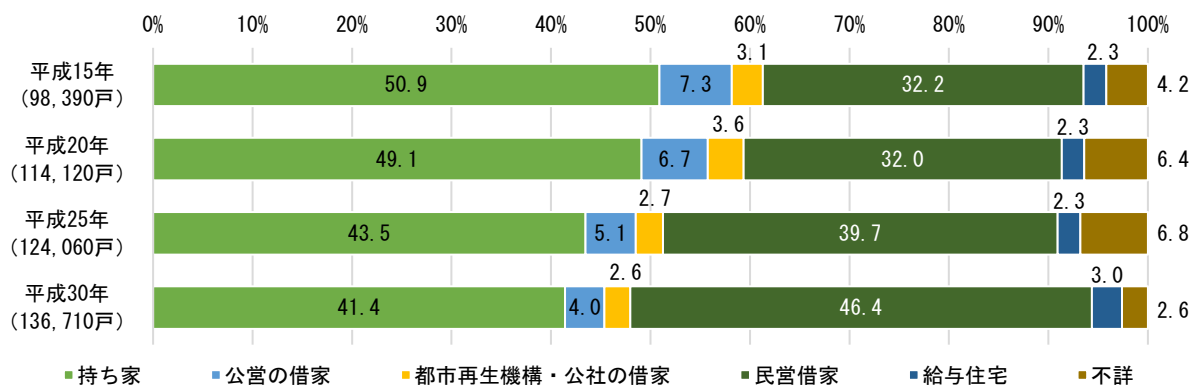


資料：住宅・土地統計調査

③住宅の所有関係の推移

所有関係別住宅比率の推移をみると、2003(平成 15)年から 2018(平成 30)年まで「持ち家」は 9.5 ポイント減少、「公営の借家」は 3.3 ポイント減少、「都市再生機構・公社の借家」は 0.5 ポイント減少となっており、「民営借家」は 14.2 ポイント増加しています。

■所有関係別住宅比率の推移

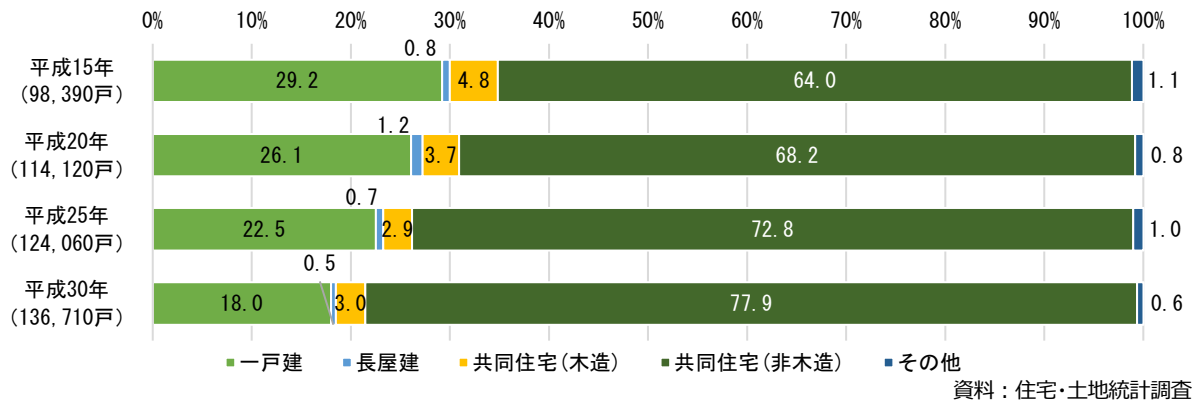


資料：住宅・土地統計調査

④ 住宅の建て方の推移

建て方別住宅比率の推移をみると、2003(平成 15)年から 2018(平成 30)年まで「一戸建」は 11.2 ポイント減少しており、2018(平成 30)年には 18.0%となっています。一方で、「共同住宅(非木造)」の割合は 13.9 ポイント増加しており、2018(平成 30)年には 77.9%となっています。

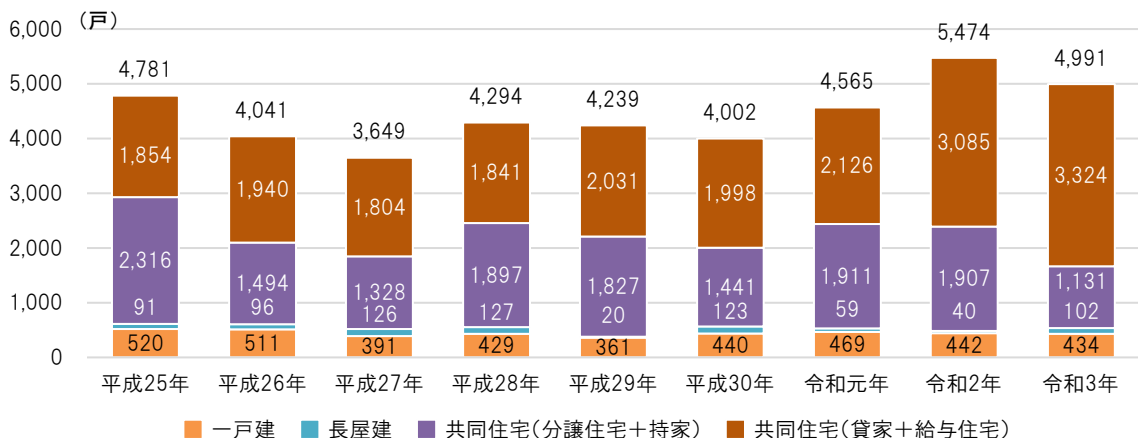
■ 建て方別住宅比率の推移



⑤ 建て方、利用関係別の新設住宅着工戸数の推移

新設住宅着工戸数は 2015(平成 27)年に 4,000 戸を下回り 3,649 戸となりましたが、その後 4,000 戸を下回ることはなく、2020(令和2)年には、5,000 戸を超え 5,474 戸となっています。建て方及び利用関係別の推移をみると、近年は「共同住宅(貸家+給与住宅)」が新設住宅着工戸数の過半数を占めています。

■ 建て方、利用関係別新設住宅着工戸数の推移



⑥ 公共住宅と高齢者向け施設等の状況

本区の関与している公共住宅は区営住宅5棟 298 戸、区営シルバーピア6棟 102 戸、高齢者個室借上げ住宅 35 棟 176 戸、高齢者向け優良賃貸住宅2棟 61 戸、セーフティネット住宅 72 棟 954 戸、コミュニティ住宅 17 棟 173 戸となっています。

■ 墨田区が関与している公共住宅

種別	住棟数	住戸数
区営住宅	5 棟	298 戸
区営シルバーピア	6 棟	102 戸
高齢者個室借上げ住宅	35 棟	176 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	2 棟	61 戸
セーフティネット住宅（うち専用住宅 家賃低廉化補助有り。）	72 棟	954 戸(5 戸)
コミュニティ住宅	17 棟	173 戸

■ 主に墨田区以外が関与している公共住宅

種別	住棟数	住戸数
都営住宅（うちシルバーピア）	71 棟	6,637 戸(80 戸)
都市再生機構賃貸住宅	10 棟	2,974 戸
東京都住宅供給公社一般賃貸住宅	6 棟	828 戸
東京都施行型都民住宅	2 棟	119 戸
指定法人管理型都民住宅	3 棟	76 戸

■ 高齢者向け施設等

種別	住棟数	住戸数・定員
サービス付き高齢者向け住宅	5 か所	179 戸
認知症高齢者グループホーム	16 か所	定員 306 人
障害者グループホーム	27 か所	定員 168 人
住宅型有料老人ホーム	1 か所	定員 25 人
介護付有料老人ホーム	10 か所	定員 783 人
都市型軽費老人ホーム	7 か所	定員 140 人
ケアハウス	1 か所	定員 20 人
特別養護老人ホーム	10 か所	定員 888 人

Basic Principle for Housing Policy Development

第3章

住宅施策の展開にあたっての基本理念

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。

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

前プランでは、「誰もが安心して快適に住み続けられる、暮らしてみたいくなるまち『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、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。

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）

■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かる必要があります。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。

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）

■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) ・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 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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 ・住宅確保要配慮者の住宅確保 ・公的住宅だけでなく、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
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 ・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

Housing Policy Goals and Specific Measures

第4章

住宅施策の目標と具体的な施策展開

本プランの基本理念である「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」を現実のものとするため、8つの基本目標を定め、各種施策を体系的に位置づけ、住宅施策の総合的かつ計画的な推進を図ります。

1 第7次墨田区住宅マスタープラン施策体系

基本目標 1 多様な居住ニーズに応じた住環境づくり (取組の数：38)

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
	<input type="checkbox"/> 区民協働のまちづくりの推進 <input type="checkbox"/> 景観まちづくりの推進
1-1-2	区民団体等による支援ネットワークづくり
	<input checked="" type="checkbox"/> 民生委員・児童委員活動の支援 <input checked="" type="checkbox"/> 地域福祉活動の支援 <input checked="" type="checkbox"/> 地域力の育成・支援 <input checked="" type="checkbox"/> 子育て人材育成・活用ネットワークの充実 <input type="checkbox"/> 町会・自治会活動の支援
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
	<input type="checkbox"/> 子育て世帯等の定住促進★ <input type="checkbox"/> 住宅修築資金の融資あっせん★ <input type="checkbox"/> すみだ良質な集合住宅の認定★ <input type="checkbox"/> 民間賃貸住宅の改修支援★ <input type="checkbox"/> 住み替えシステムの検討
1-2-2	定住促進のための住環境整備
	<input checked="" type="checkbox"/> 道路バリアフリー等の整備 <input checked="" type="checkbox"/> 福祉のまちづくり施設の整備 <input checked="" type="checkbox"/> みんなにやさしいバリアフリーマップの作成 <input checked="" type="checkbox"/> 子育て支援公園等の整備 <input checked="" type="checkbox"/> 地域力を育む商業空間づくりの推進 <input checked="" type="checkbox"/> 商店街の活性化
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
	<input checked="" type="checkbox"/> 包括的支援体制の整備 <input checked="" type="checkbox"/> 健康相談窓口の運営 <input checked="" type="checkbox"/> 地域活動支援センターの運営 <input checked="" type="checkbox"/> 基幹相談支援センターの設置 <input checked="" type="checkbox"/> 教育相談の実施 <input checked="" type="checkbox"/> 子育て支援総合センターの整備 <input checked="" type="checkbox"/> 地域子育て支援拠点の整備 <input checked="" type="checkbox"/> 子育てひろばの運営

★:特に取り組む必要がある取組

:新規掲載

1-3-2 支援体制づくり

- 新 居住支援法人との連携★
- 新 居住に関する情報発信戦略★
- 新 住まいの相談窓口の充実★
- 新 包括的支援体制の整備
- 新 障害者差別解消法への対応
- 新 精神障害者地域生活支援協議会の運営
- 新 日本語ボランティア教室等との協働
- 新 「やさしい日本語」の普及
- 新 外国語による情報提供

1-4 新たな日常に対応した住まい方

- 新 公民学連携による若年層の定住・居住検討プロジェクト★
- 新 高齢者のデジタルデバイス対策
- 新 区営住宅等申込方法のオンライン化の検討

基本目標 2 良質で多様な住宅ストックの確保

(取組の数：10)

2-1 良質な住宅の供給誘導

- すみだ良質な集合住宅の認定★
- 集合住宅条例による良質な集合住宅の整備
- 開発指導要綱による良好な建築物と市街地の形成

2-2 地域特性に応じた良質な住環境整備

- 都市開発と連携した総合的なまちづくり
- 区民主体の良好な住環境の促進

2-3 住宅ストックの有効活用

- 民間賃貸住宅の改修支援★
- 住宅修築資金の融資あっせん★
- 高齢者自立支援住宅改修の助成
- 居宅介護（介護予防）住宅改修費の支給
- 重度身体障害者（児）住宅設備改善費の助成

基本目標 3 高齢者等の居住の安定確保

(取組の数：22)

3-1 住まいの安全確保と長寿命化

- 住宅修築資金の融資あっせん★
- 高齢者自立支援住宅改修の助成
- 民間緊急通報システムの活用
- 居宅介護（介護予防）住宅改修費の支給
- 重度身体障害者（児）住宅設備改善費の助成
- 重度身体障害者等民間緊急通報システムの活用
- 高齢者向け優良賃貸住宅の補助
- 家具転倒防止対策等の促進

3-2	地域包括ケアシステムの充実
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 認知症高齢者等への総合支援 ■ 高齢者みまもり相談室の運営 ■ 高齢者支援総合センターの運営 ■ 在宅医療・介護連携の推進 ■ 生活支援体制の整備 ■ 高齢者見守りネットワークの充実 ■ 地域ケア会議の推進
3-3	民間住宅に入居しやすい環境整備
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> すみだすまい安心ネットワークの充実★ <input type="checkbox"/> 民間賃貸住宅の改修支援★ <input type="checkbox"/> 家賃等債務保証の活用
3-4	支援付き住宅や福祉施設等の供給
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 介護保険施設等の整備 ■ サービス付き高齢者向け住宅連絡会の運営 <input type="checkbox"/> 都市型軽費老人ホームの整備 <input type="checkbox"/> 重度障害者グループホームの整備

基本目標 4 管理不全マンションゼロを目指して (取組の数: 14)

4-1	維持管理の適正化
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 分譲マンションの適正管理の推進★ ■ 分譲マンション管理の健康診断★ ■ 分譲マンション管理ドクターの派遣★ ■ 分譲マンション管理計画の認定★ <input type="checkbox"/> 分譲マンションアドバイザー利用の支援 <input type="checkbox"/> 分譲マンションネットワーク化の支援 <input type="checkbox"/> 分譲マンション管理相談会の実施
4-2	安全性確保の促進
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 民間建築物耐震診断の助成 <input type="checkbox"/> 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進の補助 <input type="checkbox"/> 分譲マンション・緊急輸送道路沿道建築物等耐震化促進の補助 <input type="checkbox"/> 防災意識の啓発
4-3	修繕及び建替え支援
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 分譲マンション計画修繕調査の支援 <input type="checkbox"/> 分譲マンション共用部分リフォームローン償還の助成 <input type="checkbox"/> 分譲マンションアドバイザー利用の支援

★:特に取り組む必要がある取組

■:新規掲載

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(取組の数:15)

5-1	環境に配慮した良質な住宅ストックの形成
	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 長期優良住宅の認定<input type="checkbox"/> 住宅性能表示の普及<input type="checkbox"/> 低炭素建築物の認定
5-2	持続可能な住環境の形成
5-2-1	公的住宅の省エネルギー化
	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> シルバーピアの維持管理<input type="checkbox"/> 区営住宅等の維持管理<input type="checkbox"/> 墨田区営住宅等長寿命化計画の改定
5-2-2	地球温暖化防止への取組
	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> すみだ環境区宣言・すみだゼロカーボンシティ 2050 宣言に基づく普及啓発<input checked="" type="checkbox"/> ごみの発生抑制の促進<input checked="" type="checkbox"/> ごみの適正排出の推進<input type="checkbox"/> 地球温暖化防止設備導入の助成
5-3	水と緑豊かな住宅市街地の形成
5-3-1	雨水・緑化推進
	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> 緑と花のまちづくりの推進<input type="checkbox"/> 雨水利用促進の助成<input type="checkbox"/> みどりの補助金（緑のへい、屋上等緑化、壁面緑化、特別保全樹木）
5-3-2	公園・水辺の整備
	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> 江東内部河川の整備<input checked="" type="checkbox"/> 公園等の新設・再整備

基本目標 6 危険な空き家ゼロを目指して

(取組の数：7)

6-1	空き家、空き室の利活用
	<input type="checkbox"/> 民間賃貸住宅改修の支援★ <input checked="" type="checkbox"/> 空き家に関する総合的な相談体制の整備 <input checked="" type="checkbox"/> 空き家の利活用 <input checked="" type="checkbox"/> 公民学連携による空き家対策 <input checked="" type="checkbox"/> 建物状況調査（インスペクション）の支援
6-2	空き家予防のための普及啓発
	<input checked="" type="checkbox"/> 空き家関連セミナー等の開催
6-3	老朽危険建物に対する対策
	<input checked="" type="checkbox"/> 老朽危険建物等の除却の推進

基本目標 7 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

(取組の数：10)

7-1	公共住宅の適正管理と供給
	<input type="checkbox"/> 区営住宅の維持管理 <input type="checkbox"/> 都営住宅の区への移管、地元割当の確保 <input type="checkbox"/> シルバーピアの維持管理 <input type="checkbox"/> 高齢者個室借上げ住宅の管理 <input type="checkbox"/> 墨田区営住宅等長寿命化計画の改定 <input type="checkbox"/> 独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社との連携
7-2	民間住宅を活用した居住支援の充実
	<input type="checkbox"/> すみだすまい安心ネットワークの充実★ <input checked="" type="checkbox"/> セーフティネット住宅の供給★ <input type="checkbox"/> 高齢者等への住宅あっせん <input type="checkbox"/> 住居確保給付金の支給

★:特に取り組む必要がある取組

:新規掲載

基本目標 8 安全に暮らせる住環境づくり

(取組の数：28)

8-1	耐震化・不燃化による防災性の確保
	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 民間建築物耐震診断の助成<input type="checkbox"/> 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進の補助<input type="checkbox"/> 分譲マンション・緊急輸送道路沿道建築物等耐震化促進の補助<input type="checkbox"/> 木造住宅耐震改修促進の助成<input type="checkbox"/> 木造建築物防火・耐震化改修促進の助成<input type="checkbox"/> 不燃化促進の助成<input type="checkbox"/> 主要生活道路沿道不燃化推進の助成<input type="checkbox"/> 木密地域不燃化プロジェクトの推進<input type="checkbox"/> 住宅修築資金の融資あっせん
8-2	防災・防犯対策への取組
8-2-1	情報共有と意識啓発
	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> 特殊詐欺被害の防止<input type="checkbox"/> 防犯・防火意識の普及啓発<input type="checkbox"/> 防災意識の啓発<input type="checkbox"/> 水害対策への対応
8-2-2	地域連携による防災・防犯活動
	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> 地域防犯活動の支援<input checked="" type="checkbox"/> 住民防災組織等の育成支援<input checked="" type="checkbox"/> 防災協定の締結<input type="checkbox"/> 防犯カメラの設置・維持の助成
8-3	都市基盤整備による防災力の向上
	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> 橋梁の架替え・再整備<input type="checkbox"/> 共同化等による都市基盤の防災性向上<input type="checkbox"/> 密集市街地の改善<input type="checkbox"/> 防災街区の整備<input type="checkbox"/> 分譲マンション・緊急輸送道路沿道建築物等耐震化促進の補助<input type="checkbox"/> 細街路拡幅整備の促進
8-4	発災時の居住支援
	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> 要配慮者個別支援プランの作成<input checked="" type="checkbox"/> 応急危険度判定と応急修理<input checked="" type="checkbox"/> 応急仮設住宅の提供<input checked="" type="checkbox"/> 災害時の公営住宅等の活用<input checked="" type="checkbox"/> 災害用住宅の活用

2 住宅政策が目指す8つの基本目標と指標

※指標の詳細は第7章 (p.105)

■ 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

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。



- 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**

政策指標：2030年代に向けた主要な取組の目標値

- 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。

意識・意向指標：施策に対する満足度や意向の指標

- 住まいの遮熱塗装や断熱リフォームに今後新たに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*
 - ・公共住宅や住居確保給付金等を活用し、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、住宅の耐震性能を確保する。
- 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）

*：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

① 多様な居住ニーズに応じた住環境づくりの現状と課題

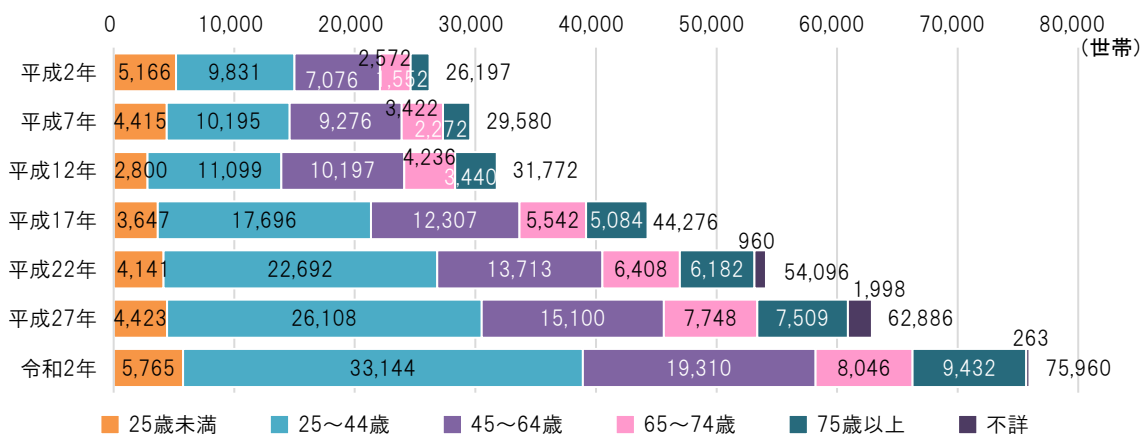
核家族化や少子高齢化、高齢者の単身世帯化の進行、就労形態の多様化、地域のつながりの希薄化など、社会状況が大きく変化しており、住宅施策においては、単身世帯も含めた誰もが住みなれた地域で安心して暮らせるように、誰一人取り残さない社会の実現が求められています。

