

第6章 住宅政策の実績及び評価

1 住宅政策の動向

(1) 主な法制度の制定・改定

ア 居住に関する法制度

法律名称	目的、内容
高齢者の居住の安定確保に関する法律〔高齢者住まい法〕 (2001(平成13)年4月制定)(2021(令和3)年5月改正)	国土交通省が所轄していた高齢者居住法を厚生労働省と共同で所轄する法律に改め、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるもの。2011(平成23)年の改正では、高円賃・高専賃・高優賃を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅としての登録に一本化するなどの措置が講じられた。
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律〔住宅セーフティネット法〕 (2007(平成19)年7月制定)(2021(令和3)年5月改正)	2017(平成29)年の改正では、民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、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の登録制度の創設や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を強化した。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ができ、登録住宅に関しては、改修・入居への経済的支援の制度が創設された。

イ 住宅ストックに関する法制度

法律名称	目的、内容
民法 (明治29(1896)年4月制定)(2021(令和3)年5月改正)	2020(令和2)年4月1日に施行された民法の改正は、売買契約や不法行為に関する規定を大幅に見直し、売買契約における「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ変更された。売買契約書の容認事項欄に、物件の状態・状況を詳細に記載することが重要になることから、建物状況調査(インスペクション)及び瑕疵担保保険の仕組みの普及が見込まれている。
建築基準法 (1950(昭和25)年5月制定)(2021(令和3)年5月改正)	2018(平成30)年の改正では、「建築物・市街地の安全性の確保」、「戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化」、「大規模な建築物等に係る制限の合理化」、「木造建築物に係る制限の合理化」、その他所要の改正が行われ、2019(令和元)年6月から施行された。
宅地建物取引業法 (1952(昭和27)年6月制定)(2021(令和3)年5月改正)	2016(平成28)年の改正では、既存住宅の流通市場を活性化し安心な取引環境の整備を図るため、建物状況調査(インスペクション)の活用等に関する措置が講じられた。また、2020(令和2)年8月には、不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明が義務化され、2021(令和3)年10月には、国土交通省により「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が示され、自然死等については原則告げなくてもよいこととなった。

法律名称	目的、内容
<p>建築物の耐震改修の促進に関する法律〔耐震改修促進法〕 (1995(平成7)年10月制定)(2018(平成30)年6月改正)</p>	<p>2006(平成18)年の改正で地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置付けられたことに続き、2013(平成25)年の法改正では、不特定多数が利用する建築物等について、耐震診断の実施が義務付けられた。 また、耐震改修計画の認定基準の緩和、容積率や建ぺい率の特例措置、区分所有建築物(マンション等)の耐震改修に係る議決要件の緩和などの措置が講じられた。</p>
<p>住宅の品質確保の促進等に関する法律(1999(平成11)年6月制定) (2021(令和3)年5月改正)</p>	<p>住宅の性能に関する表示基準とこれに基づく評価の制度を設け、住宅に関する紛争の処理体制を整備するとともに、瑕疵担保責任を定めることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るための措置が講じられた。 2021(令和3)年の改正では、日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の変更手続の合理化、長期優良住宅建築等計画等の認定に係る審査の合理化、住宅紛争処理に対する時効の完成猶予効の付与等が講じられた。</p>
<p>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〕 (2000(平成12)年12月制定)(2021(令和3)年5月改正)</p>	<p>マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、マンションの管理の適正化を推進するため、マンション管理士資格の創設、マンション管理業者の登録制度の創設等の措置が講じられた。 2020(令和2)年の改正により、国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針が定められた。地方公共団体においては、マンション管理適正化推進計画制度(任意)、管理計画認定制度、指導・助言、等の措置を講じることとなった。</p>
<p>マンションの建替え等の円滑化に関する法律〔マンション建替え円滑化法〕 (2002(平成14)年6月制定)(2021(令和3)年5月改正)</p>	<p>2014(平成26)年の改正では、耐震性不足のマンションについて、売却と解体の決議要件を緩和する等の所定の措置を講じ、建替え又は除却する必要があるマンションに係る敷地売却の円滑化を図るための改正が行われた。2020(令和2)年の改正では、老朽化マンションの外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがある場合や、バリアフリー性能が確保されていない場合の除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地型マンションの敷地分割制度等が創設された。</p>
<p>長期優良住宅の普及の促進に関する法律〔長期優良住宅普及促進法〕 (2008(平成20)年12月制定)(2021(令和3)年5月改正)</p>	<p>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の普及を促進するため、基本方針及び、その建築、維持保全に関する施策の基本となる事項等が定められた。 2021(令和3)年の改正は、住棟認定の導入、共同住宅の認定基準の合理化、良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度の創設、認定手続の合理化、認定基準に災害リスクに配慮する基準が追加された。また、容積緩和が可能な長期優良住宅型総合設計制度が創設された。</p>
<p>都市の低炭素化の促進に関する法律〔エコまち法〕 (2012(平成24)年9月制定)(2021(令和3)年5月)</p>	<p>都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、地方自治体による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置等を講ずることが定められた。 また、都市の低炭素化に関する基準に適合する建築物を認定する「低炭素建築物認定制度」が創設された。</p>

法律名称	目的、内容
空家等対策の推進に関する特別措置法〔空家法〕 (2014(平成26)年11月公布)	適切な管理が行われていない空家等に対応し、あわせて空家等の活用を促進するため、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成等が定められた。また、特定空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令、行政代執行が可能となり、勧告を受けた特定空家等については、固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例措置の適用が除外されるなど、税制上の措置が可能となった。
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律〔建築物省エネ法〕 (2015(平成27)年7月公布)(2019(令和元)年6月改正)	建築物の省エネ性能の向上を計るため、建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置が講じられた。 2019(令和元)年度の改正により、中規模のオフィスビル等の基準適合義務の対象への追加、省エネ性能向上計画の認定(容積率特例)の対象に複数の建築物の連携による取組を追加、戸建住宅等の設計者から建築主への説明義務制度の創設、届出義務制度の審査手続きの合理化、トップランナー制度の対象の拡大、地方公共団体による独自の省エネ基準の強化の仕組みの導入が講じられた。

