

令和3年度

墨田区住宅マスタープラン改定基礎調査報告書

令和4年3月

墨田区

統計上の注意

- 比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入している。
- 割合の合計は、端数処理を行っているため100.0%にならない場合がある。
- 統計上、内訳と合計の数値が一致しない場合がある。
- 住宅・土地統計調査は、市区町村は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章している。そのため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
- 本調査報告書の統計データは、2022（令和4）年3月31日時点の最新のデータを利用している。また、国勢調査については、2022（令和4）年3月31日時点で公表されていない集計内容（人口移動の就業状態集計等）があるため、「図2-3 常住地による15歳以上就業者数の推移」、「図2-15 昼夜間人口比率の推移」、「図2-18 23区別の定住率」、「図2-19 年齢別定住率」、「図2-96 最年少の子ども（末っ子）の年齢別就業状況」は平成27年調査のデータを使用している。

目次

第1章 背景	1
1 住宅マスタープラン改定の背景	1
2 改定基礎調査の構成	1
3 第7次墨田区住宅マスタープラン検討体制	2
4 検討経過	3
第2章 統計調査の分析	5
1 墨田区の市街地特性	5
(1) 墨田区の地理的位置	5
(2) 墨田区の都市計画	6
(3) 土地利用	7
(4) 産業構造	7
(5) 地価の動向	8
2 人口・世帯	9
(1) 人口・世帯数の推移	9
(2) 年齢別人口の推移	11
(3) 年齢別人口の将来推計	13
(4) 人口動態	14
(5) 転入・転出・定住の状況	15
(6) 定住率	17
(7) 世帯の内訳	18
(8) 高齢者人口	22
(9) 外国人の状況	23
(10) 障害者手帳所持者数の推移	24
(11) 生活保護世帯の状況	25
3 住宅ストック	26
(1) 住宅ストックの状況	26
(2) 世帯及び住まい	54
(3) 住環境	71
(4) 公的賃貸住宅等	75
(5) 高齢者向け施設等	79
4 住宅供給及び住宅市場	84
(1) 住宅着工の状況	84
(2) 住宅市場	87
(3) 分譲マンションの販売状況	89
第3章 住まいに関するアンケート調査	93
1 調査概要	93
2 調査結果	94
(1) 回答者の属性	94
(2) 調査結果	100
(3) 主な自由意見	150

第4章 子育て世帯向けのインターネット調査等	156
1 子育て世帯向けのインターネット調査	156
(1) 調査概要	156
(2) 調査結果	157
2 子育て世帯等定住促進事業利用者アンケート	167
(1) 調査概要	167
(2) 調査結果	168
3 学生アンケート調査	176
(1) 調査概要	176
(2) 調査結果	176
第5章 外国人ヒアリング調査等	183
1 外国人ヒアリング調査	183
(1) 調査概要	183
(2) 調査結果	183
2 分譲マンション建設事業者ヒアリング調査	188
(1) ヒアリング概要	188
(2) ヒアリング結果	188
第6章 住宅政策の実績及び評価	190
1 住宅政策の動向	190
(1) 主な法制度の制定・改定	190
(2) 住生活基本計画（全国計画）	193
2 東京都の住宅施策の動向	194
(1) 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	194
(2) 東京都住宅マスタープラン	195
3 墨田区の住宅施策の動向	199
(1) 住宅マスタープラン策定の経過	199
4 墨田区の上位計画・関連計画の整理	200
(1) 上位計画	200
(2) 関連計画	201
5 墨田区の住宅施策の実施状況及び評価	207
(1) 実績の評価	207
(2) 成果指標の状況	223
(3) 重点的な取組について	224
第7章 墨田区の住宅課題	228
1 現状及び課題の整理	228
2 策定に向けた基本的な考え方	236
巻末資料	238
1 墨田区住まいに関するアンケート調査 調査票	238
2 子育て世帯向けのインターネット調査 調査項目	247
3 学生アンケート調査 調査項目	251

第1章 背景

1 住宅マスタープラン改定の背景

墨田区は、2016（平成28）年度に策定した第6次墨田区住宅マスタープランに基づき、「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」を基本理念とした、総合的な住宅施策を推進してきた。

第6次墨田区住宅マスタープラン策定後、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は減少傾向となり、単身者や外国人が増えてきている。

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る。

更に、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、高経年マンションの増加による管理不全の問題等、区民の住生活を取り巻く大きな社会状況の変化もあった。