地域のコミュニティについては、町内会、自治会などの地縁団体の数や加入率は緩やかに減少傾向を示しています。加入していても、実際に活動に参加する人は減少し、活動の空洞化が見られます。「近所には親しい人が少ない」と「近所の人とは全く付き合いがない」人(33.6%)もあり、そういった人の中には「町会・自治会、近隣の方と付き合いたくない」と考えている人(48.6%)もいます。このような中、地域の課題を解決するため、関係機関と連携・協働した仕組みをつくることが求められています。

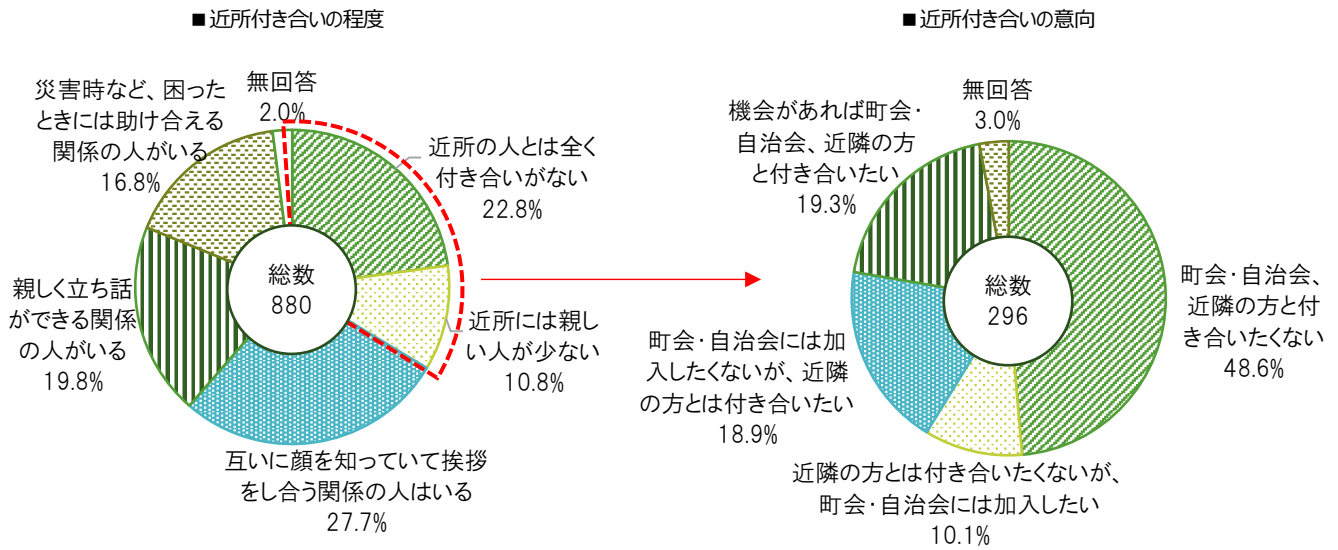
近年、転入超過の傾向が強まっており、本区の人口増加の要因となっています。転入超過の最大の要因は若年層(20代)の大幅な転入です。一方で、20~30代で、区内に「ずっと住み続けたい」と考えている人は多くなく、30代では転出超過となっています。若年層も含めた誰もが、住み続けたい、また住んでみたいと思える環境をつくっていく必要があります。

また、新型コロナウイルス感染症を契機として、多様なライフスタイルに対応するまちづくりが求められています。世界中でAI、IoT、ビッグデータ等、DXの取組が急速に普及し、時間・空間などにとらわれない働き方など、社会の形態が大きく変化することが想定されています。

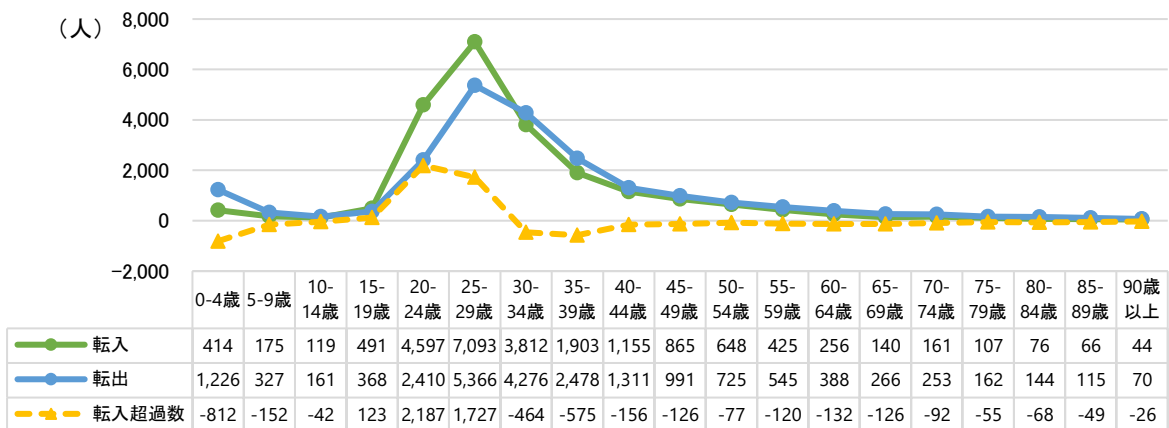
■ 年齢別単身世帯数の推移



資料：国勢調査

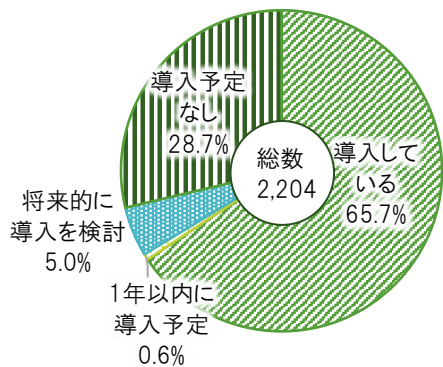


■年齢階級別転入・転出者数

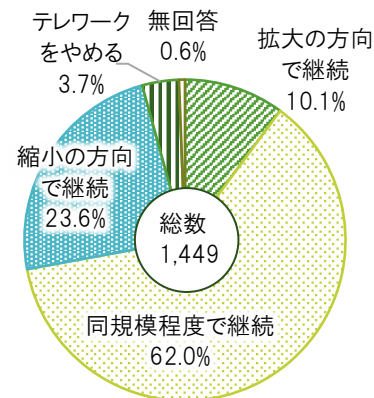


資料：住民基本台帳人口移動報告（令和3年）

■都内企業のテレワーク導入率



■都内企業の今後のテレワーク継続意向



資料：東京都多様な働き方に関する実態調査（テレワーク）（令和3年）

② 目指す 2030 年代の姿

■区内には子育て世帯が多く暮らし、地域の未来を担う次の世代が育まれています。住宅は、生活の器として機能し、子どもの人数など世帯の人数や構成、ライフスタイルなどに応じた規模や性能を持った住宅を選んで暮らしています。

■様々な都市機能が調和したまちになっており、職・住・学・遊が調和した快適な居住環境の中で、様々な背景や価値観を持つ人が違いを認め合いながら心豊かに暮らしています。区民は“すみだ”への愛着と誇りをもっており、区外の人たちからは“すみだ”への共感と憧れを持たれているような「人と人とのつながり」が輝くまちが実現しています。

■区民や関係機関による地域福祉活動が推進され、誰もが包括的な支援や必要な福祉サービスを受けられる社会になっています。人と人、人と地域がつながることで、支え合いや助け合いの意識が高く、誰もが生きがいを持って、自分らしく、いきいきと生活を送っている「地域力日本一」のまちになっています。

■DX が推進され、多様化・高度化する居住ニーズに迅速・的確に対応できる社会が実現し、全ての区民が Society5.0 時代※を主体的に生き、誰もが自分に合ったワークスタイルで働くことや、地域のために働く、活動するなど、これまでの固定観念にとらわれない働き方や働きがいを感じ、充実した生活を送っています。

※Society5.0: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ました。

③ 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

地域コミュニティを支える担い手を生み出し、その人材が次代の担い手を育てる人材の好循環を実現し、持続可能な地域づくりを進め、地域力の更なる充実を図ります。

また、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。

1-1-1 区民主体による良好な住環境の形成

地域住民のまちづくり活動に対する支援、連携を図り、まちづくりを進めていくとともに、区民が景観やまちづくりに関心を持ち、考えるきっかけの場となる普及啓発活動を支援し、区民意識の向上を図ります。

区民協働のまちづくりの推進

墨田区まちづくり条例に基づき、まちづくり活動に対する支援を行います。

景観まちづくりの推進

墨田区景観計画に基づき、地域特性に応じたきめ細かな景観誘導を行います。

1-1-2 区民団体等による支援ネットワークづくり

地域福祉を支えるため、地域福祉の担い手の育成や意識醸成のための啓発事業を実施し、環境整備に努めながら、地域の様々な主体が連携・協働するための仕組みづくりを行います。

新 民生委員・児童委員活動の支援

民生委員・児童委員活動を支援し、相談機能の充実を図ります。

新 地域福祉活動の支援

社会福祉法人墨田区社会福祉協議会と連携を図り、小地域福祉活動等を支援し、地域福祉活動の充実を図ります。

新 地域力の育成・支援

多様な主体が協働して地域の課題解決や地域活動に取り組めるように支援します。

新 子育て人材育成・活用ネットワークの充実

子育て支援ネットワーク化会議を開催し、区内で活動する子育て支援団体同士が繋がることを支援します。

町会・自治会活動の支援

地域コミュニティの活性化を図るため、町会・自治会の活動を支援します。

新:新規掲載

1-2 世帯のニーズに応じた住宅・住環境の確保

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のできる住環境の実現を目指します。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。

1-2-1 定住促進のための住宅確保支援

子育て世帯、高齢者世帯等の多様な世帯が、ライフスタイルに応じた住まいの水準や住み替えに満足し、良質な住宅で安全に安心して住み続けられるように支援を行います。

<input type="checkbox"/> 子育て世帯等の定住促進★	p.80
子育て世帯等が安心して住み続けられるように支援します。	
<input type="checkbox"/> 住宅修築資金の融資あっせん★	p.80
住宅修築資金の融資あっせんにより、自宅の長寿命化や住宅環境の改善を支援します。	
<input type="checkbox"/> すみだ良質な集合住宅の認定★	p.81
良質な集合住宅の供給を促進するため、既存の型(子育て型・防災型)について見直しを行うとともに、新たな型の創設を検討し、多様なニーズに配慮した機能を有する住宅の供給を誘導します。	
<input type="checkbox"/> 民間賃貸住宅の改修支援★	p.81
高齢者世帯、子育て世帯等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)への改修を支援します。	
<input type="checkbox"/> 住み替えシステムの検討	
世帯構成やライフステージの変化に応じた住宅を確保できるシステムを検討します。	

★:特に取り組む必要がある取組

コラム

子ども・子育て支援が徹底整備されたまちづくり

子育てしやすいまちとして認知され、定住できる地域にしていくためには、住まいの確保はもちろん、幅広い分野の支援が必要です。区では子育てしやすいまちの実現のため、妊婦や様々な世帯の子育て家庭に必要な支援がきめ細かく届くよう、妊娠期から出産後、就学まで、それぞれの期間に必要な子ども・子育て支援を切れ目なく行っています。保育所・学童クラブ等の整備や在宅を含めた子育て支援サービスの拡充により、全ての子育て家庭が必要なサービスを利用でき、安心して子育てできる環境を整えています。例えば、地域の子育て支援拠点である「子育てひろば」では、子ども及びその保護者が相互に交流できるほか、関係機関との連携を図りながら、様々な相談、情報の提供、助言等が受けられます。

子育てひろばの機能

- ①親子が遊び、交流できる場
- ②子育て相談
- ③子育てに関する情報提供
- ④子育てに関する講座

1-2-2 定住促進のための住環境整備

安心して子どもを産み育てられる住環境を整備し、子育て世代が「住みたいまち」をつくることにより、様々な世代が関わり合う活気あふれたまちを実現します。

新 道路バリアフリー等の整備

道路のバリアフリー化や自転車走行空間の整備により、安全で快適な道路を整備します。

新 福祉のまちづくり施設の整備

「東京都福祉のまちづくり条例」の基準に合った整備を行う店舗や診療所等を支援します。

新 みんなにやさしいバリアフリーマップの作成

誰もが外出した先で安心して活動できるようにバリアフリーマップを作成します。

新 子育て支援公園等の整備

子育てにやさしい公園の新設・再整備を推進します。

新 地域力を育む商業空間づくりの推進

商業者の多様な課題・ニーズを細かく捉え、柔軟に対応することで特色ある商業空間づくりを進めます。

新 商店街の活性化

商店会等が実施するイベント事業などを支援し、商店街の活性化を図ります。

新:新規掲載

コラム

(仮称) 新保健施設等複合施設の開設

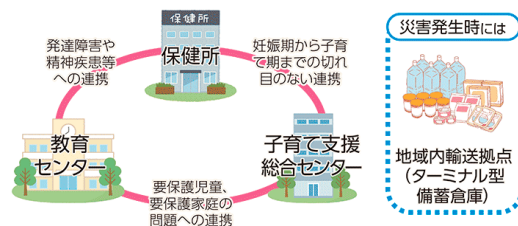
現向島・本所保健センターを統合し、「保健所」「子育て」「教育」の機能を集約した(仮称)新保健施設等複合施設の2024(令和6)年度開設に向け、準備を進めています。

「保健所」の機能を核として、「子育て(現 子育て支援総合センター)」、「教育(教育相談室等)」の機能を1か所にまとめることで連携を深め、多分野にわたる課題に対して迅速に、区民一人ひとりに寄り添ったサービスを展開していきます。

また、災害発生時には、支援物資の輸送拠点としての機能も担います。



▲完成予想図



▲各機能連携イメージ

1-3 多様な生活課題に対応した取組

地域の人と人がつながり、支え合い、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ます。様々なプラットフォームを整備することにより、地域の福祉課題の解決を図ります。

1-3-1 相談窓口等の支援拠点整備

地域の支え合いの中で、人と人、人と地域がつながることで、誰もが安心して暮らせるように、困ったときに相談できる環境を整備します。

新 包括的支援体制の整備

社会のつながりが希薄になっている人などの生活課題の解決のために地域福祉プラットフォームの設置を進め、社会参加の促進や地域づくりなどを支援します。

新 健康相談窓口の運営

保健師などによる健康相談や精神科医による心の相談事業を進めます。

新 地域活動支援センターの運営

生産活動の機会の提供や社会との交流の促進を図り、障害者等の地域生活の支援を行います。

新 基幹相談支援センターの設置

障害者の総合的・専門的な相談支援の実施や相談支援体制の強化等を図るため、設置に向けた準備を進めます。

新 教育相談の実施

教育上の諸問題に関する不安や悩みについて、専門的な見地から助言及び援助を行います。

新 子育て支援総合センターの整備

新保健施設等複合施設に移転し、母子保健、福祉、教育等の関係機関との連携を強化することで、在宅子育て支援や児童相談体制の充実を図ります。

新 地域子育て支援拠点の整備

身近な場所で、子育てに関する相談、情報の提供、助言ができる環境を整備します。

新 子育てひろばの運営

子育て支援拠点として関係機関と連携を図りながら、安心して子育てができるように事業を推進します。

新:新規掲載

1-3-2 支援体制づくり

各相談機関と連携した多機関協働事業を実施するとともに、多文化共生への理解を深め、誰もが地域に溶け込み、安心して生活できるように支援体制の構築を図ります。

新 居住支援法人との連携★	p.93
見守り・安否確認等の居住支援を行う法人と連携し、居住の安定を図ります。	
新 居住に関する情報発信戦略★	p.80
まちの魅力も含めた居住に関する幅広い情報について、より分かりやすく的確に伝わるように戦略的に発信します。	
新 住まいの相談窓口の充実★	p.80
一般財団法人墨田まちづくり公社と連携し、住まいの相談窓口の充実を図ります。	
新 包括的支援体制の整備	
複合化・複雑化する支援ニーズに対応するため、各所相談機関と連携した多機関協働事業を実施します。	
新 障害者差別解消法への対応	
ソフト・ハード両面にわたり差別解消のための取組を実施し、「心のバリアフリー」の普及啓発を推進します。	
新 精神障害者地域生活支援協議会の運営	
精神障害者が地域で自立した社会生活及び日常生活が送れるように医療機関や関係機関と協議を行います。	
新 日本語ボランティア教室等との協働	
日本語ボランティア教室等と連携し、外国人が日本語を身に付ける場の維持・拡充に努めます。	
新 「やさしい日本語」の普及	
在住外国人にも伝わりやすく情報発信が行えるように区職員に対して「やさしい日本語」の普及啓発を行います。	
新 外国語による情報提供	
区政情報の多言語化に努めます。	

★:特に取り組む必要がある取組

新:新規掲載

コラム

子育て世帯のための住まいの確保のために

子どもが二人、三人になると広い住宅がほしくなります。でも、賃貸住宅はコンパクトな住戸が多く、子どもが何人かいるような世帯にとっては、十分な広さの住宅を見つけることは難しいのが実情です。区内に住み続けたいけれども、広い住宅がないため区外に出て行ってしまいう人もいます。せっかくできたご近所との関係も絶たれてしまいます。

既存の住宅をリフォームすることで、広い住宅が確保できないでしょうか。例えば、親世帯がいなくなり空き室のある二世帯住宅を重層長屋に改修して、子育て世帯向けに賃貸するとか。本区の民間賃貸住宅改修支援事業はこのようなケースにも使えます。



1-4 新たな日常に対応した住まい方

新たな日常の定着や時間・空間などにとらわれない働き方など、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。住宅分野における DX を活用した「スマート自治体」の実現や、見守り等でデジタルの力を活用し、住生活の向上を図ります。

新 公民学連携による若年層の定住・居住検討プロジェクト★ p.80
若年層等への居住支援の在り方について、公民学連携により検討します。

新 高齢者のデジタルデバイド対策
情報経営イノベーション専門職大学などと連携し、高齢者向けの ICT 講習会などを実施します。

新 区営住宅等申込方法のオンライン化の検討
DX(デジタルトランスフォーメーション)の推進や都営住宅の申込方法のオンライン化を踏まえ、区営住宅等においてもオンライン化について検討します。

★:特に取り組む必要がある取組 **新**:新規掲載

基本目標2 良質で多様な住宅ストックの確保

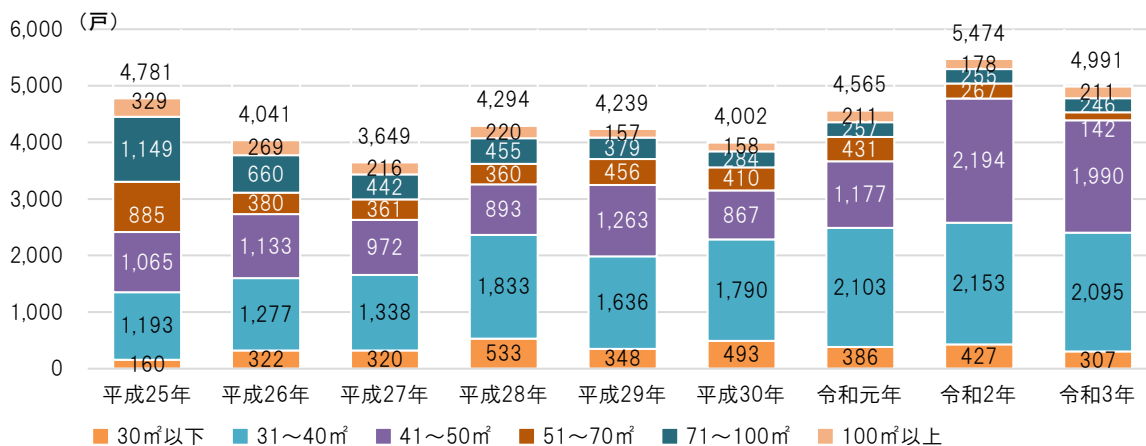
① 良質で多様な住宅ストックの確保の現状と課題

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。規模別新設住宅着工戸数の推移をみると、近年は「31～40㎡」と「41～50㎡」が新設住宅の大半を占めています。18歳未満の子どもがいる世帯の約半数(持ち家 35.4%、借家 76.3%)が70㎡未満の住宅に住んでおり、特に借家では、60㎡未満の住宅に住む世帯が約6割となっており、十分な面積の確保が難しい状況にあります。