ウ まちづくりに関する法制度

法律名称	目的、内容
都市再生特別措置法 (2002(平成14)年4月制定)(2021(令和3)年5月改正)	2018(平成30)年の改正では、「都市のスポンジ化」に対応するため、低未利用土地を所有権にこだわらずに公共的な用途で活用することが可能となる「低未利用土地権利設定等促進計画」制度等が創設された。2020(令和2)年の改正では、「安全なまちづくり」及び「魅力的なまちづくり」の推進を実現するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、災害ハザードエリアからの移転の促進、居住エリアの安全確保、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出、居住エリアの環境向上が定められた。
デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律 (2021(令和3)年5月制定)	デジタル社会形成基本法に基づきデジタル社会の形成に関する施策を実施するため、個人情報保護に関する法律、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律等の関係法律について所要の整備が行われた。 関連する主な見直しは、区分所有者の集会の議事録・設計図書・不動産の鑑定評価書・重要事項説明書等への押印の廃止、復旧決議に伴う買取請求に関する通知等の書面・定期借地権の設定や定期建物賃貸借における契約に係る書面と事前説明書・建設工事の見積書・サービス付き高齢者向け住宅に係る契約締結前説明書面・組合員による議決権の行使における書面・重要事項説明書等の電子化となっている。

(2) 住生活基本計画（全国計画）

2006（平成18）年に、住生活基本法の制定およびそれに基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、国の施策は、住宅の量的供給から質的確保へ視点が移された。その後、2021（令和3）年3月に改定された計画では、令和の新たな時代における住宅政策の目標を以下の「3つの視点」及び「8つの目標」として示している。

【社会環境の変化からの視点】

目標1：「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

- 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- 安全な住宅・住宅地の形成
- 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

【居住者・コミュニティからの視点】

目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現

- 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
- 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

【住宅ストック・産業からの視点】

目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
- 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

2 東京都の住宅施策の動向

(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

東京都は 2019（平成 31）年に、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する条例を制定した。

条例の主な内容

1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

条例では、都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や区分所有者等、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者の責務を規定している。

管理組合は、マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理するとともに、マンションの社会的機能の向上に向けて取り組むよう努めなければならない。

2 管理組合による管理状況の届出

要届出マンションの管理組合は、5年ごとに管理状況（管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施など）の届出が必要になる。要届出マンション以外のマンションであっても、都が、管理不全の兆候があると思われると判断した場合には、その管理組合は、管理状況を届け出なければならない。

また、要届出マンション以外の管理組合も、任意に届出を行うことができる。

◆要届出マンション

1983（昭和 58）年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が 6 戸以上のもの

3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

届出を行ったマンションの管理組合に対し、その管理状況に応じ必要な助言や支援等を行う。

調査	届出を行ったマンションや正当な理由なく届出を行わないマンション等に対し、その管理組合又は区分所有者等の協力を得て、個別訪問を行い、マンションへの立ち入り、書類や建物の調査を行うことがある。
助言・支援	管理組合に対し、届け出られた管理状況について、必要な助言を行う。管理不全の兆候があるマンションに対して、個別訪問（調査）を行うとともに、管理組合の設立支援など管理状況に応じた支援を行う。
指導・勧告	要届出マンションの管理組合等から正当な理由なく届出がない場合、届出内容が事実と著しく異なる場合や、助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難である場合には、管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することがある。

(2) 東京都住宅マスタープラン

2022（令和4）年3月に改定された「2021-2030 東京都住宅マスタープラン」では、住宅政策の目標を以下の「10の目標」として示している。

2021-2030 東京都住宅マスタープラン			
基本方針：成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現に向けて			
目標 1	新たな日常に対応した住まい方の実現	施策 1 新たな日常に対応した住宅の普及 施策 2 新たな日常に対応した住環境の整備 施策 3 デジタルを活用した利便性の向上	
関連する政策指標	新たな日常に対応した住まいの情報を発信	ウェブサイト構築（2022年度）	
	都営住宅の募集に係る手続のうち、オンラインで行うことができる手続の割合	0.0% (2020年度末)	100% (2026年度末)
	宅地建物取引業法関係手続のうち、オンラインで行うことができる手続の割合	9.1% (2020年度末)	100% (2030年度末)
	公社住宅におけるWi-Fi環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターのいずれかが整備された住宅	46住宅 (2020年度末)	150住宅 (2030年度末)
関連する観測・実況指標	都内企業（従業員30人以上）のテレワーク実施率	57.8%（2020年度末）	
目標 2	脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化	施策 1 住宅のゼロエミッション化 施策 2 環境に配慮した住宅市街地の形成 施策 3 緑豊かな住宅市街地の形成	
関連する政策指標	エネルギー消費量の削減率（2000年比）	25.4% (2019年速報値)	50% (2030年)
	都営住宅・公社住宅における太陽光発電導入量	約2,500kW (2020年度末)	約4,800kW (2030年度末)
	都営住宅及び公社住宅の共用部における照明器具のLED化	全棟（2030年度末）	
	都営住宅における国産木材使用量	約5,000㎡（2016～2020年度累計）	約7,500㎡（2021～2025年度累計）
関連する観測・実況指標	全部又は一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラスの窓を使用している住宅ストックの比率	21.1%（2018年度末）	
	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づき届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成28年基準）適合率	60.8%（2020年度）	
関連する意識・意向指標	住宅のエネルギー消費性能（光熱費の節約）を重要と思う世帯の割合	7.3%（2018年度末）	
目標 3	住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	施策 1 より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給 施策 2 公共住宅の有効活用 施策 3 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット 施策 4 住宅確保要配慮者の居住支援 施策 5 居住環境のバリアフリー化	
関連する政策指標	都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計	171,000戸 (2021年度～2030年度)	
	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積	約27ha (2020年度末)	30ha超 (2024年度末)
	公社住宅における高齢者世帯や子育て世帯等を対象とした優先申込制度などの入居支援制度を利用して入居した戸数	18,000戸 (2021年度～2030年度累計)	
	居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率	74.3% (2020年度末)	95% (2030年度末)
	東京さきエール住宅の専用住宅の戸数	598戸 (2020年度末)	3,500戸 (2030年度末)
関連する観測・実況指標	最低居住面積水準未達率	6.4%（2018年度末）	
	都内における居住支援法人の数	35法人（2020年度末）	
	東京さきエール住宅の登録住宅の戸数	39,469戸（2020年度末）	