このような中、国や東京都の住宅政策においても社会の変化に対応した新たな計画が策定され、墨田区においても新たな視点での施策の再構築を図る必要が生じている。

そこで、総合的に墨田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を策定する。

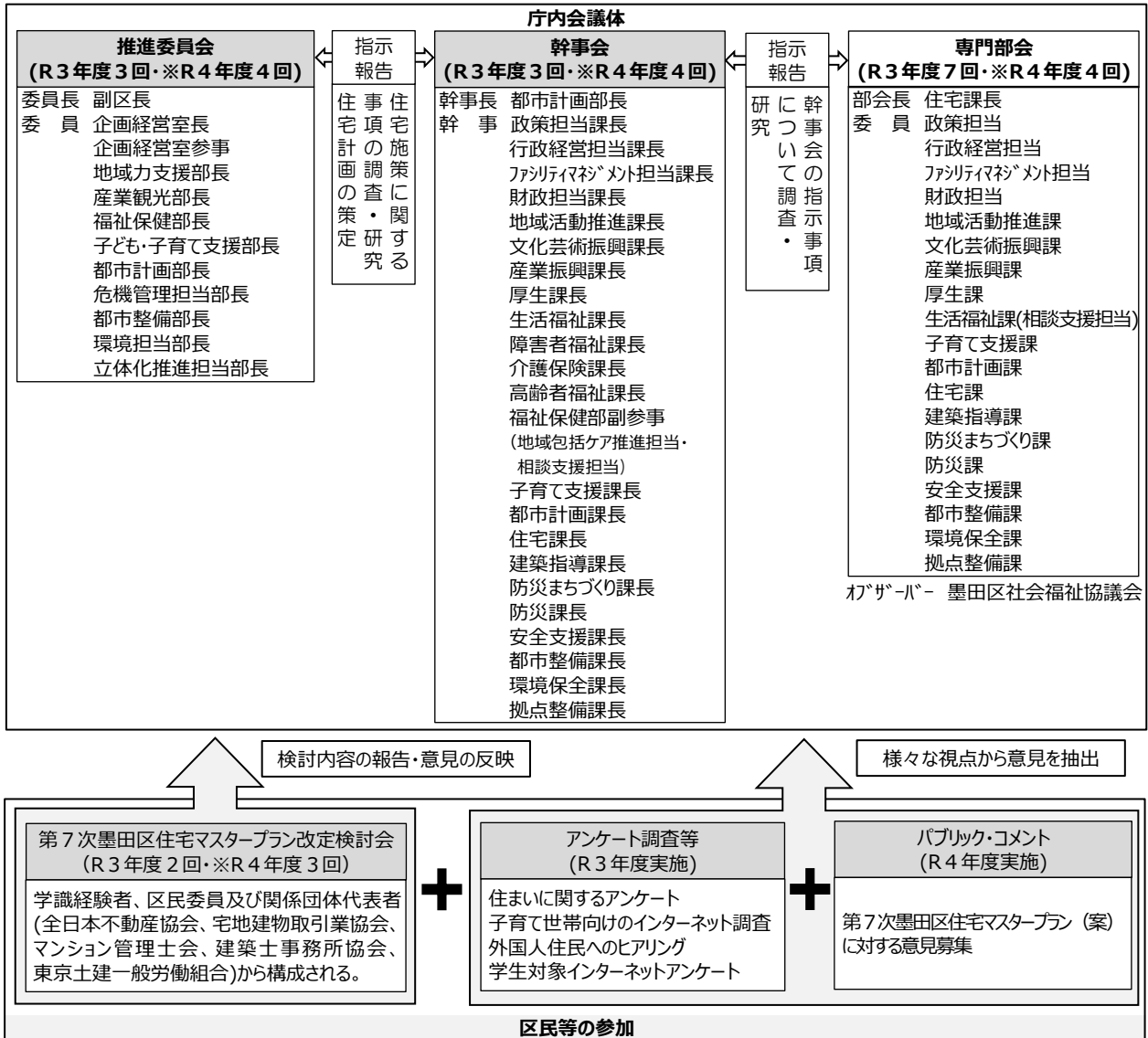
本調査は、新たな墨田区住宅マスタープランを策定するための基礎資料を収集分析したもので、本区の住宅施策における課題を明らかにして、施策展開の方向性を示すために取りまとめたものである。

2 改定基礎調査の構成

統計資料の分析	国勢調査、住宅・土地統計調査等、関連計画を参照し、墨田区の人口と世帯の動向、住宅ストックの状況、住宅供給の動向、住環境の状況等について分析した。
住まいに関するアンケート	区内在住の20歳以上の個人2,000人を対象に郵送アンケートを実施した。（回答数889件、有効回答率44.1%）
子育て世帯向けのインターネット調査	墨田区及び近隣区に住む20～30歳代の子育て世帯554世帯を対象にインターネット調査を実施した。
外国人住民へのヒアリング	区内在住の外国人にヒアリング調査を実施した。
方向性の検討	庁内推進会議のほか、住宅マスタープラン改定検討会において学識経験者、区民委員、建築、土木、不動産、マンションに関係する団体から意見聴取等を実施した。
第6次住宅マスタープランにおける実施施策の評価	第6次住宅マスタープランの基本目標及び施策について、評価シートにより具体的な取組の実績や課題を整理した。
墨田区の住宅課題	墨田区の現状及び課題を整理し、新住宅マスタープランの策定に向けた基本的な考え方を整理した。
その他調査	分譲マンション建設事業者への意見聴取及び学生アンケート調査を実施した。

3 第7次墨田区住宅マスタープラン検討体制

※R4年度については予定



注：委員会は副区長を委員長とする部長級の会議である。幹事会は都市計画部長を幹事長とする課長級の会議である。専門部会は事業担当主査・職員の会議である。

■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



4 検討経過

(1) 推進委員会・幹事会

会議	開催日	検討内容
第1回	幹事会 2021（令和3）年7月29日（木） 委員会 2021（令和3）年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 2021（令和3）年10月14日（木） 委員会 2021（令和3）年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 2022（令和3）年2月7日（月） 委員会 2022（令和4）年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	2021（令和3）年8月23日（月）	・第1回推進委員会・幹事会と同じ
第2回	2021（令和3）年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	2021（令和3）年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	2021（令和3）年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	2021（令和3）年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	2021（令和3）年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	2022（令和4）年1月21日（金）	・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	2021（令和3）年10月8日（金）	・第1回・第2回推進委員会・幹事会と同じ
第2回	2022（令和4）年1月31日（月）	・第3回推進委員会・幹事会と同じ