既存住宅のバリアフリー化や省エネルギー化も進んでいません。2001(平成13)年以降の持ち家では、バリアフリー化と、二重サッシ又は複層ガラスの使用の両方で普及が進んできているものの、古い住宅では低い水準になっています。

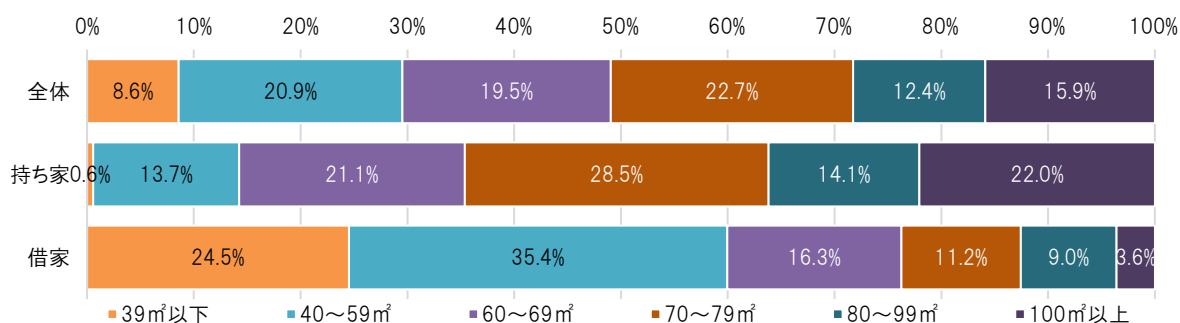
良質な住宅ストックを確保していくため、十分な面積でバリアフリー及び省エネルギー性能の高い住宅の供給誘導を行うとともに、既存住宅に対して、より一層のバリアフリー化や省エネルギー化を推進していく必要があります。

■ 規模別新設住宅着工戸数の推移



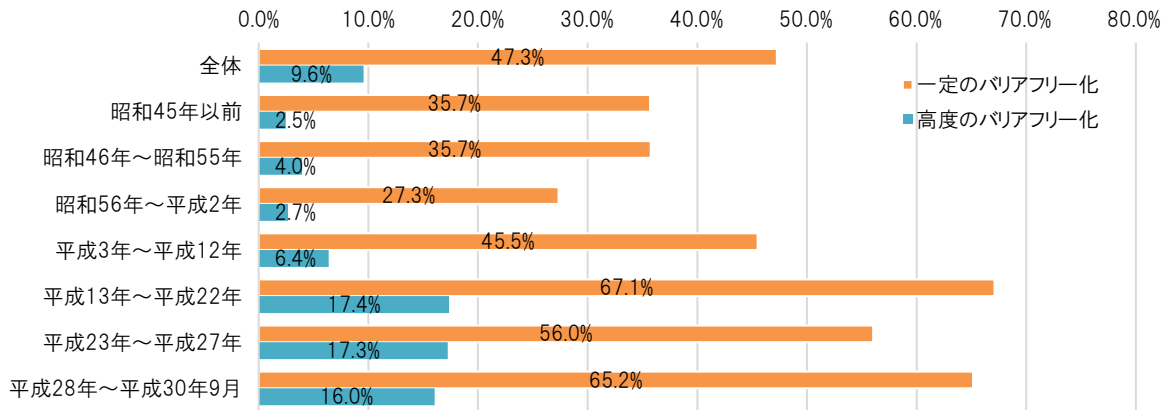
資料：住宅着工統計（年次）

■ 18歳未満の子どもがいる世帯の所有関係別居住面積区分の割合



資料：住宅・土地統計調査

■ 建築時期別一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化の持ち家ストックの割合

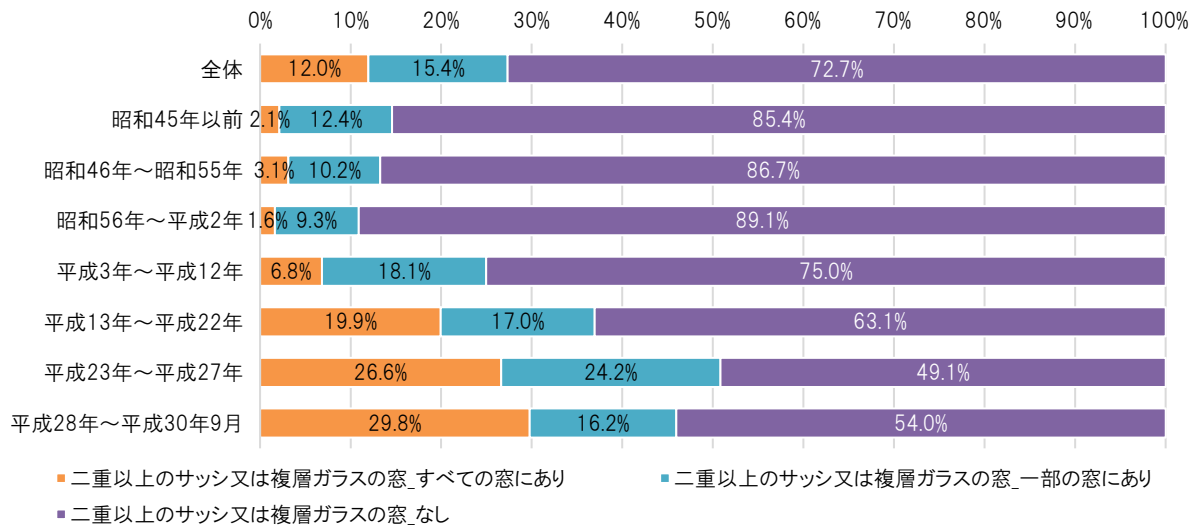


一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内のいずれかに該当すること。

高度のバリアフリー化：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。

資料：住宅・土地統計調査

■ 建築時期別二重サッシ又は複層ガラスを使用している持ち家ストックの割合



資料：住宅・土地統計調査

② 目指す 2030 年代の姿

■良質な住まいが大切に使われています。住宅情報へのアクセスが容易になっており、区民は、多種多様な住宅の中から自分のライフステージに合った適切な住宅を見つけることができるようになっています。

■子育て世帯、高齢者世帯等の多様な世帯が、仕事と生活が調和し、自分が思い描くライフスタイルでゆとりをもって生活できるまち、地域が温かく子育てに関わるまち、住んでみたいと思われるまちになっています。

■子育て世帯や防災に配慮された良質な住宅が整備されています。良質な住宅が供給されるとともに、適切に修繕やリノベーションが施され、住宅を「つくっては壊す」社会から「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」持続可能な循環型社会が実現しています。

③ 施策展開

2-1 良質な住宅の供給誘導

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、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。

- | | |
|--|------|
| <input type="checkbox"/> すみだ良質な集合住宅の認定★ | p.81 |
| 良質な集合住宅の供給を促進するため、既存の型(子育て型・防災型)について見直しを行うとともに、新たな型の創設を検討し、多様なニーズに配慮した機能を有する住宅の供給を誘導します。 | |
| <input type="checkbox"/> 集合住宅条例による良質な集合住宅の整備 | |
| 集合住宅の建築に一定のルールを定め、良質な集合住宅の整備を促し、地域の居住環境の保全と良好な近隣関係の形成を図ります。 | |
| <input type="checkbox"/> 開発指導要綱による良好な建築物と市街地の形成 | |
| 大規模建築物の建設に伴う近隣への影響の軽減や宅地の細分化を防ぎ、秩序ある市街地の形成を誘導します。 | |

★:特に取り組む必要がある取組

2-2 地域特性に応じた良質な住環境整備

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。

- 都市開発と連携した総合的なまちづくり
良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給を誘導し、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行います。
- 区民主体の良好な居住環境の促進
地区計画制度に基づき、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を促進します。

2-3 住宅ストックの有効活用

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、長期的に活用可能な住宅ストックの形成を促進します。

- 民間賃貸住宅の改修支援★ p.81
高齢者世帯、子育て世帯等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)への改修を支援します。
- 住宅修築資金の融資あっせん★ p.80
住宅修築資金の融資あっせんにより、自宅の長寿命化や住宅環境の改善を支援します。
- 高齢者自立支援住宅改修の助成
高齢者の居宅内での生活を容易にし、自立を促すための住宅改修を支援します。
- 居宅介護（介護予防）住宅改修費の支給
在宅で介護が必要な人が、自宅での生活を容易にするための住宅改修を支援します。
- 重度身体障害者（児）住宅設備改善費の助成
重度の肢体不自由の人の日常生活を容易にし、自宅での生活利便性を向上するための改修を支援します。

★:特に取り組む必要がある取組

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

本区は、2018(平成 30)年度に子育て世帯の定住促進と空き家の利活用を目的として、区内の空き家であった2階建ての長屋(2戸)を、子育て世帯向け住宅(1戸)に改修するというモデル事業を行いました。この事業では、空き家所有者の協力の下、区が改修費の一部を助成し、子育て世帯向けの仕様にするこ

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。



基本目標3 高齢者等の居住の安定確保

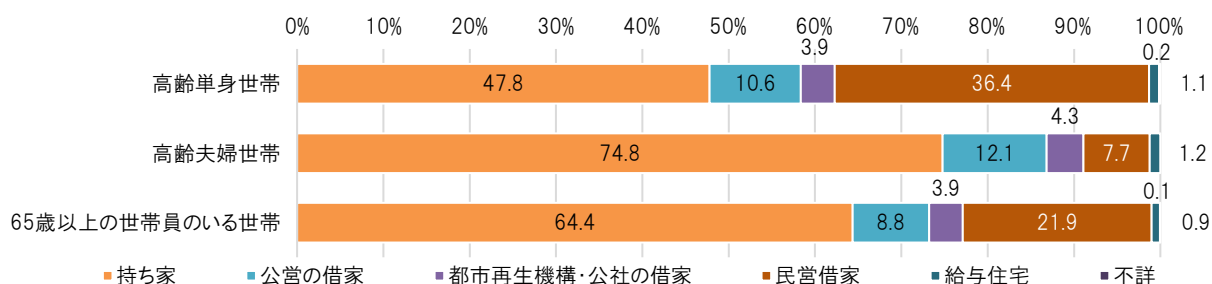
① 高齢者等の居住の安定確保の現状と課題

区内では、老朽化した戸建て住宅に住んでいる高齢者が多くなっています。高齢夫婦世帯の74.8%が持ち家に住んでおり、そのうち34.6%が、1980(昭和55)年以前に建てられた住宅に住んでいます。

また、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化は進んでいません。高齢者が現在居住している住宅に長く住み続けられるためには、バリアフリー化を推進するとともに、適切な維持管理及び改修ができるように支援していく必要があります。

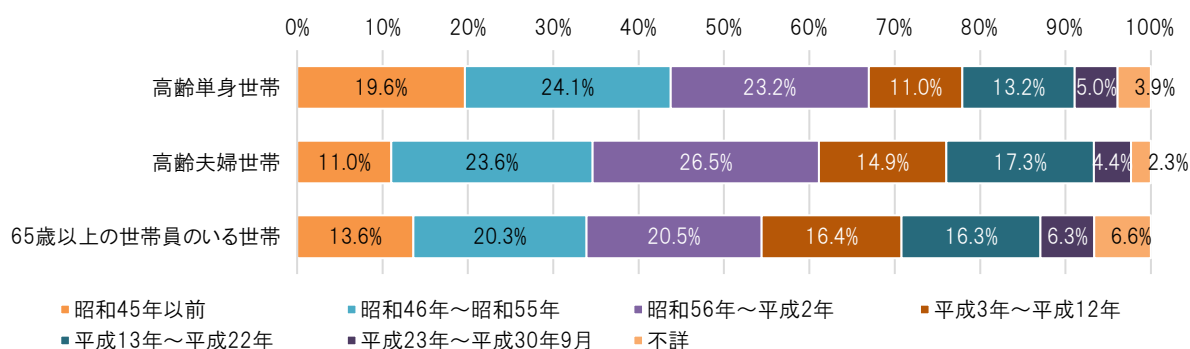
一方で、高齢者向け住宅や高齢者向け施設で暮らしたい人も3割程度います。持ち家だけではなく、本人の希望に合わせて円滑な住み替えができるように、高齢者等の居住の安定確保に取り組むことが求められています。

■ 高齢者のいる世帯の所有関係別住宅の割合



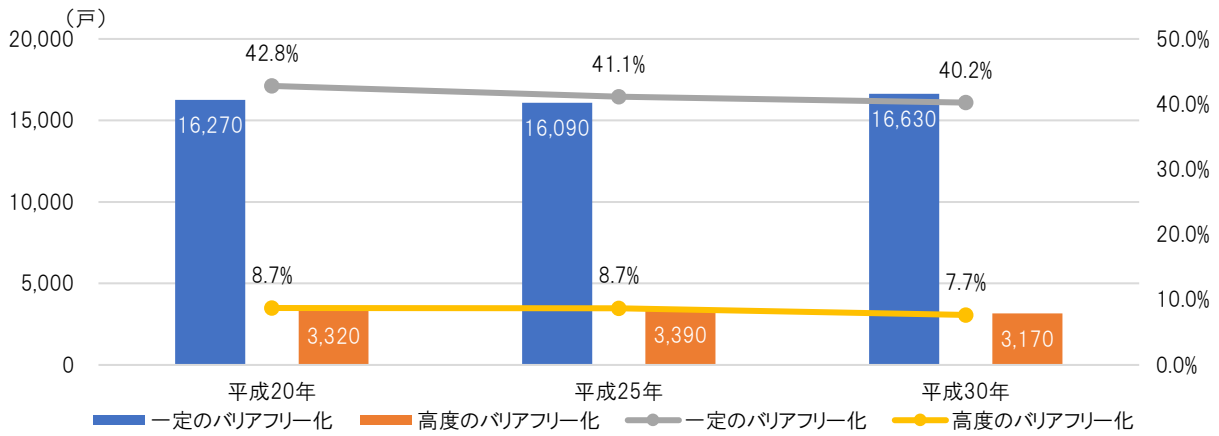
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

■ 持ち家に住む高齢者のいる世帯の建築時期別住宅の割合



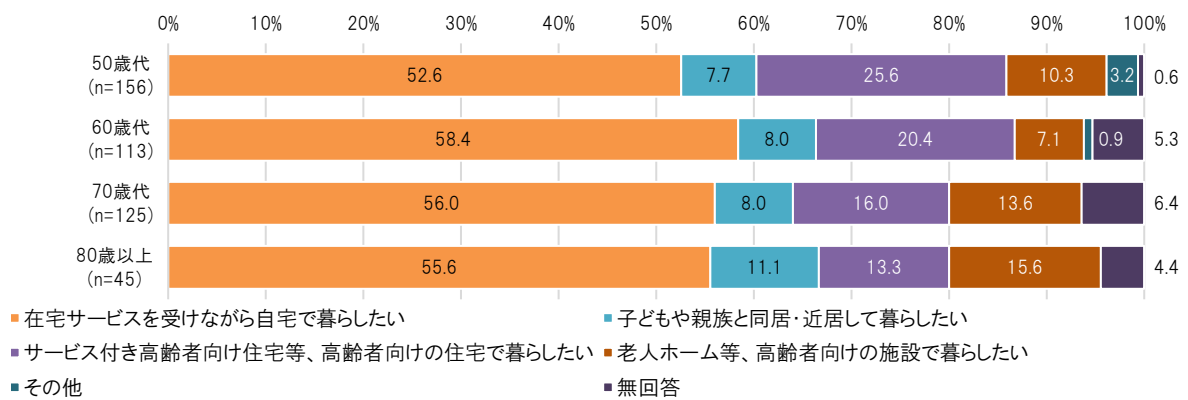
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

■高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化の推移



資料：住宅・土地統計調査

■年齢階層別高齢期に介護が必要になってきた時の希望する住まい方



資料：墨田区住まいに関するアンケート調査（令和3年）

② 目指す 2030 年代の姿

■高齢になっても地域の中で自分らしく暮らすことができる環境が整っています。住宅が適切に管理され、住宅の長寿命化、バリアフリー化や断熱性の向上が図られ、高齢者等が住み慣れた自宅で、尊厳を持って安心して暮らし続けています。

■ライフスタイルや身体状況の変化に対応するため、早めの住宅改修や住み替えが行われており、住み慣れた自宅や新たな住まい、多様な施設等へと住まい方を選択できる環境が整備されています。

■医療・介護・予防・住まい・生活支援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)が充実され、高齢になっても、住み慣れた地域の中で、健康でいきいきとした自分らしい生活を送っています。

■墨田区の地域包括ケアシステムの姿 (イメージ図)



資料：墨田区高齢者福祉総合計画・第8期介護保険事業計画（令和3年）

③ 施策展開

3-1 住まいの安全確保と長寿命化

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っていきます。

また、単身の高齢者が安心して地域で住み続けられるよう、IoT 技術等を活用した見守り等のサービスの普及を図っていきます。

<input type="checkbox"/> 住宅修築資金の融資あっせん★	p.80
住宅修築資金の融資あっせんにより、自宅の長寿命化や住宅環境の改善を支援します。	
<input type="checkbox"/> 高齢者自立支援住宅改修の助成	
高齢者の居宅内での生活を容易にし、自立を促すための住宅改修を支援します。	
<input type="checkbox"/> 民間緊急通報システムの活用	
高齢者のいる世帯に対して緊急通報システム及び安否確認センサーの利用の促進を図ります。	
<input type="checkbox"/> 居宅介護（介護予防）住宅改修費の支給	
在宅で介護が必要な人が、自宅での生活を容易にするための住宅改修を支援します。	
<input type="checkbox"/> 重度身体障害者（児）住宅設備改善費の助成	
重度の肢体不自由の人の日常生活を容易にし、自宅での生活利便性を向上するための改修を支援します。	
<input type="checkbox"/> 重度身体障害者等民間緊急通報システムの活用	
障害者のいる世帯に対して緊急通報システム及び安否確認センサーの利用の促進を図ります。	
<input type="checkbox"/> 高齢者向け優良賃貸住宅の補助	
高齢者向け優良賃貸住宅への継続した支援を行い、高齢者が安心して住み続けられる住宅を提供します。	
<input type="checkbox"/> 家具転倒防止対策等の促進	
高齢者・障害者のいる世帯に対し、家具の転倒防止器具及びガラス飛散防止フィルムの取付けを支援します。	

★:特に取り組む必要がある取組

3-2 地域包括ケアシステムの充実

高齢者の居宅での自立した生活を支えるため、医療・介護・予防に加え、住まい・生活支援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。

新	認知症高齢者等への総合支援 認知症地域支援推進員を中心に認知症の人やその家族が安心して暮らせる地域づくりを推進します。
新	高齢者みまもり相談室の運営 地域の高齢者見守りネットワーク構築を充実するため地域における支え合いを促進します。
新	高齢者支援総合センターの運営 地域の高齢者の総合相談窓口として、高齢者の支援を行います。
新	在宅医療・介護連携の推進 在宅療養を支える多職種間の連携を推進するとともに、在宅療養に関する普及啓発を行います。
新	生活支援体制の整備 生活支援コーディネーターを配置し、関係者間の情報共有や連携を図り、高齢者のニーズとサービスのマッチングを行います。
新	高齢者見守りネットワークの充実 地域全体で見守り体制が構築されるように、関係機関との連携を強化します。
新	地域ケア会議の推進 地域の多様な関係者ととも高齢者へ適切な支援を行うための検討を行います。

3-3 民間住宅に入居しやすい環境整備

高齢者等が民間賃貸住宅に円滑に入居でき、安心して暮らしていけるように、すみだすまい安心ネットワークの充実を図り、居住支援を行っている団体や不動産関係団体と連携し、情報共有や必要な支援を行っていきます。

<input type="checkbox"/>	すみだすまい安心ネットワークの充実★	p.93
	住宅の確保に特に配慮を要する人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ます。	
<input type="checkbox"/>	民間賃貸住宅の改修支援★	p.81
	高齢者世帯、子育て世帯等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)への改修を支援します。	
<input type="checkbox"/>	家賃等債務保証の活用	
	連帯保証人の役割を担う家賃等債務保証の活用を進めます。	

★:特に取り組む必要がある取組 新:新規掲載

3-4 支援付き住宅や福祉施設等の供給

住宅確保に当たり配慮が必要な高齢者等が、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に、住宅部門と福祉部門の連携を強化していきます。高齢者等が自らの希望や状況に応じた住まいを確保できるよう、地域と連携して安全・安心に暮らせる住宅を創出するとともに、いつでも安心して入所できる施設等の整備を進めていきます。