目標 4 住まいにおける子育て環境の向上		施策 1 子育て世帯向け住宅の供給促進 施策 2 子育てに適した住環境の整備 施策 3 近居や多世代同居等の支援		
関連する政策指標	子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数		1,618戸 (2021年12月)	10,000戸 (2030年度末)
	子育て世帯向け公共住宅の募集数		35,000戸(2021年度~2030年度)	
関連する観測・実況指標	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積		約27ha (2020年度末)	30ha超 (2024年度末)
	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率		32.5%(2018年度末)	
関連する意識・意向指標	子育て世帯における最寄りの公園までの距離が500m以内の世帯の割合		90.5%(2018年度末)	
	保育所へのアクセス利便性		97.5%(2018年度末)	
	長時間(60分以上)通勤世帯数の割合		19.0%(2018年度末)	
	交通機関へのアクセス利便性		97.6%(2018年度末)	
目標 5 高齢者の居住の安定		施策 1 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進 施策 2 民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進 施策 3 高齢者の円滑な住み替え等の支援		
関連する政策指標	高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合		17%(2018年度) 参考値(全国)	25% (2030年度)
	サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数		22,819戸 (2020年度末)	33,000戸 (2030年度末)
	都営住宅における居場所の創出(東京みんなでサロンの実施)		100か所(2021年度~2030年度)	
	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積		約27ha (2020年度末)	30ha超 (2024年度末)
関連する観測・実況指標	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率(一定のバリアフリー化)		42.9%(2018年度末)	
	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率(高度のバリアフリー化)		9.8%(2018年度末)	
	共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率		20.7%(2018年度末)	
	高齢者の居住する住宅の医療機関、老人デイサービスセンターへのアクセス利便性		医療施設:97.6%(2018年度末) デイサービス:95.0%(2018年度末)	
関連する意識・意向指標	住宅における高齢者への配慮(段差がない等)に対する満足率(「満足」+「まあ満足」の割合)		52.9%(2018年度末)	
	近隣の人やコミュニティとの関わりに対する満足率(「満足」+「まあ満足」の割合)		73.8%(2018年度末)	

目標 6 災害時における安全な居住の持続		施策 1 地震に対する住宅の安全性の向上 施策 2 木造住宅密集地域等の改善 施策 3 風水害への対策 施策 4 災害に強いまちづくり 施策 5 災害時に住み続けられる住宅の普及 施策 6 被災後の住宅の確保		
関連する政策指標	住宅の耐震化率		92.0% (2019 年度末)	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 (2025 年度末)
	都営住宅の耐震化率		96.6% (2020 年度末)	100% (2025 年度末)
	整備地域全 28 地域のうち不燃領域率 70%以上の地域数		4 地域 (2016 年度)	全地域 (2030 年度末)
	応急仮設住宅等の提供に係る訓練に参加した団体数		延べ 250 団体 (2021 年度～2030 年度の 10 年間)	
関連する観測・実況指標	大規模災害への備えとして一定の取組を実施しているマンションの割合		災害時の対応マニュアルを作成しているマンションの割合 31% 定期的に防災訓練を実施しているマンションの割合 45% 防災用品や医療品・医薬品を備蓄しているマンションの割合 38% 非常食や飲料水を備蓄しているマンションの割合 19%	
目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化		施策 1 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進 施策 2 空き家の状況に応じた適時適切な対応 施策 3 地域特性に応じた空き家施策の展開 施策 4 都の空き家施策の計画的な展開		
関連する政策指標	その他空き家の住宅総数に占める割合		2.31% (1999 年～2018 年の平均値)	これ以上増やさない (2030 年)
	空家等対策計画を策定した区市町村の全区市町村に対する割合		62.9% (2020 年度末)	100% (2030 年度末)
	区市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数		約 6,600 物件 (2015 年 5 月～2020 年 3 月)	15,000 物件 (2021 年～2030 年)
関連する観測・実況指標	空き家数		約 81 万戸 (2018 年度末)	
	その他空き家数		約 18 万戸 (2018 年度末)	

目標 8 良質な住宅を安心して 選択できる市場環境の 実現		施策 1 良質な家づくりの推進 施策 2 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備 施策 3 総合的な住情報の発信		
関連する 政策指標	認定長期優良住宅のストック数	約 7 万 7 千戸 (2020 年度)	約 17 万戸 (2030 年度末)	
	住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存流通に占める割合	20% (2020 年度)	50% (2030 年度)	
	リフォームの年間実施戸数	約 15 万戸 (2018 年度)	26 万戸 (2030 年度)	
関連する観測・ 実況指標	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.9% (2019 年度末)		
	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	15.8% (2019 年度末)		
	既存住宅の流通シェア	12.8% (2018 年度)		
	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	2.4% (2018 年度)		
	新築住宅における住宅性能表示の実施率	34.9% (2019 年度末)		
	大工就業者数	1 万 7 千人 (2015 年度末)		
	既存住宅取引件数	成約件数：22,700 件 (2020 年)		
	5 年間に滅失した住宅の平均築後年数	37.9 年 (2013～2018 年)		
関連する意識・ 意向指標	新築住宅と既存住宅の住宅・居住環境に対する満足度 （「満足」+「まあ満足」の割合）	新築住宅を取得：87% (2018 年度末) 既存住宅を取得：84% (2018 年度末)		
	今後住むとしたときに新築・既存にこだわらない世帯の割合	37.8% (2018 年度末)		
	住宅の傷みの少なさを重要と思う世帯の割合	9.4% (2018 年度末)		
目標 9 安全で良質なマンション ストックの形成		施策 1 マンションの適正な管理の促進 施策 2 老朽マンション等の再生の促進		
関連する 政策指標	30 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	68.1% (2021 年 1 月時点)	80% (2030 年度末)	
	管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	67.8% (2020 年度末)	100% (2030 年度末)	
	マンション再生まちづくり制度適用地区内において再生に係る決議等の手続を行った管理組合数	1 管理組合 (2020 年度末)	20 管理組合 (2030 年度末)	
	マンションの耐震化率	94.4% (2019 年度末)	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 (2025 年度末)	
関連する観測・ 実況指標	管理適正化推進計画を作成した区市の全区市数に対する割合	-		
	東京都優良マンション登録表示制度の認定を受けているマンションの数	217 件 (2020 年度末)		
	マンションの建替え等の件数 (累計)	約 180 件 (2019 年度末)		
	旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率	32.6% (2020 年度末)		
	全部又は一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラスの窓を使用しているマンション※ストックの比率	29.5% (2018 年度末)		
目標 10 都市づくりと一体と なった団地の再生		施策 1 良質な地域コミュニティの実現 施策 2 公共住宅団地等の団地再生 施策 3 地域特性に応じた都営住宅の建替え 施策 4 地域の課題を踏まえたまちづくり		
関連する 政策指標	都営住宅の創出用地における民間活用事業の実施数	10 か所 (2021 年度～2030 年度)		
	都営住宅における居場所の創出 (東京みんなでサロンの実施)	100 か所 (2021 年度～2030 年度)		
	都営住宅で移動販売サービスを実施する箇所数	100 か所 (2030 年度末)		
	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積	約 27ha (2020 年度末)	30ha 超 (2024 年度末)	
関連する観測・ 実況指標	団地再生連絡会議参加団体数	19 団地 (2020 年度末)		