新 介護保険施設等の整備

特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホームの整備を支援します。

新 サービス付き高齢者向け住宅連絡会の運営

見守り等の支援が付いた高齢者向け住宅について、情報を共有し、連携を図ります。

都市型軽費老人ホームの整備

居宅でのひとり暮らしに不安がある低所得高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるように整備を支援します。

重度障害者グループホームの整備

身体障害者及び知的障害者の地域生活における自立助長を図るためのグループホームの提供を支援します。

新:新規掲載

■高齢者向け施設サービスの整備計画（2023（令和5）年度末）

種別	整備数	定員
認知症高齢者グループホーム（認知症対応型共同生活介護）	18 か所	360 人
都市型軽費老人ホーム	8 か所	160 人
特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）	10 か所	880 人

資料：墨田区高齢者福祉総合計画・第8期介護保険事業計画（令和3年）

高齢者の相談窓口

区内8か所に高齢者支援総合センター、高齢者みまもり相談室を設置しています。

高齢者支援総合センター

高齢者及びそのご家族の人の身近な相談窓口です。介護予防等についての相談に対応するほか、要介護認定や区独自の福祉サービスの申請、福祉機器の展示、住宅改修など、福祉保健に関することに専門職員が応じます。

高齢者みまもり相談室

認知症や閉じこもりが心配な人を含むひとり暮らし高齢者などに関する相談窓口を開設しています。民生委員・児童委員をはじめ地域の町会・自治会、老人クラブ、介護事業所などと連携して高齢者の見守りをしていくネットワークを構築し、地域で安心して生活ができるよう支援しています。

高齢者向け賃貸住宅やシェアハウス

高齢者向け住宅として、サービス付き高齢者向け住宅が注目されており、区内には5か所、179戸あります。

高齢者の住まいは、空き家活用、市民事業などにより、様々な形態のものが運営されています。江戸川区にあるほっと館は、NPO法人ほっとコミュニティエドがわが運営しています。NPO法人が市民債を発行して資金を募り、建設したもので、2004年にオープンしました。鉄骨耐火造3階建て延床面積は約170坪。居住室は20㎡で10室あり、広い共用リビングがあります。入居者は生活コーディネーターのサポートを受けながら、思い思いの暮らしを営んでいます。



早めの改修、早めの住み替え

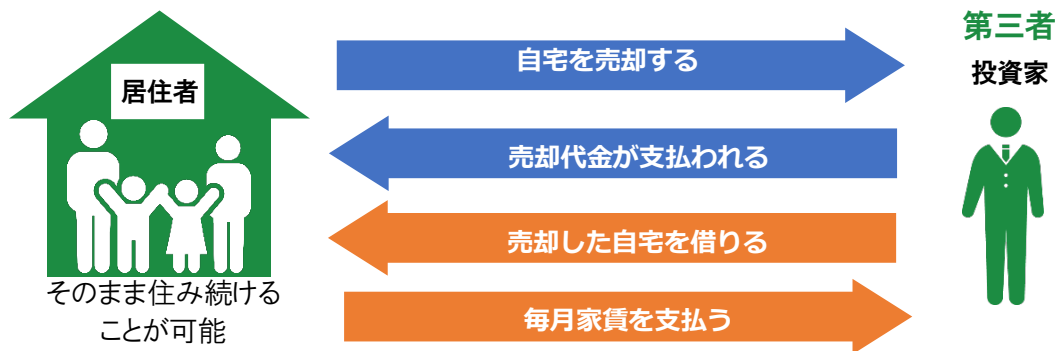
高齢になり、継承する人もいない。そんな場合に、自宅をどうするかが問題になります。自宅を処分して高齢者向け住宅に住み替えるか、修繕して自宅で最期まで住み続けるか。どちらも元気なうちでないとできないことです。そして、お金もかかります。

住み替え先としては、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、あるいは断捨離をして利便性の高い立地のマンションなども候補になりそうです。

住み続けたい場合は自宅を修繕して長く使うことと、介護が必要になったときに在宅で暮らせる環境を整えることが必要です。その費用はどうしたらよいのでしょうか。例えば、リースバックやリバースモーゲージなどの方法があります。リースバックもリバースモーゲージも、自宅を活用して一括の資金を得て、利息や家賃を支払いながら自宅に住み続けることができる契約手法です。専門家や家族とよく相談してみましょう。最終的には大切な自宅を手放してしまうことになるので、慎重に判断する必要があります。

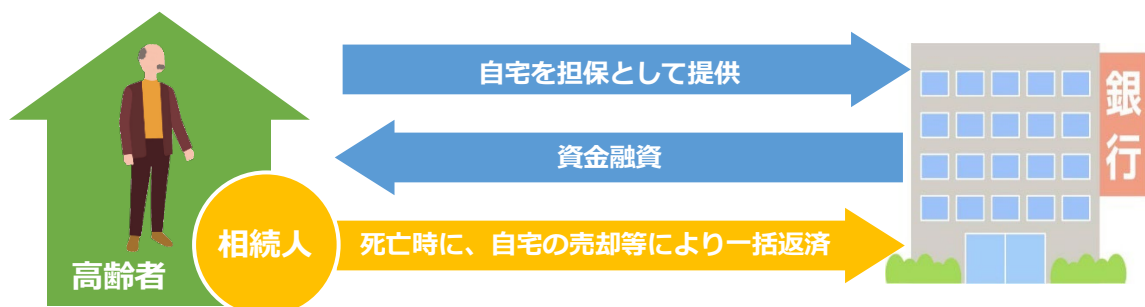
リースバック

リースバック業者に自宅を売却して、新しいオーナーと賃貸借契約を結び、自宅に住み続ける仕組みです。迅速な資金調達が可能で自宅の売却後も同じ家に住み続けることが可能です。自宅を売却して老後資金を確保することができます。



リバースモーゲージ

自宅を担保として生活資金等の融資を受け、融資を受けた本人の死亡等による契約終了時点で、担保となっている自宅等を処分して、元金を一括返済する仕組みです。受けた融資をバリアフリー改修の費用や生活資金に充てることができます。



基本目標4 管理不全マンションゼロを目指して

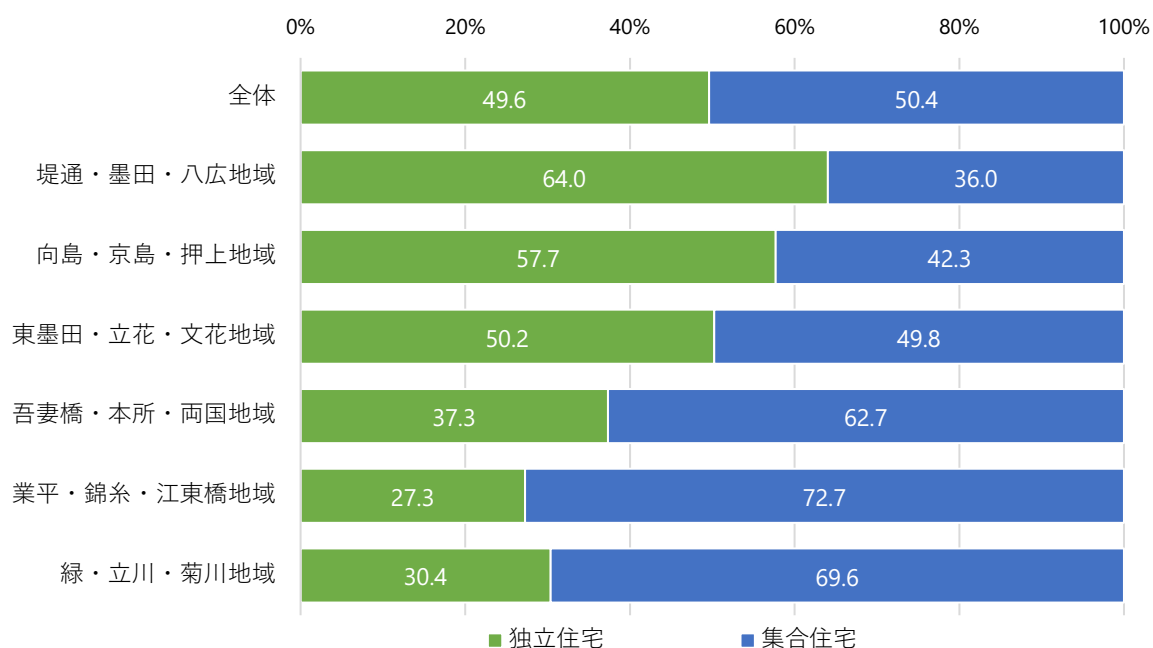
① 管理不全マンションゼロを目指しての現状と課題

本区では、近年、集合住宅の割合が急激に高まっています。建物が建っている面積で見ると、近年では、集合住宅は独立住宅(戸建て住宅)よりも多くなっています。

また、築40年を超える高経年マンションの棟数は、20年後には現在の約3倍となることが推計されており、今後増加していく高経年マンションへの対応は、早期に取り組む必要のある課題となっています。

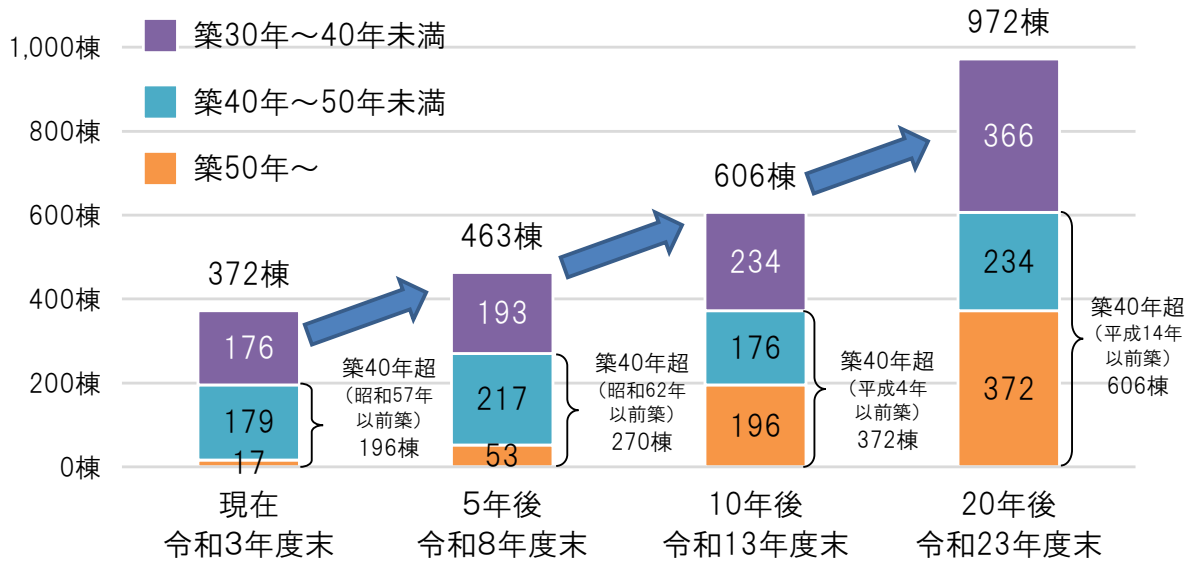
一方で、こういった課題に、行政だけで対応できることには限界があります。そのため、マンションにおいて良好なコミュニティを形成し、居住者や管理組合が主体となった適正な維持管理を推進する必要があります。分譲マンションの居住者の22.8%が将来の建替えや大規模修繕ができるかを心配しています。マンションが管理不全に陥る前に、専門家による相談体制を充実することで、管理不全を未然に防ぐことが求められています。

■ 独立住宅(戸建て住宅)と集合住宅の建築面積の割合



資料：土地利用現況調査(平成28年度)

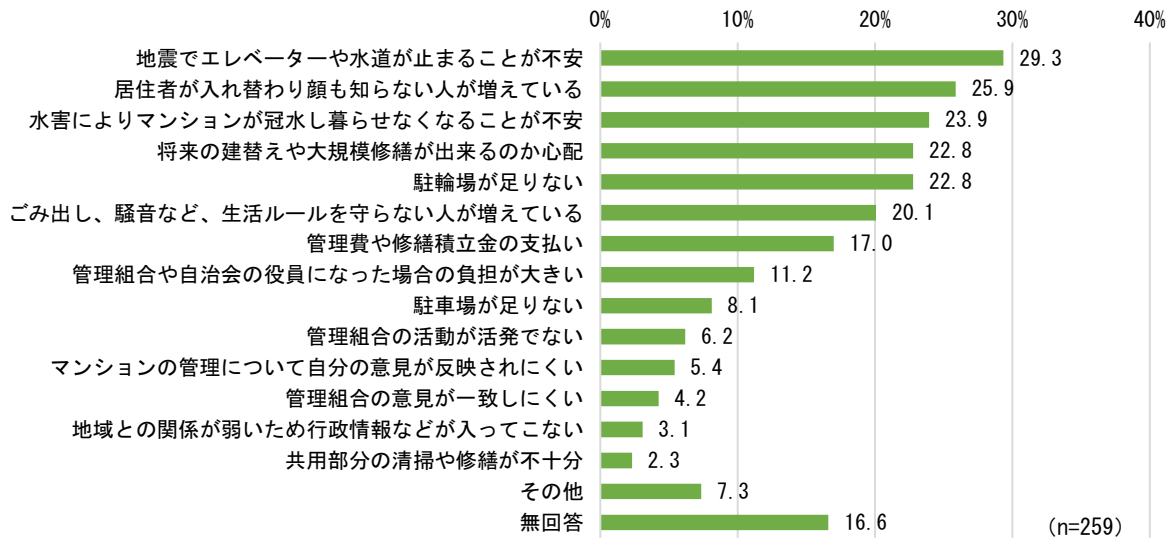
■高経年マンションの棟数の推移の推計



注：区条例に該当するマンションのうち、竣工年の確認ができるマンションから算定（令和4年3月30日時点）

資料：墨田区資料

■マンション居住者の困りごと



資料：墨田区住まいに関するアンケート調査（令和3年）

② 目指す 2030 年代の姿

■区内には多種多様なマンションが立地し、ライフスタイルに合わせて住まいを選ぶことができるようになっていきます。高経年マンションはビンテージとして価値を保ち、新しいマンションは機能性の高い住宅としての魅力を発信しています。

■古くからあるマンションが良好に管理され、それぞれの住戸が新たな世帯に引き継がれ、新しい居住者と古くからの居住者が良好なコミュニティを形成し、居住者や管理組合が主体となった適正な維持管理が行われ、良質なマンションが長く使われています。

■通常の維持管理では良好な居住環境の確保が困難な老朽化したマンションでは、改修や建替え等により、適切な再生が図られています。

■区内のマンション管理組合同士が連携して、それぞれのマンションの困りごとに協力して取り組み、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成されています。

③ 施策展開

4-1 維持管理の適正化

管理不全の兆候にあるマンションを把握し、専門家による相談体制を充実することで、管理不全を防ぎます。

また、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。

<input type="checkbox"/> 分譲マンションの適正管理の推進★	p.82
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します。	
<input checked="" type="checkbox"/> 分譲マンション管理の健康診断★	p.82
専門家が、分譲マンションの管理状況を診断し、問題点及び改善策を示します。	
<input checked="" type="checkbox"/> 分譲マンション管理ドクターの派遣★	p.82
専門家が、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います。	
<input checked="" type="checkbox"/> 分譲マンション管理計画の認定★	p.82
一定の基準を満たした分譲マンションの管理計画を認定することにより、管理水準の継続性を担保します。	
<input type="checkbox"/> 分譲マンションアドバイザー利用の支援	
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「マンション管理アドバイザー制度」及び「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の活用を支援します。	
<input type="checkbox"/> 分譲マンションネットワーク化の支援	
分譲マンションの適正な管理を促進するため、分譲マンションのネットワーク化を進めます。	
<input type="checkbox"/> 分譲マンション管理相談会の実施	
専門家によるマンション管理に関する無料相談会を支援します。	

★:特に取り組む必要がある取組 新:新規掲載

4-2 安全性確保の促進

旧耐震基準マンションをはじめ、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ます。

また、マンションの防災性能や省エネルギー性能の向上に向けて、事業者や管理組合が活用可能な補助制度等の周知を図ります。

- 民間建築物耐震診断の助成
民間建築物の耐震性の向上を図るため、耐震診断の実施を支援します。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進の補助
特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震性の向上を図ります。
- 分譲マンション・緊急輸送道路沿道建築物等耐震化促進の補助
分譲マンション及び緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震性の向上を図ります。
- 防災意識の啓発
住民の防災への意識啓発に取り組みます。

4-3 修繕及び建替え支援

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ます。

また、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

- 分譲マンション計画修繕調査の支援
計画的な修繕の円滑な実施を図るため、分譲マンション計画修繕調査等を支援します。
- 分譲マンション共用部分リフォームローン償還の助成
独立行政法人住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォームローンの償還を支援することにより、良好な居住環境の形成を促進します。
- 分譲マンションアドバイザー利用の支援
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「マンション管理アドバイザー制度」及び「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の活用を支援します。

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

① ゼロ・カーボン社会に向けた住環境性能の向上の現状と課題

本区のエネルギー消費量は減少傾向であるものの、ゼロ・カーボン社会の実現に向けて、一層の取組が必要となっています。今後は、家庭部門からの二酸化炭素排出量が全体の約3割を占めていること、人口・世帯の増加が予想されることから、家庭のエネルギー消費量の更なる削減の取組が課題となっています。

区内の長期優良住宅の認定件数及び低炭素建築物の認定件数は、ともに 2021 (令和3) 年が過去5年間で最も多くなっており、今後も、更なる普及啓発活動を推進し、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っていく必要があります。

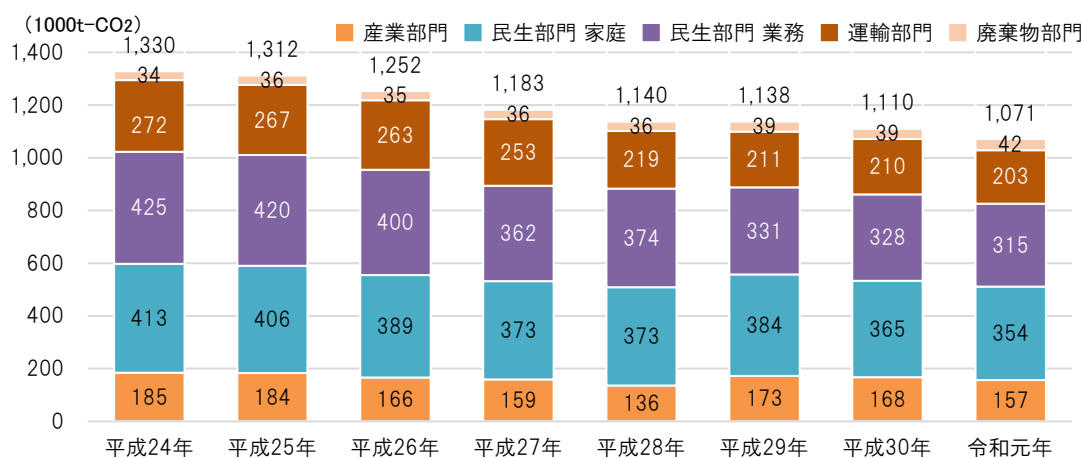
また、すでに成熟した都市である本区では、みどり率の大幅な増加を見込めるような、新たな緑地を創出するには大きな制約があることから、新規建築物の建設や改修、整備の機会を捉え、緑地の整備につなげていく必要があります。

■ 区域におけるエネルギー消費量

2015 (平成 27) 年	2019 (令和元) 年
12,562TJ	11,749TJ

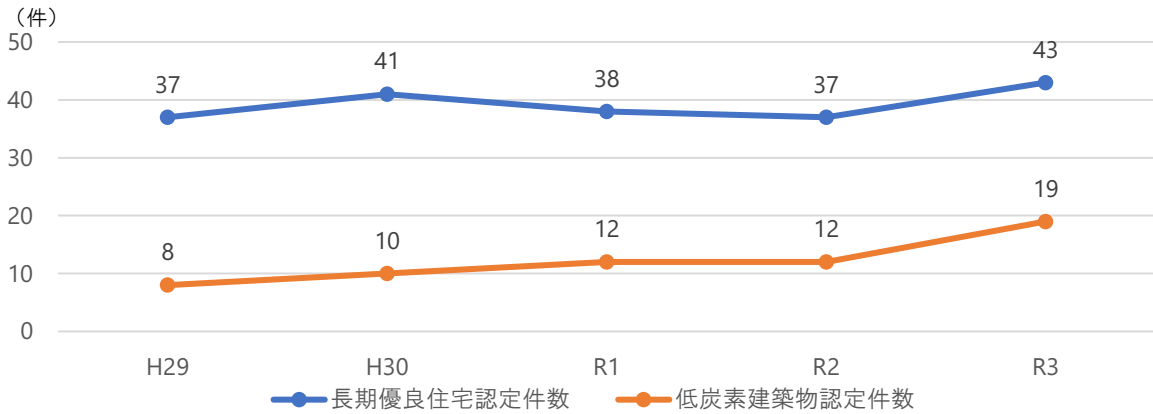
資料：所管課データ

■ 部門別二酸化炭素排出量の推移



資料：みどり東京・温暖化防止プロジェクト「特別区の温室効果ガス排出量（1990年度～2019年度）」

■長期優良住宅の認定件数及び低炭素建築物の認定件数の推移



資料：所管課データ

■みどり率の現況

項目	2009 (平成 21) 年度	2018 (平成 30) 年度
	構成比 (%)	構成比 (%)
みどり率	20.5	20.8
樹木被覆地 (公園内を除く)	5.3	4.8
草地が占める割合 (公園内を除く)	2.2	2.5
屋上緑地が占める割合 (公園内を除く)	0.3	0.5
公園が占める割合	5.2	5.6
(公園内の緑で覆われている面積の割合)	2.6	2.9
(公園内の緑で覆われていない面積の割合)	2.5	2.7
河川等の水面が占める割合	7.4	7.3
〈参考〉緑被率	10.5	10.7

注) 数値は、四捨五入による端数処理のため、集計値が合わない場合がある。

資料：墨田区緑と生物の現況調査 (平成 21・30 年度)

② 目指す 2030 年代の姿

■環境意識が高まり、ゼロ・カーボン社会に向かっていきます。2050(令和 32)年ゼロ・カーボン社会の実現に向けて、長寿命でライフサイクル CO₂ 排出量が少ない長期優良住宅や ZEH など、省エネルギー性能が高く、再生可能エネルギーを利用した住宅が広く普及しています。さらに、ゼロエミッション化に向けて、蓄電池システム等(V2H・ZEV・家庭用燃料電池等)の普及が進んでいます。

■公園や街路樹の緑化、住宅の壁面緑化、屋上緑化、緑のカーテンなどの多様な地域の緑化が着実に進むとともに、定着した省エネルギー行動によってエネルギー消費量が減少し、温室効果ガスの排出が抑制されたスマートエネルギーのまちとなっています。

③ 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

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。長寿命でライフサイクル CO₂ 排出量が少ない長期優良住宅や、炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及を促進します。

長期優良住宅の認定

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を認定します。

住宅性能表示の普及

構造の安定性や火災時の安全性など、住宅を購入する際に住宅性能を確認できる制度を普及させます。

低炭素建築物の認定

低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を認定します。

5-2 持続可能な住環境の形成

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るとともに、できるだけごみを出さない、エネルギーを効率的に利用するなど、環境負荷の少ない行動を選択する生活様式を推進することにより、資源循環型社会の実現を目指します。

5-2-1 公的住宅の省エネルギー化

建物の構造、耐用年数などを勘案しながら、適切に公的住宅の維持管理を行うとともに、エネルギー使用の合理化を適切に図るための措置を講じます。

- シルバーピアの維持管理
ワーデン(生活援助員)による的確な入居者対応と現状を維持した適正な管理を行います。
- 区営住宅等の維持管理
適正な維持管理を継続・推進し、区営住宅を公平かつ適正に供給します。
- 墨田区営住宅等長寿命化計画の改定
公共施設マネジメントとの整合を図り、脱炭素社会を見据えた計画の改定を行います。

5-2-2 地球温暖化防止への取組

省エネルギー行動が区民に定着し実践できるよう、脱炭素社会の実現や SDGs の達成につながる環境保全活動の支援に取り組みます。

- すみだ環境区宣言・すみだゼロカーボンシティ 2050 宣言に基づく普及啓発
脱炭素社会の実現に向けて、環境にやさしい行動を拡大していくための普及啓発事業を実施します。
- ごみの発生抑制の促進
区民や事業者が身近で実践できるごみの減量対策を周知します。
- ごみの適正排出の推進
「ごみ分別案内チャットボット」の利用を促進するなど情報提供を強化します。
- 地球温暖化防止設備導入の助成
建築物の省エネルギー化や省エネルギー機器の導入を支援します。

新:新規掲載

5-3 水と緑豊かな住宅市街地の形成

CO₂の吸収にも資する緑の整備など、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を推進することで、緑の満足度を向上するまちづくりを推進していきます。

また、雨と都市の共生を目指して雨水の貯留・浸透及び利用を推進していきます。

5-3-1 雨水・緑化推進

人と自然が共生する生活環境の実現に向けて、地域の緑化推進、雨水の利活用等を推進していきます。

新 緑と花のまちづくりの推進

地域の緑化活動を行う団体に対し、緑化資材の補助や指導等の支援を行います。

雨水利用促進の助成

節水や災害時の生活用水や都市ダムの効果もある雨水利用を支援します。

みどりの補助金（緑のへい、屋上等緑化、壁面緑化、特別保全樹木）

潤いと安らぎが提供でき、防災面でも有効である緑化を支援します。

5-3-2 公園・水辺の整備

水と緑を生かした美しい景観を目指して、隅田川沿川の一体的な整備や景観形成を進めるとともに、公園や緑地、水辺の整備を行います。

新 江東内部河川の整備

水と緑に親しめる空間づくりのため、東京都の河川整備の進捗に合わせて親水テラス修景整備を行います。

新 公園等の新設・再整備

多様なニーズに対応した魅力ある公園にするため、公園全体の新設・再整備を進めます。

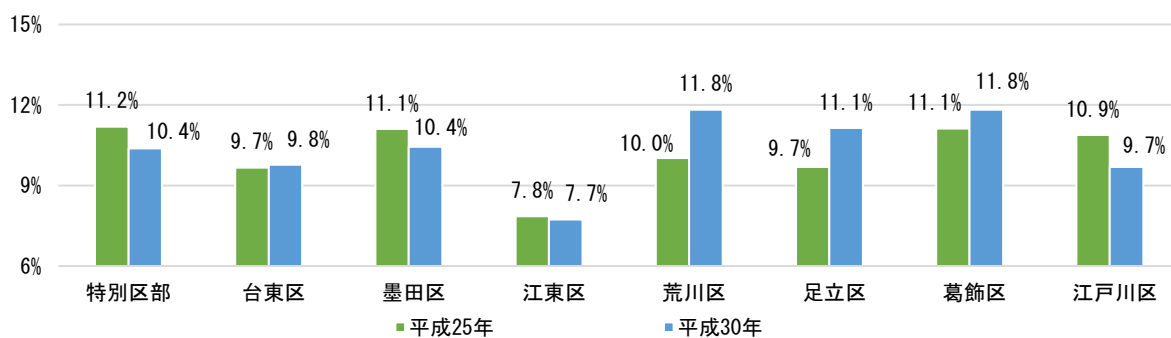
新:新規掲載

基本目標6 危険な空き家ゼロを目指して

①危険な空き家ゼロを目指しての現状と課題

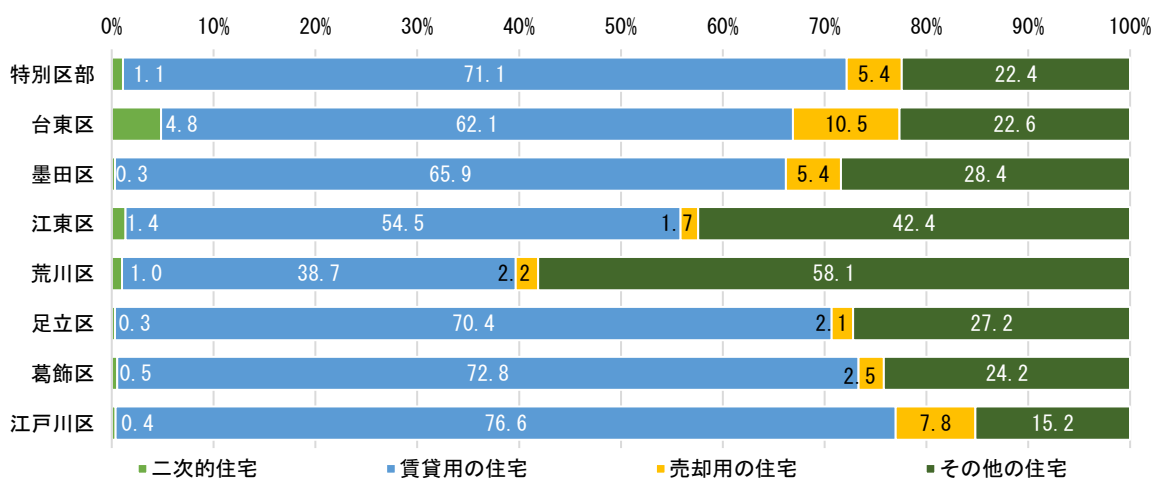
本区の空き家率は、10.4%（2018（平成 30）年）であり、周辺区と比べると高いわけではありませんが、10年後の未来を見据え、空き家の発生予防を図るとともに、空き家の適正管理と利活用の推進により危険な老朽空き家のない地域を目指していくことが必要です。そのため、所有者への意識啓発を進めるとともに、大学や地域活動団体と連携することで空き家の利活用の担い手を増やし、ノウハウを構築することが求められています。

■周辺区との空き家率の比較



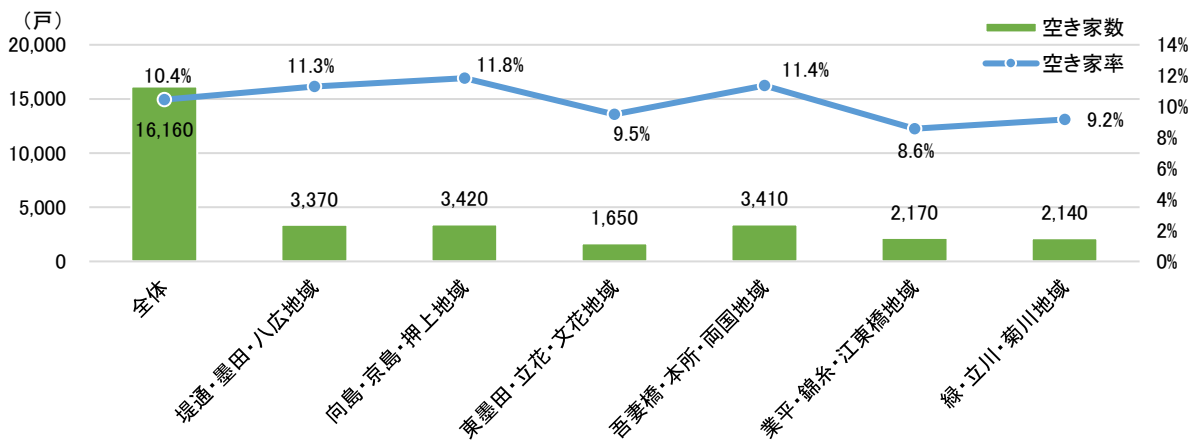
資料：住宅・土地統計調査

■空き家の種類の割合の近隣区の比較



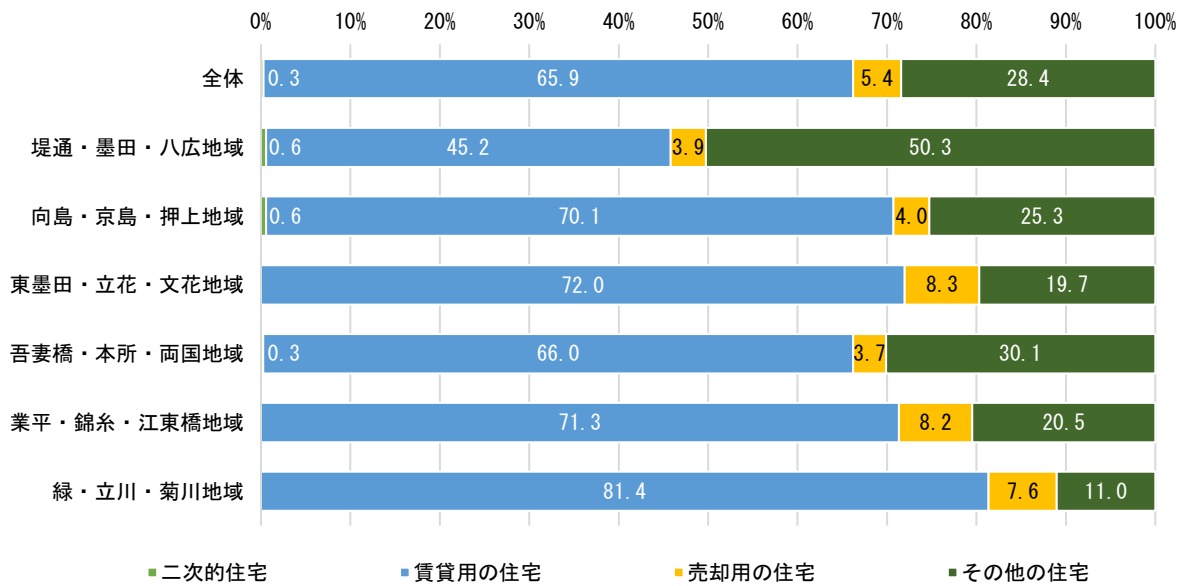
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■ 地域別空き家数及び空き家率



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

■ 地域別空き家の種類



資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

② 目指す 2030 年代の姿

■自分が建てた家は自分で責任を持って大切にしたいという意識が高まっており、空き家の発生は少なくなっています。

■高齢者が住んでいた住宅に、若い新たな世帯が入居するなど、本人の希望に沿って、適切な住まいが適切な人へと引き継がれ、既存の住宅ストックが「空き家」になるのではなく、魅力ある住宅として、流通・活用されています。

■住宅所有者等が居住しているうちに、専門家や事業者等からの適切な支援を受け、住まいの継承等の備えを行っており、住宅が長期間空き家として放置されず、円滑に流通・活用等が図られています。

■空き家が大学や地域活動団体等により地域資源として利活用されることにより、地域課題等の解決につながっています。

③ 施策展開

6-1 空き家、空き室の利活用

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。

民間賃貸住宅改修の支援★ p.81

高齢者世帯、子育て世帯等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)への改修を支援します。

新 空き家に関する総合的な相談体制の整備

各種専門家団体等と連携し、空き家等ワンストップ相談窓口の充実を図ります。

新 空き家の利活用

空き家を資源として有効活用できるように、民間による利活用の誘導・支援等を推進します。

新 公民学連携による空き家対策

公民学連携組織「アーバンデザインセンターすみだ」などと連携し、空き家対策を推進します。

新 建物状況調査(インスペクション)の支援

住宅の状況を把握するため、建物の基礎や外壁のひび割れ、天井の雨漏りなどの劣化や不具合を調べる建物状況調査(インスペクション)を支援します。

★:特に取り組む必要がある取組 新:新規掲載

6-2 空き家予防のための普及啓発

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。

新 空き家関連セミナー等の開催

セミナーや相談会等を開催し、空き家の発生・危険化の予防や利活用について普及啓発を行います。

6-3 老朽危険建物に対する対策

物件の適正な管理や、除却による解決といった、所有者等による適切な管理が全うされず、利活用困難で危険な状態にある老朽建物に関して、除却費助成等によって、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。

新 老朽危険建物等の除却の推進

除却する以外に解消方法がない物件(空き家に限らない)について、自主的な解決に導きます。

新:新規掲載

基本目標 7 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

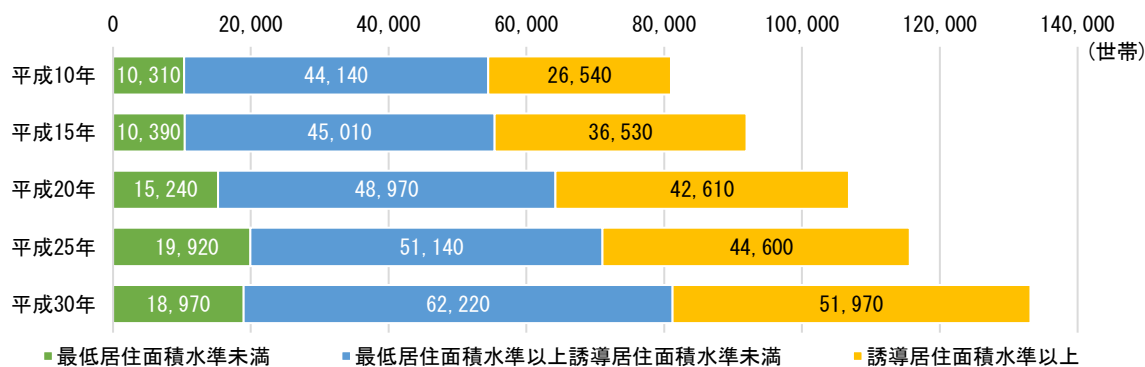
① 住宅確保要配慮者の居住の安定確保の現状と課題

最低居住面積水準未満の住宅に住んでいる世帯は、18,970 世帯（2018（平成 30）年）となっており、特に民営借家に住んでいる世帯が多くなっています。全ての区民が健康で文化的な住生活を営むことができるように、世帯人数等にあった適切な住宅に円滑に住み替えることができるようにする必要があります。

現状として、高齢者等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居する際に、大家に拒否感を持たれたり、入居制限がされたりすることがあります。高齢者のみの世帯に対して条件付きで制限している割合は 35%となっており、入居制限の理由としては、孤独死などの不安や保証人がいないことが挙げられています。

住宅と福祉と地域が連携し、居住支援サービスの充実を図り、「すみだすまい安心ネットワーク」の機能をより充実させていくことにより、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く必要があります。

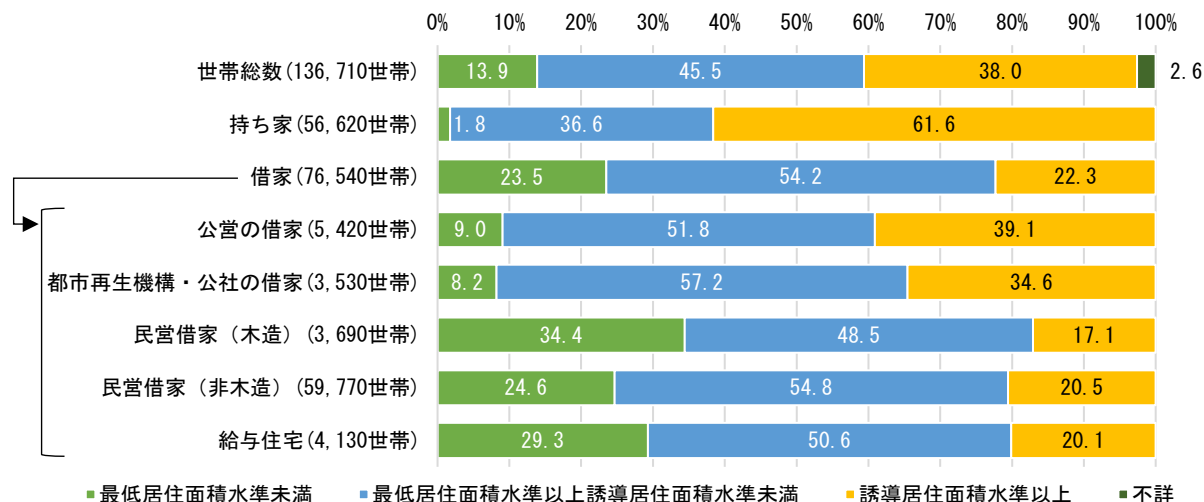
■ 居住面積水準別世帯数の推移



注：「最低居住面積水準」とは、住生活基本計画（全国計画）で示す世帯人数に応じて、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。（単身者 25 m²、2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²）

資料：住宅・土地統計調査

■住宅の所有関係別居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

全国の不動産関係団体等会員事業者へアンケート調査（令和元年度実施、回答数1,988件）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由（複数回答）		必要な居住支援策（複数回答） ●50%以上 ◎40~49% ○30~39%						
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)		◎(49%)		●(61%)			●(61%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安(60%)	保証人がいない(46%)	○(32%)	◎(48%)		●(58%)			●(50%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安(52%)	衛生面や火災等の不安(28%)	◎(42%)	○(32%)		●(60%)	◎(48%)		
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安(69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○(37%)	●(61%)		○(31%)	○(38%)	○(37%)	
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○(37%)	●(52%)		◎(42%)	○(35%)		
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安(40%)	家賃の支払いに不安(34%)	○(38%)	◎(43%)		○(33%)	◎(47%)		
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安(68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)	◎(43%)	◎(45%)	◎(44%)		●(76%)		