3 墨田区の住宅施策の動向

(1) 住宅マスタープラン策定の経過

	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（平成32）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等への対応、区の人口が26万人を超える一方、小さな子どもがいるファミリー世帯の割合の減少傾向や、さらなる高齢化の進行などを踏まえた、住宅政策の見直しによる量から質への転換
第7次	2022（令和4）年度	2023（令和5）年度～ 2032（令和14）年度 ※5年見直し	新型コロナウイルス感染症感染拡大に伴う「新たな生活様式」への対応、経済成長の停滞などに伴う居住支援ニーズの拡大と住宅セーフティネット制度の重要性の高まり、SDGsをはじめ持続可能性についての認識の普及などの変化に対応するため、これまで以上に多様化した住生活を包摂できる住宅施策を構築

4 墨田区の上位計画・関連計画の整理

(1) 上位計画

計画名	計画の概要
<p>墨田区基本構想（2005（平成 17）年 11 月策定）</p> <p>計画期間 ～2025（令和 7）年度</p>	<p>めざすべき墨田区の将来の姿と協治（ガバナンス）のみちすじを示すものであり、計画的な区政運営を進めるにあたって区民と区が協働していくための指針となるもの</p> <p>まちづくりの基本理念 「～水と歴史のハーモニー～ 人が輝く いきいき すみだ」</p> <p>基本目標 1 「すみだ」らしさの息づくまちをつくる 基本目標 2 地域で快適に暮らせる「すみだ」をつくる 基本目標 3 新しい事業が起き、人が集まる「すみだ」をつくる 基本目標 4 安心して暮らせる「すみだ」をつくる 基本目標 5 区民と区が協働で「すみだ」をつくる</p>
<p>墨田区基本計画（2016（平成 28）年 6 月策定） 2021（令和 3）年度（中間改定）</p> <p>計画期間 2016（平成 28）年～2025（令和 7）年度</p>	<p>「墨田区基本構想」に描かれた将来の姿を区民、事業者、区の協働によって実現するための、本区における最上位の総合計画</p> <p><住宅マスタープランと関係の深い施策></p> <p>基本目標 2 地域で快適に暮らせる「すみだ」をつくる 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</p> <p>基本目標 4 安心して暮らせる「すみだ」をつくる 施策 434 高齢者が安心して地域で暮らし続ける環境をつくる 施策 463 支援が必要な子ども・若者が安心して暮らせるしくみをつくる 施策 481 地域にやさしい、環境に配慮した暮らしをともにつくる</p>

(2) 関連計画

計画名	計画の概要
<p>墨田区都市計画マスタープラン（2019（平成 31）年 3 月改定）</p> <p>目標時期 概ね 20 年後の 2040（令和 22）年度</p>	<p>都市計画法第 18 条の 2 に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」。墨田区の将来のあるべき姿やまちづくりの方向性を示す。</p> <p>計画の役割は、①都市計画の決定・変更の指針、②まちづくりに関する関連計画、事業実施の指針、③協治（ガバナンス）によるまちづくり活動の指針、④大規模災害時における「住まいとまちの復興」の指針</p> <p>まちづくりの目標 下町文化にふれあい 人とつながり 『すみだらしさ』を次世代に継承するまちへ</p> <p><住宅マスタープランと関係の深い分野別構想> 住まい 一暮らし続けたいくなる住まい・地域づくりの方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地域の特徴を活かした魅力ある居住環境の形成 <ol style="list-style-type: none"> ①良質な住宅ストックの形成 ②住みたくなる良好な住環境の誘導 ③地域の環境にとけ込む集合住宅の工夫 2) 生活都市にふさわしい多様な住まいの供給・誘導 <ol style="list-style-type: none"> ①多様なニーズに対応した住まいの供給・誘導 ②産業や周辺環境と調和する住まいの誘導 3) 誰もが安全・安心に住み続けられる住まいづくり <ol style="list-style-type: none"> ①人に優しいまちづくりの推進 ②住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくりの推進 ③外国人居住者と地域コミュニティとの共生 ④空き家の適正な管理や利活用の促進 ⑤集合住宅の防災対策の強化・充実 4) 地域コミュニティの形成と元気に暮らし続けられる環境づくり <ol style="list-style-type: none"> ①持続可能な地域社会づくり ②身近な地域の拠点づくり ③地域の回遊性の向上 5) 安心して子育てできる環境づくり <ol style="list-style-type: none"> ①子育て世帯が住み続けられる環境づくり ②まちづくりと連携した子育て環境づくり ③地域と連携した子育て環境づくり

計画名	計画の概要
墨田区景観基本計画（2008（平成 20）年 3 月策定）	墨田区の景観まちづくりの指針として位置づけられる計画 景観まちづくりの基本目標として、歴史と自然を活かした下町らしい個性豊かな景観まちづくり、区民が世界に誇れるおもてなしの心を育む風格ある景観まちづくり、生活の場としての親しみとやすらぎのある景観まちづくり、区民等とともに考え・創成するすみだらしい景観まちづくりの 4 つを設定し、この 4 つの基本目標にもとづくすみだの景観まちづくり像(テーマ)として、「水辺と歴史に彩られ、下町情緒あふれる“すみだ風景づくり”」を設定している。
墨田区景観計画（2017（平成 29）年 6 月改定）	景観基本計画の実行計画であり、景観法第 8 条第 1 項に規定される景観計画。景観法に規定する必要な事項を定める。 区全域を「特定区域」と「一般区域」に分けて設定し、それぞれの区域に景観形成方針・基準を設定。また、良好な景観形成を進めていくことが特に望まれる地域については、「景観形成重点地区」に指定し、地域住民と区の協働により景観形成基準の詳細化など、地区の特性に合わせたきめ細かな景観形成を推進する。
地域防災計画（2021（令和 3）年度修正 2022（令和 4）年 5 月公表予定）	墨田区地域防災計画は、災害対策基本法第 42 条の規定に基づき、墨田区防災会議が作成する防災計画であって、区災対本部及び防災関係機関等がその機能を有効適切に発揮し、また、区内事業者、住民防災組織及び区民が総力を結集し、各主体の持てる能力を発揮し、主体間で連携を図ることにより、「自助」「共助」「公助」を実現し、震災予防をはじめ風水害予防等、また、これらの災害応急対策及び災害復旧を実施することにより、墨田区の地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とする。 安全な都市づくりの実現のため、1 木造住宅密集地域の不燃化促進、2 建築物の耐震化及び安全対策の促進、3 建築物の液状化対策の啓発強化等を計画するとともに、中高層住宅等の浸水時の近隣住民の一時避難受入協力の啓発、住民の生活の早期再建に向けた応急仮設住宅等の住まいとまちの復興等を定める。
墨田区耐震改修促進計画中間改定（2022（令和 4）年 3 月改定） 計画期間 2016（平成 28）年度～2025（令和 7）年度	建築物の耐震改修の促進に関する法律第 6 条第 1 項の規定に基づく「市町村耐震改修促進計画」であり、首都直下地震など甚大な被害をもたらす大規模地震から区民の生命と財産を守り、災害に強いまちをつくるために、建築物の耐震診断や耐震改修を計画的かつ総合的に推進していく道筋となるよう、その目標や施策体系を明らかにすることを目的とし、耐震化の目標と施策等を定める。 ○住宅については、2025（令和 7）年度末までに耐震化率を 98%とすることを目標とする。 ○民間特定建築物については、2025（令和 7）年度末までに耐震化率を 95%とすることを目標とする。 ○特定緊急輸送道路沿道建築物については、2025（令和 7）年度末までに東京都が示す新たな指標である総合到達率 99%以上を達成かつ区間到達率 95%未満の区間を解消することを目標とする。一般緊急輸送道路と避難路沿道の建築物については、耐震化率を 2025（令和 7）年度末までに 90%とすることを目標とする。