国土交通省 住宅建設事業調査「住宅確保要配慮者の居住に関する実態把握及び継続的な居住支援活動等の手法に関する調査・検討業務報告書」(令和2年3月)より

② 目指す 2030 年代の姿

■区内で居住支援に取り組める団体が数多くあり、それらがネットワークとして広がっています。

■誰もが年齢や障害、家族構成等を理由とした入居制限を受けずに、自らの住まいを選択し、自分らしく、住みなれた地域で安心して暮らしています。

■「すみだすまい安心ネットワーク」の機能が充実することにより、経済的な困窮だけでなく、複雑化・複合化した様々な生活課題を抱えて困っている区民が、住む場所を失うことのない社会が実現しています。属性や世代を問わない重層的なセーフティネットによる支援が、一人ひとりの状況に応じて適切に行われ、全ての区民が自立して、安定した暮らしをしています。

③ 施策展開

7-1 公共住宅の適正管理と供給

住宅に困窮する低額所得者向けの住宅として、引き続き、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、独立行政法人都市再生機構や東京都住宅供給公社と連携することにより、重層的な住宅セーフティネットを形成し、住宅確保要配慮者の居住の確保を図ります。

区営住宅の維持管理

適正な維持管理を継続・推進し、区営住宅を公平かつ適正に供給します。

都営住宅の区への移管、地元割当の確保

東京都と協議を進め、条件の整った住宅から移管を実施していくとともに、地元割当の確保に努めます。

シルバーピアの維持管理

ワーデン(生活援助員)による的確な入居者対応と現状を維持した適正な管理を行います。

高齢者個室借上げ住宅の管理

民間の賃貸住宅を借り上げ、高齢者住宅として提供し、現状を維持しながらセーフティネット住宅と連携した適正な管理を行います。

墨田区営住宅等長寿命化計画の改定

公共施設マネジメントとの整合を図り、脱炭素社会を見据えた計画の改定を行います。

独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社との連携

独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社と連携し、各管理住宅をセーフティネット住宅(専用住宅)として毎年一定数を登録していくことで、住宅ストックの安定供給を目指します。

7-2 民間住宅を活用した居住支援の充実

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します。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。

- | | |
|--|------|
| <input type="checkbox"/> すみだすまい安心ネットワークの充実★ | p.93 |
| 住宅の確保に特に配慮を要する人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ます。 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> セーフティネット住宅の供給★ | p.93 |
| 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者に対するセーフティネット住宅の供給促進を図ります。 | |
| <input type="checkbox"/> 高齢者等への住宅あっせん | |
| 住宅に困窮する高齢者等の民間賃貸住宅への入居を支援します。 | |
| <input type="checkbox"/> 住居確保給付金の支給 | |
| 離職者等で就労意欲のある人のうち住居を失った人、又は失うおそれのある人に対し、一定期間、家賃相当額(上限有り)を支給するとともに就労支援を行います。 | |

★:特に取り組む必要がある取組

新:新規掲載

コラム

すみだすまい安心ネットワークとは、

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ま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て、様々な場面において入居支援を行うための仕組みです。

区内のセーフティネット住宅 写真



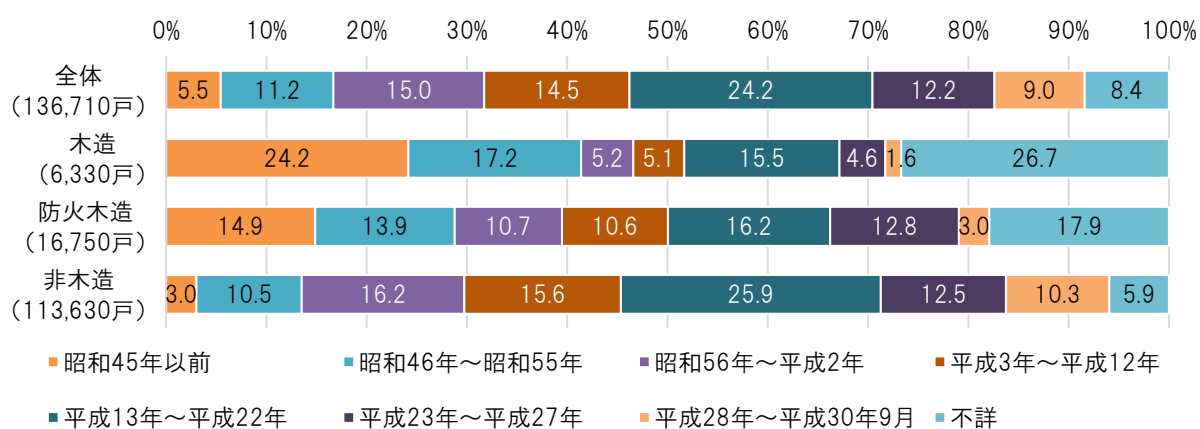
基本目標8 安全に暮らせる住環境づくり

① 安全に暮らせる住環境づくりの現状と課題

区内の 1981(昭和 56)年以前に建てられた住宅は約 17%で、6戸に1戸が旧耐震基準で建てられた住宅となっています。特に木造住宅では、1981(昭和 56)年以前の住宅が約 41%(2,620 戸)となっています。木造住宅の耐震化率の推計値は、戸建住宅で 44.2%、共同住宅で 64.8%であり、木造住宅を中心に、耐震性や不燃化等に問題のある住宅があることから、住宅の耐震化や不燃化の促進を図り、密集市街地を改善していくことで、地域の防災力を高めていく必要があります。

また、防犯面については、刑法犯認知件数と区民の体感治安の両方に、改善傾向が見られます。一方で、住民主体で取り組むことが望まれる分野については、「地域組織による防災・防犯まちづくり」が 44.9%と最も高くなっていることから、区民がより安全で安心して暮らせるように、地域との連携による防災・防犯活動を推進し、災害や犯罪等に対する区民の不安を低減していくことが求められています。

■ 構造別・建築時期別住宅割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■住宅の耐震化率（令和2年度末）

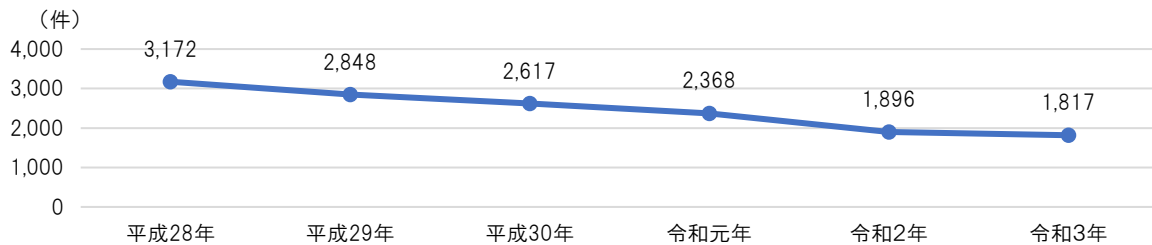
（単位：戸、％）

合計		旧耐震の住宅	新耐震の住宅	住宅戸数	耐震性を満たす住宅数	耐震化率
種別	構造	a	b	c=a+b	d	e=d/c
戸建住宅	木造	5,310	3,250	8,560	3,780	44.2%
	非木造	970	11,500	12,470	11,930	95.7%
計		6,280	14,750	21,030	15,710	74.7%
共同住宅	木造	1,360	2,110	3,470	2,250	64.8%
	非木造	6,410	139,880	146,290	142,770	97.6%
計		7,770	141,990	149,760	145,020	96.8%
住宅総数(戸)		14,050	156,740	170,790	160,730	94.1%
施策込み				170,570	162,070	95.0%

注：施策込みとは、耐震化促進事業及び不燃化促進事業等の成果を反映したもののこと。

資料：墨田区耐震改修促進計画（令和4年3月）

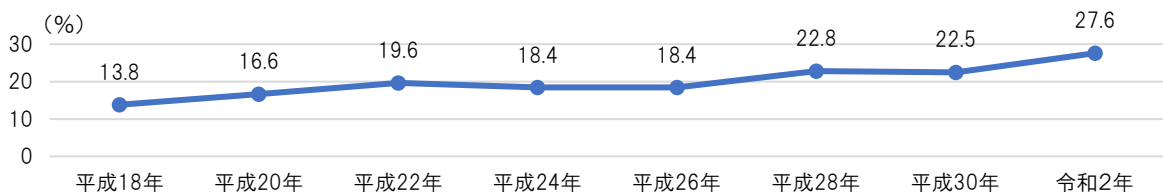
■ 刑法犯の認知件数



※令和2年度はコロナ禍による外出抑制の影響等から一時的に認知件数が減少している。

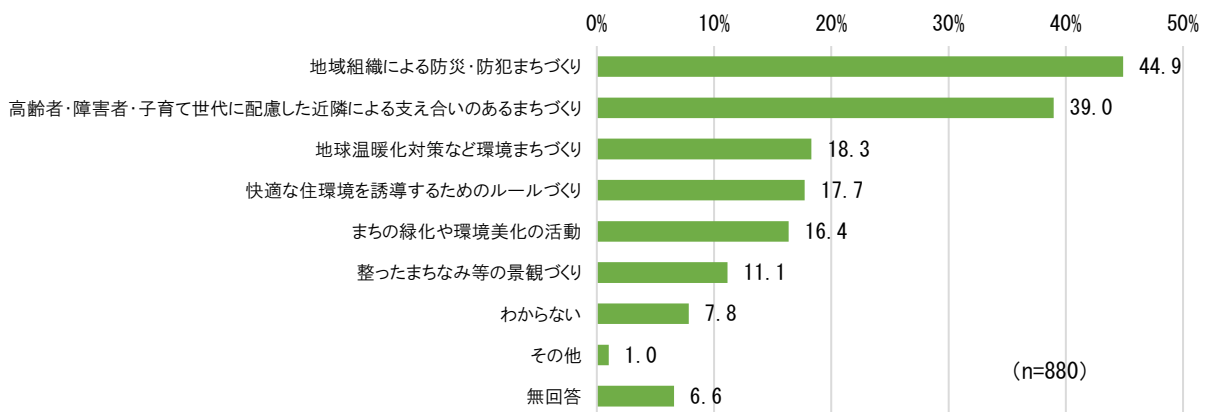
資料：所管課データ

■「防犯や風紀」について肯定的評価をした区民の割合



資料：墨田区住民意識調査

■ 住民主体で取り組むことが望まれる分野



資料：墨田区住まいに関するアンケート調査（令和3年）

② 目指す 2030 年代の姿

■ 災害は激甚化していますが、それに対応した住宅が多く立地し、安全な市街地が形成されています。適切な耐震改修等を行うことにより、より安全で魅力ある住宅ストックが形成され、新しい世代へと引き継がれています。

■ 建築物の耐震化や不燃化をはじめとして、レジリエンス(強靭さ、回復力)機能が高い住宅が普及するとともに、木造密集市街地の改善が進み、地震や火災、水害などの災害に強く安全な住環境が形成されています。区民一人ひとりがハザードマップの情報などの防災に関する情報を理解し、平時から、被災後の居住の継続や復旧・復興への備えを進めていくことにより、様々な災害に対応できる強靭なまちづくりが進んでいます。

■ 区民と区内事業者が連携した地域の力で様々な防災・防犯対策に取り組むことにより、災害や犯罪が未然に抑止され、全ての人が安全で安心な暮らしをしています。

③ 施策展開

8-1 耐震化・不燃化による防災性の確保

近い将来、発生の切迫性が指摘されている大規模地震に備え、区民の生命・財産等を守るため、古い木造住宅など耐震性能が十分に確保されていない住宅に対して、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。

- 民間建築物耐震診断の助成
民間建築物の耐震性の向上を図るため、耐震診断の実施を支援します。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進の補助
特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震性の向上を図ります。
- 分譲マンション・緊急輸送道路沿道建築物等耐震化促進の補助
分譲マンション及び緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震性の向上を図ります。
- 木造住宅耐震改修促進の助成
木造住宅の耐震性の向上を図ります。
- 木造建築物防火・耐震化改修促進の助成
防火・耐震化改修促進区域で、木造建築物の防火及び耐震性の向上を図ります。
- 不燃化促進の助成
不燃化促進区域内で、建築物の不燃化促進を図ります。
- 主要生活道路沿道不燃化推進の助成
主要生活道路のうち、区が指定する道路の沿道で建築物の不燃化促進を図ります。
- 木密地域不燃化プロジェクトの推進
「まちづくりコンシェルジュ」を活用した総合的な建替えの相談や老朽建築物の建替え促進を図ります。
- 住宅修築資金の融資あっせん
住宅修築資金の融資あっせんにより、自宅の長寿命化や住宅環境の改善を支援します。

8-2 防災・防犯対策への取組

多様な災害に対応するため、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、ICT 等の新技術を活用することにより、住宅の防犯性能を高めるとともに、特殊詐欺対策や防犯カメラの設置など、地域防犯力の向上を図ります。

8-2-1 情報共有と意識啓発

区民や地域社会に対して積極的に情報発信を行うことにより、区民一人ひとりの防犯意識の向上を図るとともに、自助・共助による防災行動力の向上に努めます。

新 特殊詐欺被害の防止

管内警察署と連携し、特殊詐欺被害の防止を図ります。

防犯・防火意識の普及啓発

防犯・防火に対する意識啓発を行います。

防災意識の啓発

墨田区地域防災基本条例に基づき、区民の防災意識の啓発を図ります。

水害対策への対応

区民の大規模水害に対する意識を高め、避難対策等を推進します。

8-2-2 地域連携による防災・防犯活動

災害や犯罪から身を守り、安全・安心なまちをつくるため、住民防災組織等への支援を強化するとともに、自主防犯組織と連携した地域防犯活動を支援します。

新 地域防犯活動の支援

自主的な防犯活動を行う地域団体に防犯パトロール用品を交付することで、活動を支援します。

新 住民防災組織等の育成支援

町会・自治会、地域防災活動拠点会議、消火隊、災害時要配慮者サポート隊、防災士ネットワーク協議会などとの協働により、共助による防災行動力の強化を図ります。

新 防災協定の締結

防災協定の締結を進め、食料・物資・人材・一時避難場所等の確保を図ります。

防犯カメラの設置・維持の助成

街頭犯罪を抑止する防犯カメラの設置・維持を支援し、防犯に強いまちづくりを進めます。

新:新規掲載

8-3 都市基盤整備による防災力の向上

市街地の防災性を向上し、区民の生命と財産を守るため、避難路となる道路拡幅や公園整備及び主要生活道路沿道の不燃化助成、不燃化特区による建替え促進等の継続や建替え誘導支援など、災害に強いまちづくりを進めます。

新 橋梁の架替え・再整備

老朽化した橋梁の架替えなどにより、安全・安心な都市基盤を整備し、防災力の向上を図ります。

共同化等による都市基盤の防災性向上

共同化等により、敷地・建物・都市基盤を一体的に整備します。

密集市街地の改善

災害時の避難通路等の確保や円滑な消防活動を行うため、6m以上の道路拡幅や公園整備等を行い、密集市街地の改善を図ります。

防災街区の整備

共同化等による密集市街地の整備・改善を図ります。

分譲マンション・緊急輸送道路沿道建築物等耐震化促進の補助

分譲マンション及び緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震性の向上を図ります。

細街路拡幅整備の促進

細街路の拡幅整備を進めます。

新:新規掲載

8-4 発災時の居住支援

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。

新 要配慮者個別支援プランの作成

支援がないと避難が難しい住民のために、災害時の個別支援プラン等を作成します。

新 応急危険度判定と応急修理

被災した建築物を調査し、その後発生する余震などによる倒壊の危険性を判定します。また、応急的に修理すれば居住可能な場合、限度額の範囲内で修繕費用の助成を行います。

新 応急仮設住宅の提供

住宅が被災して自らの資力では住宅を確保することができない人に対して、無償で入居できる仮設住宅を提供します。

新 災害時の公営住宅等の活用

大規模水害時に、指定する避難場所等に避難する時間的余裕がない場合に、公営住宅や防災協定を締結したマンション等の共用部分等を緊急避難先として活用します。

新 り災用住宅の活用

火災等によるり災者への一次的な応急措置として、都営住宅を活用します。

新:新規掲載

05

CHAPTER

Efforts that need to be made especially

住宅施策を内容ごとのカテゴリーに分け、特に取り組む必要がある取組について、位置づけていきます。

第5章

特に取り組む必要がある取組

◆社会の変化に対応するため、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 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
- (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
- ④ 民間賃貸住宅の改修支援

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
- ⑥ 適正管理を継続するための取組

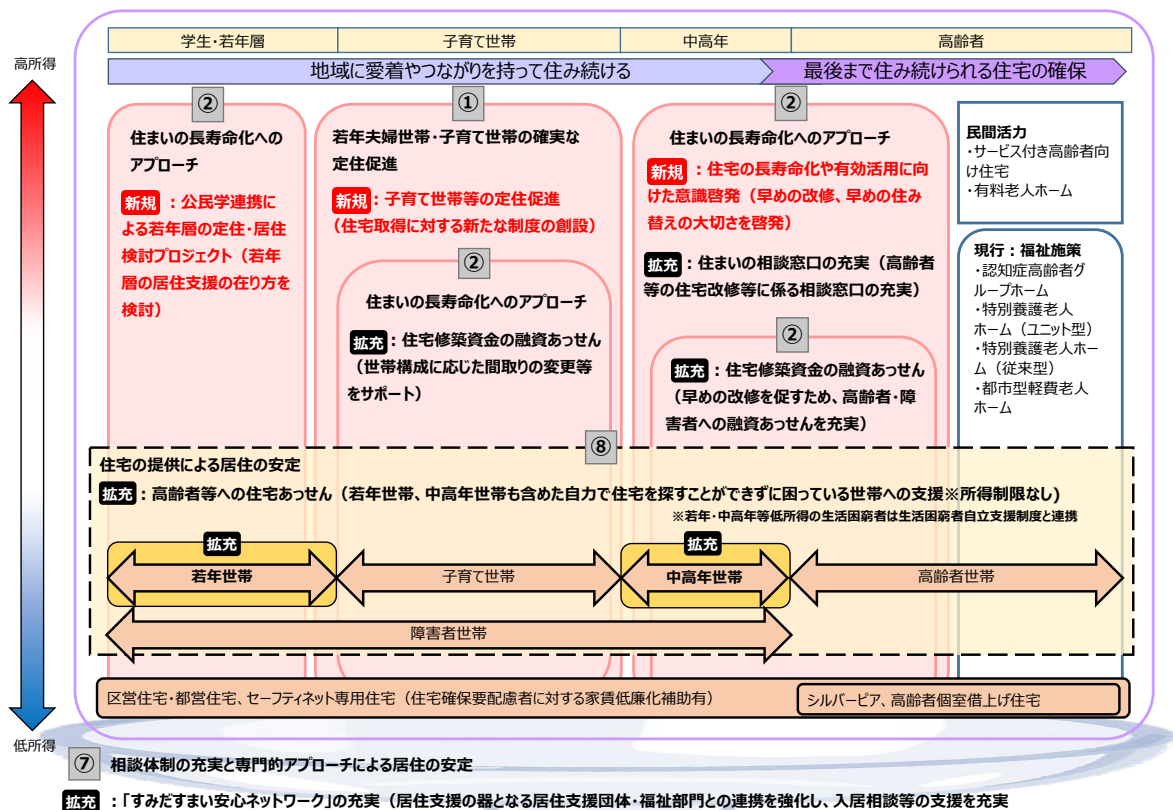
継続的な居住支援体制の構築

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
- ⑧ 住宅の提供による居住の安定

基本目標	特に取り組む必要がある取組			
	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	継続的な居住支援体制の構築
◆基本目標1 多様な居住ニーズに応じた住環境づくり	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	③ 良質な住宅ストックの確保 ④ 民間賃貸住宅の改修支援		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
◆基本目標2 良質で多様な住宅ストックの確保		③ 良質な住宅ストックの確保 ④ 民間賃貸住宅の改修支援		
◆基本目標3 高齢者等の居住の安定確保	② 住まいの長寿命化へのアプローチ	④ 民間賃貸住宅の改修支援		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
◆基本目標4 管理不全マンションゼロを目指して			⑤ 適正管理に向けた改善への取組 ⑥ 適正管理を継続するための取組	
◆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				
◆基本目標6 危険な空き家ゼロを目指して		④ 民間賃貸住宅の改修支援		
◆基本目標7 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	⑧ 住宅の提供による居住の安定	④ 民間賃貸住宅の改修支援		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 ⑧ 住宅の提供による居住の安定
◆基本目標8 安全に暮らせる住環境づくり				

■特に取り組む必要がある取組における対象階層別マトリックス表



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します。

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 年以上住み続ける人が8割を超えています。一方で、「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人が約5割となり、定住に一定の課題がみられました。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、これからの本区を担える子育て世帯等の定住促進につなげます。

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ます。

◆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

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ります。

◆公民学連携による若年層の定住・居住検討プロジェクト

若年層の居住支援の在り方について、学生等とプロジェクトを立ち上げて検討します。

良質な住宅の供給

良質な住宅ストックの確保と民間賃貸住宅改修支援

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、民間賃貸住宅の空き家を改修することで、居住の安定を目指します。

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ります。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します。

「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ります。
「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ります。
新たな「型」の検討	本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みます。

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

高齢者世帯や子育て世帯等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)への改修を後押しします。

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します。

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します。

◆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います。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きます。

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します。

2 適正管理を継続するための取組

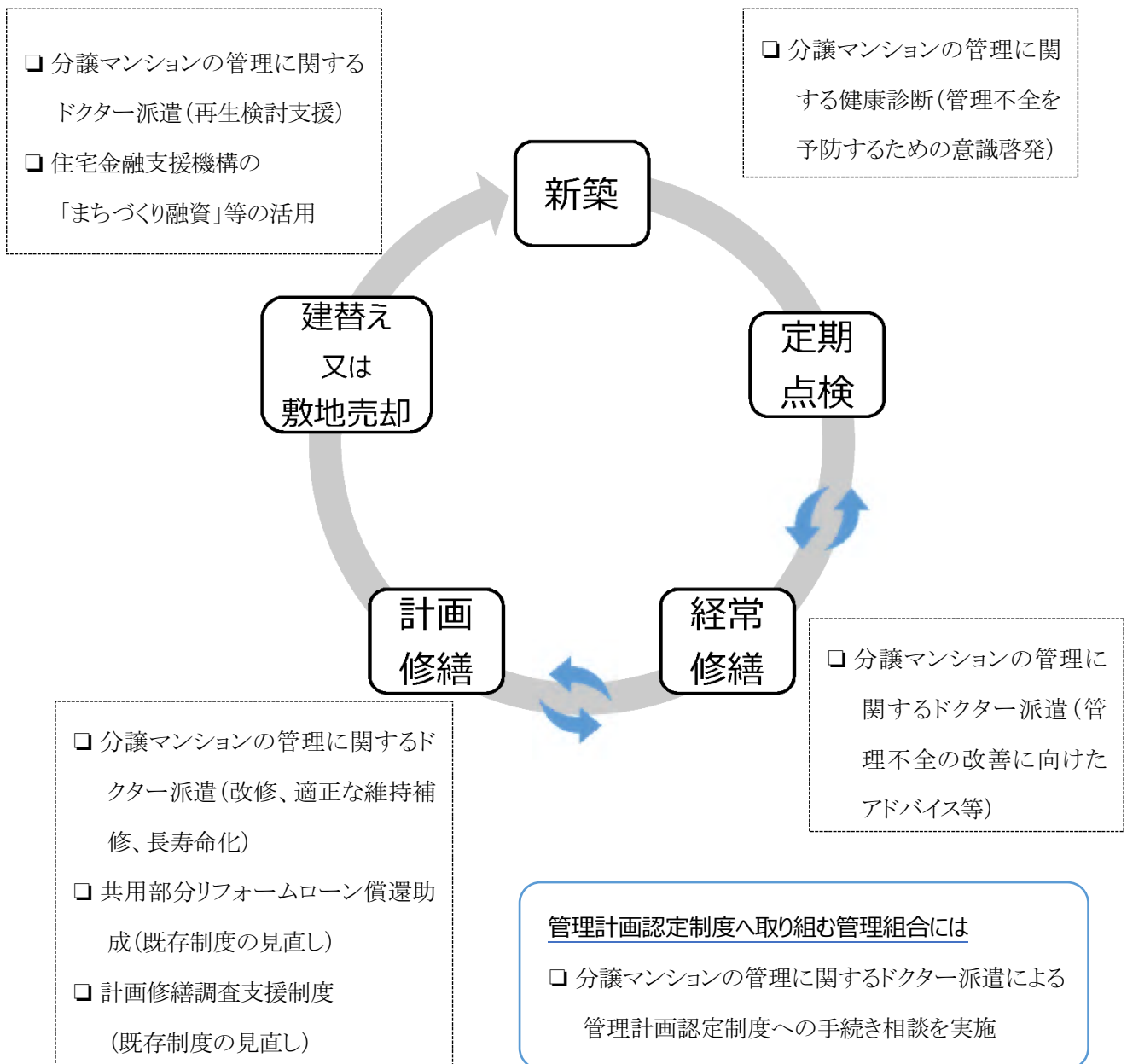
◆「墨田区マンション管理適正化推進計画」を策定し、「管理計画認定制度」を創設

適正管理ができている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します。

■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ます。
- 良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上に寄与します。
- 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ます。

■分譲マンションの適正管理に向けた取組イメージ図



◇墨田区マンション管理適正化推進計画

「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。)第3条の2第1項に基づき、「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」(令和3年国土交通省告示第 1286 号)を踏まえ、墨田区に適用する「墨田区マンション管理適正化推進計画」を以下のとおり定める。

1 墨田区の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

適正化法及び「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」(平成 28 年条例第 69 号。以下「条例」という。)に定める目的を達成するため、「墨田区住宅マスタープラン」で示す施策の方向性を踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、専門家等と連携して適切に支援を行い、管理組合による自主的かつ適切な維持管理を促進していく。

2 マンションの管理の状況を把握するために墨田区が講ずる措置に関する事項

条例に基づき管理状況届出制度を実施・運用し、区内分譲マンションの管理状況の把握に努める。また、マンションの管理適正化を図るため、必要な調査を実施する。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

管理状況届出制度等により把握した情報を踏まえ、条例に基づき必要な施策を実施し、適切な支援を図ることで、マンションの管理適正化に努める。

また、適正化法に基づき管理計画認定制度に関する事務を実施する。なお、必要に応じて管理組合の管理者等に対し、同法及び条例に基づき適切に助言、指導等を行う。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

適正化法に規定するマンション管理適正化指針は、「墨田区マンション管理適正化指針」のとおりとする。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

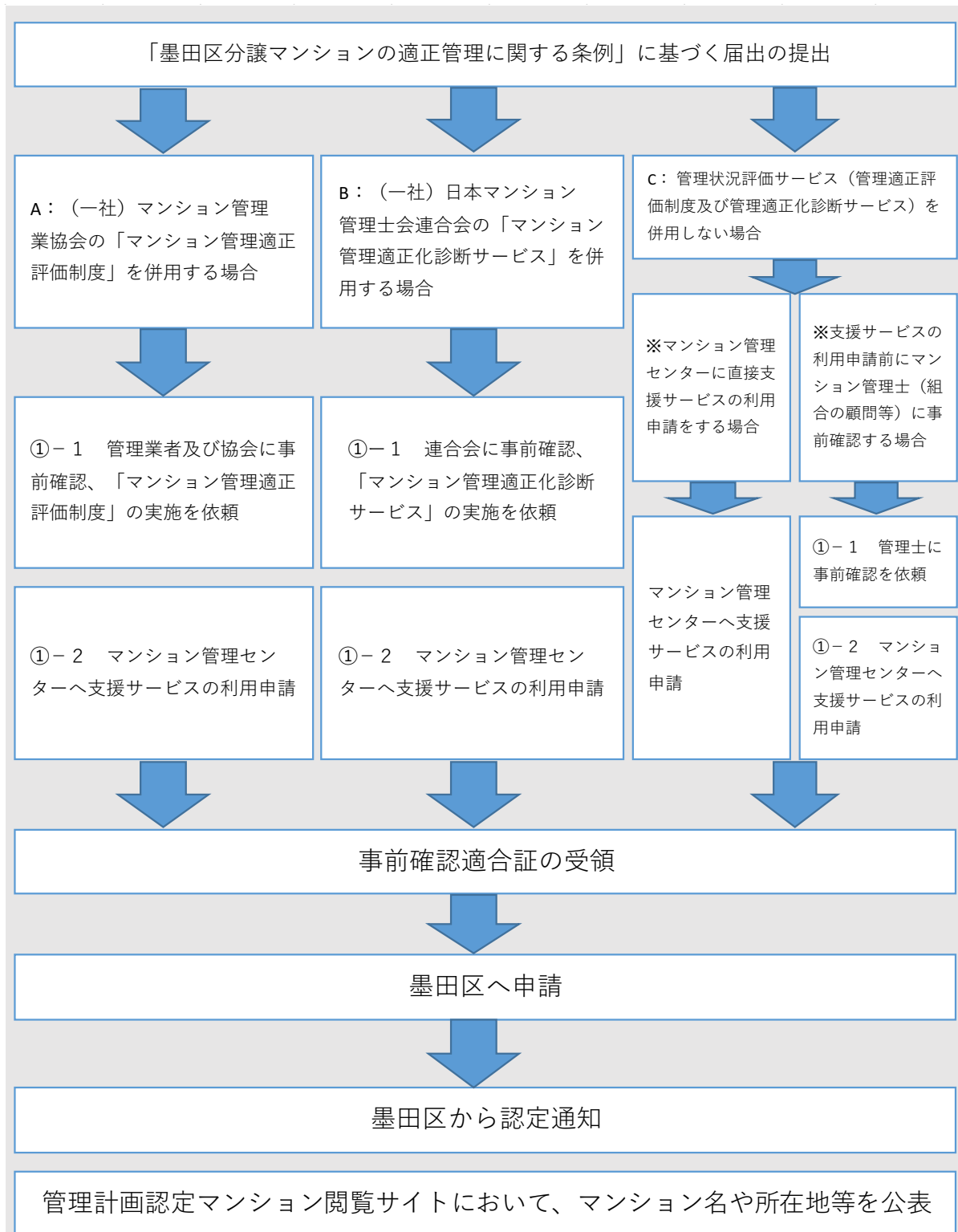
条例に基づき、マンションの管理適正化に資するため、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講じる。

6 計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間とする。

なお、社会情勢やマンションをめぐる状況の変化に的確に対応し得るため、必要に応じて見直しを図るものとする。

■墨田区マンション管理適正化認定制度フロー図



◇墨田区マンション管理適正化指針

「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。)第 3 条の 2 第 2 項第 4 号の規定に基づく「墨田区マンション管理適正化指針」は、以下のとおりとする。

なお、適正化法第 5 条の 4 の規定に基づく管理計画の認定の基準は、別表 1 のとおりとする。

また、適正化法第 5 条の 2 の規定により管理組合の管理者等に対し助言、指導等を行う場合の判断の基準は、別表 2 のとおりとする。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。
- (2) 管理組合の経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (3) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (4) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (5) 外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

ア 管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。

イ 集会(総会)は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会(総会)において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

ウ 管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

ア 管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。

イ 快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことは重要である。

ウ 管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

ア 管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

イ 専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

ア 管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

イ 管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

ア マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。

イ 経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

ウ 長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

エ 長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

オ 管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

カ 建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等について視野に入れて検討することが望ましい。

キ 建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

ア 管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある。

イ 外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

ア マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火

災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

イ 防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点から、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においては、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

ウ 自治会及び町内会等(以下「自治会」という。)は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

ア マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

イ 複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

ウ 管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

(1) マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

(2) マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会(総会)その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められ

た管理規約、集会(総会)の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

- (3) 専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会(総会)の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

(1) 管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法(管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。)をもって管理委託契約を締結することが重要である。

(2) 管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

(3) 管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

(4) マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

5 「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」(平成 28 年条例第 69 号)に関する事項

「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」は、①共同住宅の用途を含むもの、②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、③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 以上の区内全ての分譲マンションに適用される。

この条例の適用を受けるマンションにあつては、条例の規定を遵守する必要がある。なお、この条例の適用を受けないマンションであっても、条例で規定する内容の活動等が期待される。

別表 1

適正化法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定の基準	
適正化法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合するものとする。	
1 管理組合の運営	(1) 管理者等が定められていること。 (2) 監事が選任されていること。 (3) 集会(総会)が年1回以上開催されていること。
2 管理規約	(1) 管理規約が作成されていること。 (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。 (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(又は電磁的方法による提供)について定められていること。
3 管理組合の経理	(1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。 (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。 (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会(総会)にて決議されていること。 (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。

- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

5 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。
- (2) 「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の適用を受けるマンションは同条例に基づく管理状況の届出を行っていること。

別表 2

適正化法第5条の2の規定により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準

適正化法第5条の2の規定により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

ただし、以下の事項以外についても、「墨田区マンション管理適正化指針」の内容に適合しないものについては、必要な助言、指導及び勧告を行うことができる。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。
- (2) 集会(総会)を年に1回以上開催すること。

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。

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

住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、民間賃貸住宅を活用し、住まいに困らない仕組みを充実させます。

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ます。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づけ、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します。

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

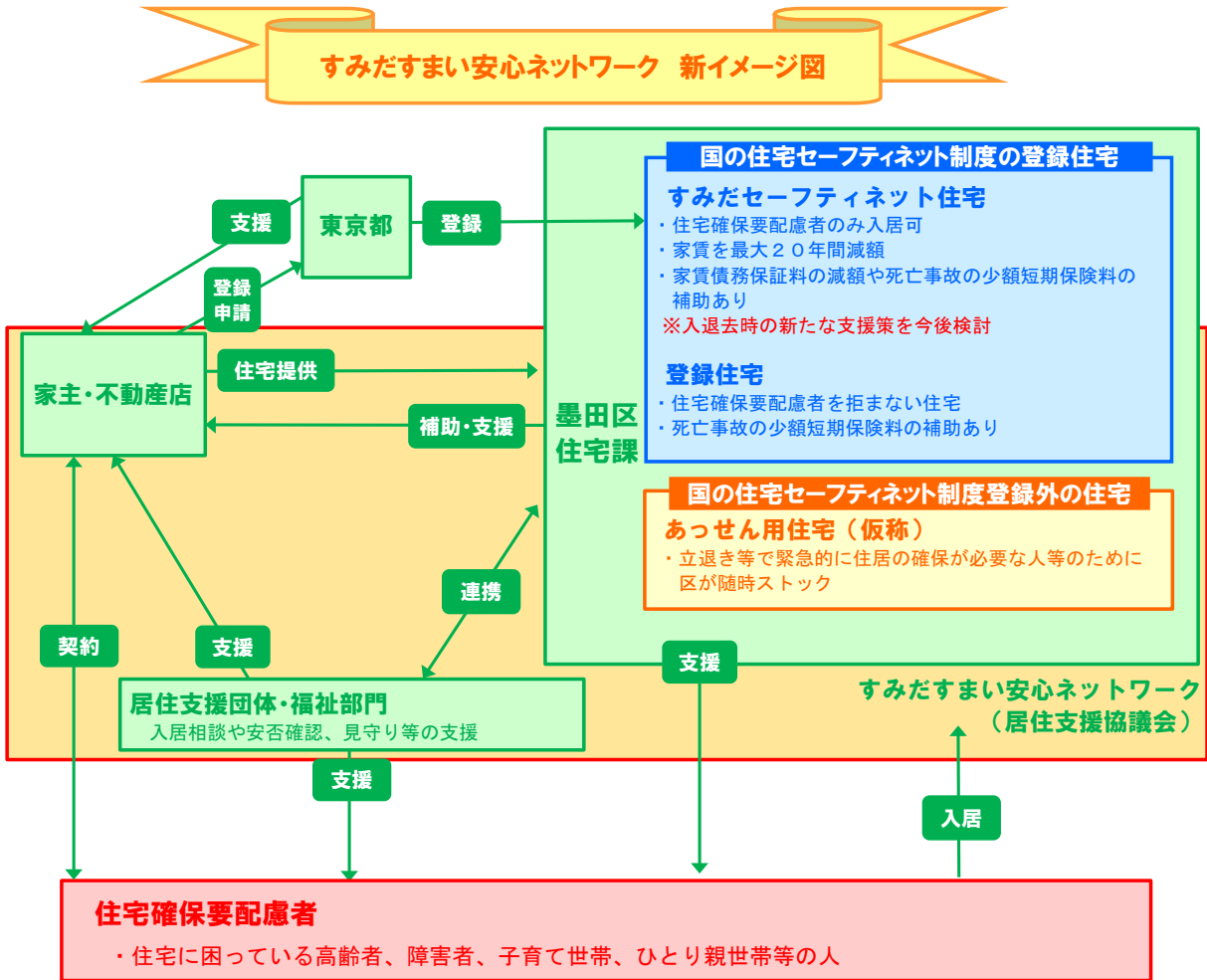
民間賃貸住宅の空き家を活用し、良質な住宅ストックを継続して供給することで、長期にわたる住宅確保要配慮者の居住の安定に寄与できるほか、様々な地域への供給が可能となることで、住宅確保要配慮者のライフスタイルやニーズに応じた住まいの提供ができるようになります。

民間賃貸住宅を活用した「すみだセーフティネット住宅」の供給を促進することが求められているものの、様々なリスク等により、現状として十分な供給が進んでいません。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っていきます。

また、住宅確保に関しては、独立行政法人都市再生機構等の賃貸住宅等も活用し、住宅供給の促進に努めます。

■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（例）

家主・不動産店	居住者
○ 入居者死亡時の対応が心配	○ 不動産店に行く際に同行してほしい
○ 事故物件のリスクが心配	○ 入居後は見守りなどの支援をしてほしい
○ 入居者トラブルの対応が心配	○ すぐに入居できる住宅が少ないので確保してほしい



06

CHAPTER

Direction for the Development and Improvement of Residential Districts

第6章

地域特性に対応した住宅・住環境整備

1 まちづくりの現況と将来像

「墨田区基本計画」では、本区の地域の成り立ちや現在の土地利用、市街地整備の動向などまちの特性を踏まえたエリアを設定し、地区ごとの個性を生かしながら区全体の魅力や価値の向上につながるまちづくりを進めていきます。

すみだ北部エリアでは、歴史・文化を育みながら、市街地整備を通じた新たな魅力や交流を生みだす場づくりや、安全性の高いまちなみを形成し、快適でうるおいのある市街地環境づくりを進めます。鐘ヶ淵通り(補助 120 号線)の拡幅整備や東武伊勢崎線の立体化を進め、地域の防災力の向上を図ります。

曳舟駅周辺地区では、北部地域の広域拠点として、駅前交通広場の整備や再開発事業によるまちづくりを進めていきます。

また、病院移転等貸付地として旧立花中学校跡地を活用します。さらに、千葉大学・情報経営イノベーション専門職大学と連携し、地域課題解決を目的とした公民学連携組織「アーバンデザインセンターすみだ(UDCすみだ)」の設立を機に、地域経済の活性化や地域の賑わい創出など大学のあるまちづくりを進めていきます。

すみだ中央部エリアでは、歴史・文化と新たな都市空間が融合した観光交流の拠点として、隅田川・北十間川のつながりを生かした回遊性の高い交流空間づくりにより、すみだの顔にふさわしい市街地環境づくりを進めます。

とうきょうスカイツリー駅周辺においては、鉄道の高架化や道路等の都市基盤整備を契機に、南北市街地の一体化や高架下利用を見据えた魅力あるまちを形成します。

すみだ南部エリアでは、市街地の更新を通じ、歴史・文化を守り育みつつ、魅力あるスポットや都市基盤を生かした回遊性の高い市街地環境づくりを進めます。

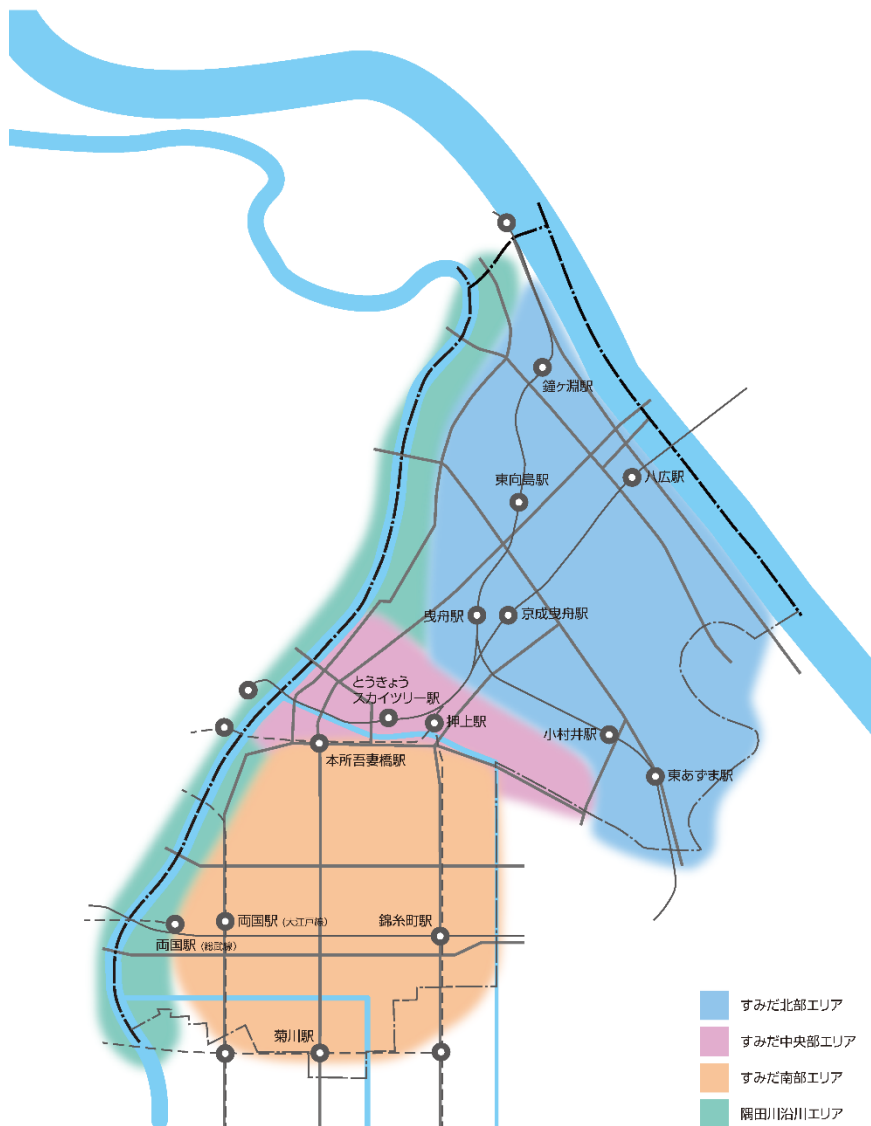
区民の健康づくりや母子保健、災害医療体制の拠点となる新保健施設等複合施設の整備を着実に進めるとともに、新たな企業の誘致や区内企業・地域との連携促進を図るため、「産業振興を通じたまちづくり」に寄与するための機能を含む施設を整備します。