計画名	計画の概要
<p>墨田区空家等対策計画 (2022(令和4)年3月改定)</p> <p>計画期間 2022(令和4)年度～2026 (令和8)年度</p>	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、区民の生命、身体又は財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的としている。</p> <p>対策の理念を「区民の安全・安心を確保するため、周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家(及びその予備軍)を減らし、良質な空き家が有効な資源として、地域の活性化に資する都市を目指します。」とし、①空き家の発生・危険化の予防、②空き家の利活用、③老朽化した空き家等の自主的な除却の推進、④管理不全化した空き家等への対策、⑤推進体制の整備を掲げている。</p>
<p>第二次すみだ環境の共創プラン中間改定(2022(令和4)年3月改定)</p> <p>計画期間 2022(令和4)年度～2025 (令和7)年度</p>	<p>すみだ環境基本条例の規定に基づき、中長期的な視点から環境の共創に関する目標及び施策を定め、施策の総合的・計画的推進を目的とする、区の環境行政の最上位となる環境基本計画。「墨田区地球温暖化対策実行計画(区域施策編)」と「墨田区地域気候変動適応計画」を包含する。</p> <p>みんなで創る環境にやさしいまち「すみだ」を将来像に設定し、「脱炭素社会の実現に向けたまちづくりが進み、あらゆる人が行動するまち」、「気候変動に適応し、安心して過ごせるまち」、「水と緑が暮らしに寄り添うまち」、「省資源・循環型社会を実現するまち」、「良好な生活環境が確保され、健康でやすらぎが実感できる住みよいまち」、「環境活動を実践する人が育つまち」の6つの基本目標を掲げている。住宅・住環境に関しては、省エネルギー・再生可能エネルギー設備の導入促進、省エネルギー化に配慮した建物・設備への転換の促進、老朽危険家屋対策の推進等を掲げている。</p>
<p>墨田区公共施設等総合管理計画(2016(平成28)年3月策定)</p> <p>計画期間 2016(平成28)年度～2025 (令和7)年度</p>	<p>国の「インフラ長寿命化基本計画」における「インフラ長寿命化計画(行動計画)」であり、区の公共施設等を、長期的・経営的な視点をもって、総合的・計画的にマネジメントしていくための「基本的な方針を示す計画」。施設類型ごとの評価と今後の取組の方向性を定めており、住宅については、下記のようになっている。</p> <p>① 区民住宅 借上型住宅であるシティハイム亀沢、シティハイム京島、シティハイム石原、シティハイム八広第二については、借上期間の満了に伴い事業を終了。区建設型住宅であるシティハイム押上、シティハイム墨田、シティハイム立花は2022(令和4)年3月末をもって管理を終了した。</p> <p>② 区営住宅 建物の老朽化が進んでいることから、計画的に大規模修繕等を行うとともに、効率的・効果的な運営について検討する。</p> <p>③ コミュニティ住宅 空き住戸の活用について検討する。</p>

計画名	計画の概要
<p>第4次墨田区地域福祉計画 (2022(令和4)年3月改定)</p> <p>計画期間 2022(令和4)年度～2026 (令和8)年度</p>	<p>社会福祉法第107条の規定に基づく「市町村地域福祉計画」であり、区民、地域の関係団体・機関、区がそれぞれの役割を明確に認識し、互いに協働しながら地域福祉を推進するための基本方針を示す計画として位置づけられる。</p> <p>基本理念を「互いに尊重しあい、共に生きる支えあいの地域をつくる」と定め、包括的に支援するしくみを強化する、区民が安心して暮らせる福祉のまちをつくる、の2つを基本目標とし、基本的視点として「プラットフォームによる地域福祉」、重点取り組みとして「包括的支援体制の構築」を掲げている。</p>
<p>墨田区高齢者福祉総合計画・第8期介護保険事業計画 (2021(令和3)年3月策定)</p> <p>計画期間 2021(令和3)年度～2023 (令和5)年度</p>	<p>老人福祉法第20条の8の規定に基づく「市町村老人福祉計画」、介護保険法第117条の規定に基づく「市町村介護保険事業計画」を一体的な計画として策定したもの</p> <p>基本理念を「高齢者が生きがいをもって暮らせるしくみをつくる」とし、基本目標の1つに「身体状況の変化と本人の希望に応じて住まい方を選択できる」を掲げている。施策の方向性「5高齢者になっても住み続けることのできる住まいの確保」とし、住宅施策と福祉施策が連携した切れ目のない支援、高齢者が安心して住むことができる環境の確保を掲げ、「すみだすまい安心ネットワーク事業」を重点推進事業に位置付けている。</p>
<p>墨田区障害福祉総合計画 (2021(令和3)年3月策定)</p> <p>計画期間 2021(令和3)年度～2023 (令和5)年度</p>	<p>障害者基本法第11条第3項の規定に基づく「市町村障害者行動計画」、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第88条の規定に基づく「市町村障害福祉計画」及び児童福祉法第33条の20の規定に基づく「市町村障害児福祉計画」(第5期墨田区障害者行動計画・墨田区障害福祉計画【第6期】・墨田区障害児福祉計画【第2期】)を一体的に策定したもの</p> <p>基本理念を「自己決定の尊重、地域における自立生活の支援、ともに生活する社会の創造」とし、居住に関しては、障害者グループホーム整備・支援体制強化支援、地域生活支援拠点等による居住支援機能の整備、住宅改修への支援等の施策を掲げている。</p>
<p>墨田区子ども・子育て支援総合計画 (2020(令和2)年2月策定)</p> <p>計画期間 2020(令和2)年度～2024 (令和6)年度</p>	<p>墨田区基本計画の子ども・子育てに関連する部門別計画として、また、墨田区地域福祉計画の児童福祉分野に関する部門別計画として策定。子ども・子育て支援法第61条の規定に基づく「市町村子ども・子育て支援事業計画」及び次世代育成支援対策推進法第8条の規定に基づく「市町村行動計画」を内包する。</p> <p>「子どもの最善の利益を優先するまち すみだ」を基本理念とし、目標③「困難が生じた子どもと親への支援体制を手厚くします」では、ひとり親家庭への住まいの支援や目標⑤「ワーク・ライフ・バランスを踏まえた支援を実施します」では、子育てしやすい住宅環境の促進として、すみだ良質な集合住宅認定制度などを掲げている。</p>

表 6-1 住宅政策・関連政策の主な経緯

年	墨田区	東京都	国
1991 (平成 3)年			
1992 (平成 4)年	○墨田区住宅基本条例	○東京都住宅基本条例	○建築基準法 (改正)
1993 (平成 5)年	○墨田区高齢者住宅条例	○東京都特定公共賃貸住宅条例	○特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律
1994 (平成 6)年	○墨田区中高層階住居専用地区建築条例		○建築基準法 (改正)
1995 (平成 7)年	○墨田区借上型シルバーピア建設補助事業制度要綱 ○墨田区分譲マンションリフォームローン償還助成要綱		○宅地建物取引業法 ○建築物の耐震改修の促進に関する法律
1996 (平成 8)年	○墨田区民住宅条例		
1997 (平成 9)年	○墨田区建築物の耐震改修の促進に関する法律施行細則 ○墨田区営住宅条例 (改正) ○墨田区シルバーピア条例	○東京都営住宅条例	○建築基準法 (改正)
1998 (平成 10)年			○優良田園住宅の建設の促進に関する法律
1999 (平成 11)年			○住宅の品質確保の促進等に関する法律 ○良質な賃貸住宅との供給の促進に関する特別措置法
2000 (平成 12)年	○高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則 ▽すみだやさしいまち宣言		○建築基準法 (改正) ○マンションの管理の適正化の推進に関する法律
2001 (平成 13)年			○高齢者の居住の安定確保に関する法律
2002 (平成 14)年			○都市再生特別措置法 ○マンションの建替え等の円滑化に関する法律 ○建築基準法 (改正)
2003 (平成 15)年	○墨田区高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱 ○墨田区分譲マンション計画修繕調査支援制度要綱	○高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例	○独立行政法人都市再生機構法
2004 (平成 16)年	○墨田区まちづくり条例		○都市再生特別措置法 (改正) ○建築基準法 (改正) ○住宅の品質確保の促進等に関する法律 (改正)
2005 (平成 17)年	○墨田区高齢者等家賃等債務保証制度実施要綱 ○墨田区木造住宅耐震改修促進助成条例 ○墨田区安全で安心なまちづくり推進条例		○都市再生特別措置法 (改正) ○独立行政法人住宅金融支援機構法 ○建築物の耐震改修の促進に関する法律 (改正)
2006 (平成 18)年	○墨田区共同住宅耐震診断特別助成要綱	○東京都住宅基本条例 (改定)	○住生活基本法 ○高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 ○建築基準法 (改正)
2007 (平成 19)年			○都市再生特別措置法 (改正) ○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 ○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
2008 (平成 20)年	■墨田区景観基本計画 ○墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例		○長期優良住宅の普及の促進に関する法律
2009 (平成 21)年	○墨田区景観条例 ○墨田区分譲マンションアドバイザー制度利用助成要綱 ▽すみだ環境区宣言		○都市再生特別措置法 (改正)

年	墨田区	東京都	国
2010 (平成 22)年			
2011 (平成 23)年	○墨田区民間木造賃貸住宅改修支援事業実施要綱 ■墨田区基本計画	○東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例	○都市再生特別措置法（改正） ○高齢者の居住の安定確保に関する法律（改正）
2012 (平成 24)年	○墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例（改正） ○墨田区木造建築物防火・耐震化改修促進助成条例		○都市再生特別措置法（改正） ○都市の低炭素化の促進に関する法律
2013 (平成 25)年	○すみだ良質な集合住宅認定制度要綱 ○墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例		○建築物の耐震改修の促進に関する法律（改正）
2014 (平成 26)年	○墨田区営住宅設備改善事業実施要領		○都市再生特別措置法（改正） ○建築基準法（改正） ○宅地建物取引業法（改正） ○空家等対策の推進に関する特別措置法
2015 (平成 27)年		■住宅市街地の開発整備の方針（変更）	○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
2016 (平成 28)年	■墨田区公共施設等総合管理計画 ○墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例		○宅地建物取引業法（改正） ○都市再生特別措置法（改正）
2017 (平成 29)年	■墨田区景観計画	■都市づくりのグランドデザイン	○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（改正） ○民法（改正） ○住宅宿泊事業法
2018 (平成 30)年	○墨田区三世代同居・近居住宅取得支援制度要綱 ○墨田区民間賃貸住宅転居・転入支援制度要綱		○都市再生特別措置法（改正） ○建築基準法（改正）
2019 (令和元)年	■墨田区都市計画マスタープラン ■墨田区子ども・若者計画 ○すみだすまい安心ネットワーク事業実施要綱 ■墨田区地域力育成・支援計画	○東京におけるマンションの適正な管理に関する条例	○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（改正）
2020 (令和2)年	■墨田区子ども・子育て支援総合計画 ○墨田区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に基づく管理状況届出制度実施要綱 ■墨田区地域防災計画（令和2年度修正）	■東京都地域住宅計画（第4期） ■社会資本総合整備計画 ■第3期東京都地域住宅防災・安全整備計画	○都市再生特別措置法（改正） ○賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律 ○マンションの管理の適正化の推進に関する法律（改正） ○マンションの建替え等の円滑化に関する法律（改正）
2021 (令和3)年	■墨田区障害福祉総合計画 ■墨田区高齢者福祉総合計画・第8期介護保険事業計画 ○墨田区民間木造賃貸住宅改修支援事業(住宅確保要配慮者型)実施要綱 ▽すみだゼロカーボンシティ 2050 宣言	■都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	○長期優良住宅の普及の促進に関する法律（改正）
2022 (令和4)年	■墨田区公共施設マネジメント実行計画 ■墨田区空家等対策計画 ■墨田区耐震改修促進計画 ■第二次すみだ環境の共創プラン中間改定 ■第4次墨田区地域福祉計画 ■墨田区国土強靱化地域計画	■「未来の東京」戦略 version up 2022 ■東京 マンション管理・再生促進計画（改定）	