また、臨海部から錦糸町・押上へのアクセス向上や、東京都東部への産業・観光振興につながる地下鉄8号線開通の早期実現に向けた取り組みを進めていきます。

隅田川沿川エリアでは、隅田川の歴史・文化やみどりを育み、人々が集い交流する場づくりや、沿川の市街地と水辺の連続性、一体性の感じられる市街地環境づくりを進めます。

隅田公園の南側整備で生まれた賑わいを、公園北側に波及させ、公園の更なる価値の向上を図るとともに、両国地区と吾妻橋地区を結ぶ隅田川沿川まちづくりを進め、賑わいの連続性の創出や親水性の向上を図ります。

■地域区分



2 住生活基本法に基づく重点供給地域

① 住宅市街地の整備の方向

東京都の「都市づくりのグランドデザイン(2017(平成 29)年)」において、本区は中
枢広域拠点域に位置づけられています。

国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点
の形成、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイル
に対応した住宅の供給、高経年マンションなどの建築物の更新、木造住宅密集地
域の改善、みどりや水辺空間の保全・創出などを進め、中心部では高密度の、縁辺部
では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地の整備を進め、充実した鉄道ネット
ワークに支えられた魅力的な居住生活を実現していきます。

② 住生活基本法に基づく「重点供給地域」と「特定促進地区」

東京都では、住生活基本法に基づく重点供給地域として、23区全域(住宅の供給
の促進にそぐわない地域を除く。)を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るた
め、一つの重点供給地域として指定しています。このうち特に、安全で快適な住環境
の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見
込みが高い地区について、特定促進地区として指定します。

区内には6地区が指定されており、地域の住宅まちづくりと連携して良好な住宅の
供給を誘導していきます。

■ 特定促進地区



③住宅市街地の開発整備の方針に基づく重点地区の整備目標

【墨.1】 押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区

「都市文化を楽しむまち」、「安全安心で災害に強いまち」、「地球にやさしい水と緑のまち」及び「人にやさしい移動しやすいまち」を目標に、鉄道高架化により南北市街地が一体となった魅力あふれる拠点の形成を図るとともに、下町文化と東京スカイツリー®によりもたらされる先進機能の融合した多機能な広域総合拠点の形成を目指します。

【墨.2】 錦糸町駅周辺地区

中核的な拠点にふさわしいまちづくりを目指し、都市交通機能を始めとする都市機能の総合的整備を図ります。

【墨.3】 両国地区

国際ファッションセンターや江戸東京博物館等の多様な機能が立地する活力とにぎわいの拠点として、国際文化観光都市にふさわしい景観形成や、回遊性の高い魅力ある空間づくりなど、両国の歴史と文化、産業をいかした広域総合拠点を形成していきます。

また、避難場所の安全性向上のため、地区内の公開空地等の確保を図ります。

【墨.4】 鐘ヶ淵周辺地区

道路、公園等の公共施設の整備改善と建築物の不燃化促進により、広域的な防災性の向上に寄与するまちづくりを進めます。

幹線道路沿道は、不燃化・共同化による中高層建築物への更新を促進し、延焼遮断帯の形成を図ります。

【墨.5】 東向島・京島・八広地区

曳舟駅・八広駅周辺は、区北部地域の広域拠点・生活拠点として、土地の高度利用を促進し、商業機能の整備を図ります。

低層老朽住宅等密集市街地においては、現在のまちの良さをいかしつつ整備改善し、地域の活性化と災害に強いまちづくりを促進します。

幹線道路沿道は、不燃化・共同化による中高層建築物への更新を促進し、さらに、延焼遮断帯の形成を図ります。

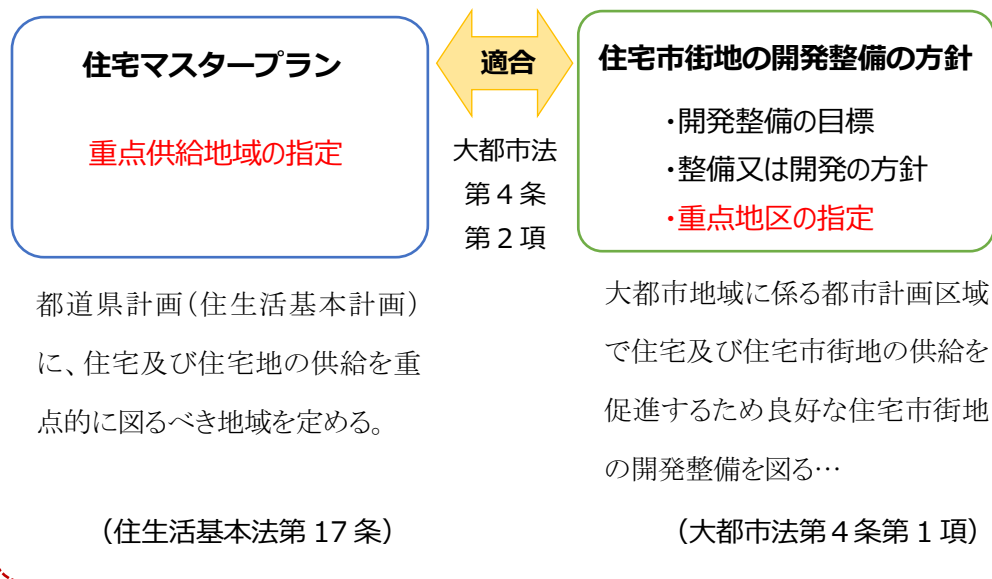
【墨.6】 文花一丁目地区

居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ります。

「住宅市街地の開発整備の方針」(重点地区) との関係性

東京都は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)に基づき、全ての都市計画区域ごとに、都市計画の基本的な方針として「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(都市計画区域マスタープラン)と「住宅市街地の開発整備の方針」、「都市再開発の方針」及び「防災街区整備方針」を定めています。

これらの計画は、「東京都住宅マスタープラン」と相互に関係するものであり、このうち、「住宅市街地の開発整備の方針」は「東京都住宅マスタープラン」における住宅市街地の整備の方向とともに、東京における住宅市街地の在り方・方向性を示しています。



07

CHAPTER

To Advance the Plan

第7章

計画の実現に向けて

1 推進体制

基本理念をより効果的に実現するため、区民・関係団体、事業者、行政等が協働してそれぞれの役割を果たしながら、地域力を生かしてより良い住宅・住環境づくりに取り組むことが求められます。

① 区民等との連携、国・東京都、区関連部署との連携

1 区民・関係団体との連携

本区では、区民、町会、NPO等によって地域の中でまちづくり活動が取り組まれています。区はこのような主体的な取組を促進するとともに、地域の個性あるまちづくりを進めるため、区民等と連携し、快適に住み続けられる住宅・住環境づくりに取り組みます。

2 事業者との連携

事業者は、地域の一員として、安心して快適に住み続けられる住宅・住環境づくりに対して一定の役割と責任があることから、区が実施する住宅施策に積極的に協力することが求められています。

区は、民間市場の活用による居住支援等を推進するため、事業者との連携を強化し、良質な住宅の供給や良好な住環境の形成に取り組めます。

3 国・東京都・その他関係機関との連携

住宅問題への対応は、国や東京都の法制度や事業等と関わる部分が大きいため、本区だけでは解決が困難な課題が少なくありません。

そのため、こうした多岐にわたる課題に対して住宅施策を円滑に進めていくために、国や東京都をはじめ、東京都住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構などの関係機関との連携強化を図り、的確に住宅施策を推進していきます。

② 区、区民、事業者の役割

1 区の役割

- 区民及び事業者等と協力して住宅施策を推進し、基本理念の実現に努めます。
- 住宅施策の推進にあたっては、住宅及び住環境に関する情報を積極的に提供し、区民及び事業者等の理解と協力を求めます。
- 区民及び事業者等が必要な情報を得られるよう、居住に関する情報を積極的に提供し、適切で分かりやすい情報提供体制の構築に努めます。

2 区民の役割

- 自らの住宅に関する意識を高め、良質な住宅及び良好な住環境の維持や改善に努めることが期待されます。

3 事業者等の役割

- 区と本プランの基本理念を共有し、区の実施する住宅施策を理解し、良質な住宅の建設及び良好な住環境の形成に努めることが期待されます。

2 住宅施策の進捗管理（指標と評価）

① 計画の進行管理

本プランは、基本目標ごとに本区の目指す 2030 年代の姿を定め、2023(令和5)年度から 2032(令和 14)年度までの 10 年間を計画期間としています。基本理念・基本目標を実現するためには、計画の進行状況を評価し、適切な見直しを行うための進行管理が必要です。進行管理にあたっては、毎年、行政評価等を活用し、基本目標ごとに各施策の進捗状況を把握します。

また、各種統計資料の公表と合わせて、統計数値による現状把握や成果指標等の数値検証を行い、PDCA サイクルを活用することにより、社会の変化に対応したより柔軟な計画の改善を図っていきます。

あわせて、数値だけでは見落とされてしまう部分についても適切に評価できるように、住宅施策を展開する上での4つの分類に基づき、基本目標とは別の視点で外部の有識者等により本プランの総合的な評価を定性的に行うなど、複層的な評価手法を検討します。

■住宅施策展開のスケジュールのイメージ

•計画の策定

•計画に沿った施策の展開



■指標の種類

政策指標	本プランにおいて、住宅施策として区が行う施策の中で主要な取組について目標値を設定し、その達成状況を定量的に測定するための指標
意識・意向指標	住まいや施策に対する区民の評価(満足度等)やニーズ(意向等)に関する指標。原則として、目標値は設定せずに、計画期間において改善を目指す。

② 指標

基本目標 1 多様な居住ニーズに応じた住環境づくり

政策指標	「0～14 歳」の転入超過率 【国勢調査】				
	<table border="1"> <tr> <td>現状値 2020(令和2)年度 -6.4%(23 区平均-1.5%)</td> <td>目標値 2032(令和 14)年度 23 区平均</td> </tr> </table>	現状値 2020(令和2)年度 -6.4%(23 区平均-1.5%)	目標値 2032(令和 14)年度 23 区平均		
現状値 2020(令和2)年度 -6.4%(23 区平均-1.5%)	目標値 2032(令和 14)年度 23 区平均				
意識・意向指標	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">連携している居住支援法人の数 【所管課】</td> </tr> <tr> <td>現状値 2022(令和4)年度 2団体</td> <td>目標値 2032(令和 14)年度 10 団体</td> </tr> </table>	連携している居住支援法人の数 【所管課】		現状値 2022(令和4)年度 2団体	目標値 2032(令和 14)年度 10 団体
	連携している居住支援法人の数 【所管課】				
現状値 2022(令和4)年度 2団体	目標値 2032(令和 14)年度 10 団体				
意識・意向指標	◆ 墨田区に住み続けたいと思っている区民の割合 【住民意識調査】 87.9%(2022(令和4)年度)				
	◆ 墨田区が住みよいと思っている区民の割合 【住民意識調査】 92.5%(2022(令和4)年度)				

基本目標 2 良質で多様な住宅ストックの確保

政策指標	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">すみだ良質な集合住宅の認定住宅数 【所管課】</td> </tr> <tr> <td>現状値 2022(令和4)年度 527 戸</td> <td>目標値 2032(令和 14)年度 1,000 戸</td> </tr> </table>	すみだ良質な集合住宅の認定住宅数 【所管課】		現状値 2022(令和4)年度 527 戸	目標値 2032(令和 14)年度 1,000 戸
	すみだ良質な集合住宅の認定住宅数 【所管課】				
	現状値 2022(令和4)年度 527 戸	目標値 2032(令和 14)年度 1,000 戸			
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">誘導居住面積水準以上の世帯の割合 【住宅・土地統計調査】*</td> </tr> <tr> <td>現状値 2018(平成 30)年度 38.0%</td> <td>目標値 2032(令和 14)年度 50.0%</td> </tr> </table>	誘導居住面積水準以上の世帯の割合 【住宅・土地統計調査】*		現状値 2018(平成 30)年度 38.0%	目標値 2032(令和 14)年度 50.0%	
誘導居住面積水準以上の世帯の割合 【住宅・土地統計調査】*					
現状値 2018(平成 30)年度 38.0%	目標値 2032(令和 14)年度 50.0%				
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">民間賃貸住宅改修支援事業を利用して改修した住宅数 【所管課】</td> </tr> <tr> <td>現状値 2022(令和4)年度 25 戸</td> <td>目標値 2032(令和 14)年度 95 戸</td> </tr> </table>	民間賃貸住宅改修支援事業を利用して改修した住宅数 【所管課】		現状値 2022(令和4)年度 25 戸	目標値 2032(令和 14)年度 95 戸	
民間賃貸住宅改修支援事業を利用して改修した住宅数 【所管課】					
現状値 2022(令和4)年度 25 戸	目標値 2032(令和 14)年度 95 戸				
意識・意向指標	◆ 現在の住まいにこれからも住み続けたい区民の割合 【住まいに関するアンケート調査】 61.5%(2021(令和3)年度)				
	◆ 総合的な住宅の満足度 【住まいに関するアンケート調査】 74.6%(2021(令和3)年度) *				

*:前プランの成果指標項目

注：現状値 2022（令和4）年度の数値は、事業開始時から 2022（令和4）年度末の実績（推計）の累計である。

基本目標 3 高齢者等の居住の安定確保

政策指標	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数【所管課】※	
	現状値 2022(令和4)年度 266 戸	目標値 2032(令和 14)年度 416 戸
政策指標	住宅確保要配慮者への住宅の提供数【所管課】	
	現状値 2021(令和3)年度 38 戸	目標値 2032(令和 14)年度 580 戸
意識・ 意向指標	◆「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【区民アンケート】 71.2%(2020(令和2)年度) *	
	◆現在の住まい居住していて「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【住まいに関するアンケート調査】 6.7%(2021(令和3)年度)	

※：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数の現状値 2022（令和 4）年度の戸数は、第 1 次墨田区住宅マスタープラン策定時（1991（平成 3）年度）から 2022（令和 4）年度末の実績（推計）の累計である。

基本目標 4 管理不全マンションゼロを目指して

政策指標	管理状況届出制度に基づく届出率【所管課】	
	現状値 2022(令和4)年度 60.0%	目標値 2032(令和 14)年度 100.0%
	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【所管課】*	
政策指標	現状値 2021(令和3)年度 68.7%	目標値 2032(令和 14)年度 85.0%
	管理不全兆候のみられるマンション管理組合の割合【所管課】	
政策指標	現状値 2022(令和4)年度 17.0%	目標値 2032(令和 14)年度 10.0%
	◆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【住まいに関するアンケート調査】 22.8%(2021(令和3)年度)	

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

政策指標	認定長期優良住宅数【所管課】	
	現状値 2022(令和4)年度 530戸	目標値 2032(令和14)年度 930戸
意識・意向指標	区域におけるエネルギー消費量【所管課】※	
	現状値 2018(平成30)年度 11,882TJ	目標値 2025(令和7)年度 10,280TJ
意識・意向指標	◆「住まいの遮熱塗装や断熱リフォームに今後新たに組みたい」と思う区民の割合【住民意識調査】 27.4%(2022(令和4)年度)	
	◆ 自宅周辺的生活環境の「緑の豊かさ」に対して、肯定的評価をした区民の割合【住民意識調査】 28.4%(2022(令和4)年度)	

※：政策指標「区域におけるエネルギー消費量」については、「墨田区基本計画」（2022（令和4）年策定）との整合を図るため、2025（令和7）年度を目標年として設定し、「墨田区基本計画」の改定に合わせて、必要に応じて再度目標値を設定することを予定している。

基本目標6 危険な空き家ゼロを目指して

政策指標	区が認知した老朽危険家屋のうち、解決件数の比率【所管課】	
	現状値 2022(令和4)年度 85.0%	目標値 2032(令和14)年度 90.0%
意識・意向指標	空き家ワンストップ相談窓口の相談件数【所管課】	
	現状値 2022(令和4)年度 150件	目標値 2032(令和14)年度 700件
意識・意向指標	◆ 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【住まいに関するアンケート調査】 33.3%(2021(令和3)年度)	
	◆ 自宅の周辺で空き家が増えていると感じる区民の割合【住まいに関するアンケート調査】 22.3%(2021(令和3)年度)	

基本目標 7 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

政策指標	すみだセーフティネット住宅戸数【所管課】	
	現状値 2022(令和4)年度 5戸	目標値 2032(令和14)年度 80戸以上
	住まいに困ってる人への住宅あっせんの成約率【所管課】	
	現状値 2022(令和4)年度 23.0%	目標値 2032(令和14)年度 38.0%
政策指標	都営住宅の区への移管数【所管課】*	
	現状値 2022(令和4)年度 5棟 298戸	目標値 2032(令和14)年度 7棟 378戸
	最低居住面積水準未達の世帯の割合【住宅・土地統計調査】*	
	現状値 2018(平成30)年度 13.9%	目標値 2032(令和14)年度 早期解消
意識・意向指標	◆ 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【住まいに関するアンケート調査】 24.1%(2021(令和3)年度)	

※：都営住宅の区への移管については、東京都との協議を進め、移管対象となる区内の都営住宅のうち、条件の整った住宅から移管を実施する（現在、八広三丁目アパート（52戸）及び立花三丁目アパート（28戸）について協議中である。）。

基本目標 8 安全に暮らせる住環境づくり

政策指標	住宅の耐震化率【所管課】**			
	現状値 2020(令和2)年度 南部:96.4% 北部:93.8%		目標値 2025(令和7)年度 南部:98.0% 北部:98.0%	
政策指標	建物の不燃化率【所管課】*			
	現状値 2020(令和2)年度 南部:84.6% 北部:60.0%		目標値 2025(令和7)年度 南部:87.0% 北部:64.0%	
意識・意向指標	◆ 自宅周辺の生活環境の「災害時の安全性」に対して、肯定的評価をした区民の割合【住民意識調査】 20.1%(2022(令和4)年度)			
	◆ 自宅周辺の生活環境の「防犯や風紀」に対して、肯定的評価をした区民の割合【住民意識調査】 31.1%(2022(令和4)年度)			

※：政策指標「住宅の耐震化率」及び「建物の不燃化率」については、「墨田区耐震改修促進計画 中間改定」（2022（令和4）年3月）との整合を図るため、2025（令和7）年度を目標年として設定し、「墨田区耐震改修促進計画」の改定に合わせて、必要に応じて再度目標値を設定することを予定している。



Reference Data

資料



1 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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理適正化法の改正 ・空き家、空き室の利活用 ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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

②2022(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 ・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)(予定)	・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)(予定)	・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)(予定)	・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(予定)

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

■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

2 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は、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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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% 住宅・土地統計調査 (平成25年)	38.0% 住宅・土地統計調査 (平成30年)	50.0%
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% 墨田区分譲マンション 実態調査(平成27年)	68.7% 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)	85.0%
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% 墨田区区民居住意識等 実態調査(平成27年)	74.6% 墨田区住まいに関するアンケート(令和3年)	70.0%
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% 推計値	南部:96.4% 北部:93.8% 令和2年度推計	南部: 98.0% 北部: 98.0%
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満率	16.1% 住宅・土地統計調査 (平成25年)	13.9% 住宅・土地統計調査 (平成30年)	早期 解消
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% 墨田区基本計画 区民アンケート (平成26年)	71.2% 墨田区基本計画 区民アンケート (令和2年)	65.0%