注：関連計画は最新のもののみ記載

5 墨田区の住宅施策の実施状況及び評価

(1) 実績の評価

第6次住宅マスタープランの基本目標ごとの評価をまとめる。

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

施策	取組	実施状況等	総合評価
111 良質な民間住宅の供給誘導	公有地活用による民間住宅の供給に関する検討	公有地活用については、まちづくりの中で検討していく。	改善・検討
	集合住宅条例による良質な住宅・住環境整備	条例が施行されてから10年以上が経過し、現在の社会情勢を踏まえた規制内容や、わかりやすい表現が求められている。	概ね順調
	すみだ良質な集合住宅認定制度の推進	認定住宅の認知度を上げることと並行して、運営時のメリットの創出などの制度の見直しが必要である。	改善・検討
	開発指導要綱による市街地形成	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、秩序ある市街地を形成するために、引き続き開発指導要綱に基づく協議、指導を行う。	概ね順調
112 都市型住宅の供給誘導	市街地再開発事業等による総合的なまちづくり	(押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区) 公共施設等の計画的な整備については、墨田区画街路第12号線を都市計画決定した。併せて、良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給も視野に入れたまちづくりを検討している。	順調
	区民主体の良好な居住環境の促進	策定から30年ほど経過している地区計画もあり、現在の社会経済情勢と合わない等の課題がある。	概ね順調
		(押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区) とうきょうスカイツリー駅北側の市街地について、地区整備計画の指定に向けた、地域住民との検討が具体化してきた。住民が主体となったまちづくり検討会を立ち上げ、住民案の作成に取り掛かっている。	順調

方針１－２ 多様な世帯に対応した住宅・住環境の供給誘導

施策	取組	実施状況等	総合評価
121 世帯のニーズに応じた住宅・住環境の確保	すみだ良質な集合住宅認定制度の推進【再掲】	認定住宅の認知度が低く、助成金によるメリット以外創出できていない。認定住宅の認知度を上げることと並行して、運営時のメリットの創出などの制度改正の検討が必要である。	改善・検討
	定住促進のための住宅確保支援制度の構築	子育て世帯等定住促進事業において、定住への一定の成果はあった。今後は、課題も含めより効果的な支援制度のあり方等を検討する必要がある。	順調
	住替えシステムの構築	移住・住みかえ支援機構による「JTI マイホーム借上げ制度」の普及に努めたが、対象物件の条件を満たすことが困難で実績が上がらなかった。	改善・検討
	多様な住まい方の情報提供	関係パンフレット等の配布を行ったが、積極的な情報発信を行うことができなかった。	改善・検討

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

施策	取組	実施状況等	総合評価
211 管理組合の自主的な活動に対する支援	「分譲マンションの適正管理に関する条例」の運用	認定住宅の認知度を上げることと並行して、運営時のメリットの創出などの制度の見直しが必要である。	概ね順調
	「すみだマンション管理組合ネットワーク」の再構築	マンション管理に関する課題への共有は図れているため、今後の改善策の協議が必要となる。	改善・検討
212 維持管理の支援	アドバイザー派遣の活用促進	管理不全を未然に防ぐために管理組合が当事者意識を持つ必要がある。状況や段階に応じて、当制度を適切に活用できる仕組みの構築が必要となる。	改善・検討
	維持管理に関する相談会の活用促進	電話や窓口等で相談会に関する情報を提供することで、一定数の新規相談者を確保している。寄せられた相談内容を参考に、良好な管理の仕組みづくりを検討する。	概ね順調

方針 2-2 安全性確保の促進

施策	取組	実施状況等	総合評価
221 耐震性・安全性確保に対する支援	民間建築物耐震診断助成事業の活用促進	区内全域のマンションを含む住宅の耐震化率は、2020(令和2)年度末、耐震改修促進計画における同年度末の目標である95.0%に達成している。しかし、北部・南部で比較した場合、北部が93.8%、南部が96.4%となっている。木造戸建住宅に関しては北部・南部ともに50%を下回っていることから、耐震化を加速させるため、事業の見直しを行った。	概ね順調
	分譲マンション・沿道建築物等耐震化促進補助事業の活用促進	耐震化未実施の建築物は、権利者間の合意形成が難航するなど、意識に差があるケースが少なくない。区は、耐震化の気運醸成のため、相談体制の充実、耐震化に係る情報の普及啓発に取り組む必要がある。	概ね順調
222 居住者の防災対策への意識啓発	防災意識啓発パンフレットの周知	QRコードや冊子「地震に備えて」による啓発を行った。2021(令和3)年度に区内施設及び学校施設に対しても、冊子を配布し、一定の成果を得られた。	順調

方針 2-3 修繕及び建替え支援

施策	取組	実施状況等	総合評価
231 適正な時期に適切な修繕を行うための支援	分譲マンション計画修繕調査支援制度の活用促進	築30年を超えるマンションが増加していく中で、区分所有者の多くがマンション管理に対しての知識や関心が薄いため、啓発の促進について検討する必要がある。計画的な修繕が円滑に行われるように、引き続き制度の周知を図っていく。	順調
	マンション共用部分リフォームローンの支援助成	マンションの老朽化等が進行し、修繕の必要性が高まっていくことから、都の助成制度と併せて本事業の更なる周知を行い、良好な住環境形成を促進していく。	改善・検討
232 建替え等の再生支援	耐震性能が不足するマンションの建替え促進	「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」による申請実績は無いが、法律の改正案が2022（令和4）年4月1日に施行されることから、具体的な手続き方法等を検討する必要がある。	改善・検討
	アドバイザー派遣の活用促進【再掲】	管理不全を未然に防ぐために管理組合が当事者意識を持つ必要がある。状況や段階に応じて、当制度を適切に活用できる仕組みの構築が必要となる。	改善・検討
	まちづくりと連携した再生支援	（東武曳舟駅前地区）新型コロナウイルスの影響により、再開発準備組織の設立が当初予定より遅延したが、2021（令和3）年12月17日に設立総会が開催された。その後は再開発準備組織において、まちづくり案の精査・見直し作業を実施するなど、早期事業化に向けた活動を進めている。	順調

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

施策	取組	実施状況等	総合評価
311 適切な住宅への住替え支援と空き家の活用	住替えシステムの構築【再掲】	移住・住みかえ支援機構による「JTI マイホーム借上げ制度」の普及に努めたが、対象物件の条件を満たすことが困難で実績が上がらなかった。	改善・検討
	住宅ストックの有効活用に関する情報提供	2020（令和2）年度に「すみだ空き家等ワンストップ相談窓口」を開設し、空き家の利活用につながる支援を行っている。更なる支援策について検討する必要がある。	概ね順調
	住宅ストックの品質確保のための支援制度の構築	関連情報の周知等を行ったが、積極的な取組ができなかった。	改善・検討
	空き家の住宅活用モデル事業	空き家所有者の協力の下、モデル事業として、子育て世帯向けの改修を行い賃貸住宅の提供を行った。今後、他の制度とも調整し、内容の検討が必要である。	概ね順調
	民間賃貸住宅の実態把握調査の実施	今回の改定基礎調査の中で、各種の統計資料の分析を通して把握した。今後も、民間賃貸住宅の空き家を有効活用できるように、実態把握に努めていく。	概ね順調
312 住宅ストックのリフォーム支援	住宅修築資金融資あっせん制度の活用促進	住宅の修築は、今後も一定の需要が見込まれることから、利用促進につながるような効果的な実施方法等について検討するとともに、住宅の長寿命化のため、対象工事の見直しなどを進める。	順調
	高齢者自立支援住宅改修助成の活用促進	新型コロナウイルス感染症の拡大もあり、直近の実績は減少傾向にあるが、高齢者が既存の住宅で生活を続けられる環境づくりの一助として、活用されている。	概ね順調
	居宅介護（介護予防）住宅改修費支給制度の活用促進	計画値に対し、順調に実績が伸びている。高齢者世帯等に対する制度の周知をさらに高める必要がある。	順調
	重度身体障害者（児）住宅設備改善費助成の活用促進	住宅の中規模改修や屋内移動設備・階段昇降機設置に係る費用を助成することで、障害者が地域で自立した生活を継続していく支援を引き続き行っていく。また、改修が必要であっても、自ら相談・申請に結びつかない方へ、制度を活用した改修の提案も進めていきたい。	概ね順調

方針 3-2 未来につなぐ持続可能な住環境の形成

施策	取組	実施状況等	総合評価
321 長寿命化等に配慮した良質な住宅ストック形成	長期優良住宅認定制度の利用促進	長期優良住宅の認定件数は例年40件前後で推移しており、長寿命化等に配慮した良質な住宅ストックが形成されつつある。長期優良住宅の適正な維持を図るため、計画に基づく保全等を行うことを求めている。	概ね順調
	住宅性能表示制度の普及	普及啓発を図るとともに、すみだ良質な集合住宅認定制度の認定基準の一部に性能表示の取得を掲げている。	概ね順調
	低炭素建築物認定制度の普及	低炭素建築物認定制度は着実に社会に浸透しつつあると思われるので、今後も周知に努めていきたい。	順調
322 環境に配慮した住環境の形成	公的住宅共用部の設備の省エネルギー化	区管理住宅共用部のLED化を随時進めている。	順調
	雨水利用促進助成制度の活用促進	都市ダム機能として、貯留されている雨水の利用促進を図る。雨水の有効な利活用方法の検討を行うとともに、更なる雨水貯留槽の設置増加に向け、普及啓発に努める。	概ね順調
	緑化助成制度の活用促進	緑のへいは災害時、倒壊する危険性が低いことから安全であり、区民のニーズは高い。緑の満足度の向上に有効な事業であるため、普及啓発に努める。	概ね順調
		屋上緑化の設置は建物への遮熱効果があることから、ヒートアイランド現象の緩和及び都市部の緑化の推進に有効なものである。屋上緑化設備の技術革新等に注視しつつ、屋上緑化の効果等について区民に普及啓発し、利用者を増やしていく。	
壁面緑化の設置は、住宅密集地区の多い本区では緑の満足度の向上に有効である。公共施設における緑のカーテンの設置や壁面緑化講習会の実施により、区民に壁面緑化の効果を実感してもらい、利用者を増やしていく。			
地球温暖化防止設備導入助成制度の活用促進	地球温暖化防止に寄与する設備導入を促進することができている。普及が進み、廉価で設備導入できるようになった設備については、見直すこととし、今後、技術革新等により、さらに温暖化防止の効果が高い設備が開発された場合は、それらの設備を補助対象にするなど、区民の需要を配慮して適切なメニューを選択していく。国や都の助成制度について、区民等に対し、さらに周知を図っていく必要がある。	概ね順調	

施策	取組	実施状況等	総合評価
323 区民主体による良好な住環境の形成	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くまちづくり認定団体及び登録団体数については、近年伸び悩みがあるが、地域におけるまちづくりには一定程度の期間も必要とされる。このため、専門家派遣等による専門的・技術的支援など、引き続き区民団体等による自発的なまちづくり活動の活性化を推進する。	概ね順調
	景観まちづくりの推進	各種の取組により、区民の景観に関する意識向上が図られ、また、景観に配慮された建築物等が確実に増えている。一方、「墨田区景観計画」等へ対する区民や事業者への周知は十分とは言えないことから、引き続き普及啓発を行う必要がある。	概ね順調
	区民主体の良好な居住環境の促進【再掲】	「地区計画の区域内における行為の届出書」の提出により、良好な居住環境の促進に貢献した。 一方、策定から30年ほど経過している地区計画もあり、現在の社会経済情勢と合わない等の課題がある。	概ね順調
		とうきょうスカイツリー駅北側の市街地について、地区整備計画の指定に向けた、地域住民との検討が具体化してきた。住民が主体となったまちづくり検討会を立ち上げ、住民案の作成に取り掛かっている。	順調

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

施策	取組	実施状況等	総合評価
411 耐震化等による防災性の確保	民間建築物耐震診断助成事業の活用促進【再掲】	区内全域のマンションを含む住宅の耐震化率は、2020(令和2)年度末、耐震改修促進計画における同年度末の目標である95.0%に達成している。しかし、北部・南部で比較した場合、北部が93.8%、南部が96.4%となっている。木造戸建住宅に関しては北部・南部ともに50%を下回っていることから、耐震化を加速させるため、事業の見直しを行った。	概ね順調
	木造住宅耐震改修促進助成事業の活用促進		
	区内耐震化普及啓発活動団体との連携		
	賃貸住宅の耐震化を促すための賃貸住宅オーナーへの意識啓発		
	耐震・バリアフリー改修支援		
	木造建築物防火・耐震化改修促進助成事業の活用促進	建替えによる不燃化を進めているが、高齢化による建替え意欲の低下や資金力などの面から建替えが困難な方が制度を利用している。不燃化助成と合わせた災害に強いまちづくりを図っていく必要がある。	概ね順調
	住宅修築資金融資あっせん制度の活用促進【再掲】	住宅の修築は、今後も一定の需要が見込まれることから、利用促進につながるような効果的な実施方法等について検討するとともに、住宅の長寿命化のため、対象工事の見直しなどを進める。	順調
	墨田区安心・安全まちづくり金利優遇制度の活用促進	住宅修築金融あっせん事業などで対応ができているため、制度の見直しが必要である。	改善・検討

施策	取組	実施状況等	総合評価
412 防災・防犯対策への意識向上	防災・防犯に関する意識啓発と情報提供	区内刑法犯認知件数は、減少傾向である。防犯講座による啓発や地域団体支援による更なる地域防犯力の強化、特殊詐欺対策・客引き対策・青色防犯パトロールカーの連携強化や防犯カメラの運用といったソフト面での対策により防犯対策を一層推進するとともに、新たな手口の犯罪にも対応していく必要がある。	順調
		2021（令和3）年度に墨田区水害ハザードマップを改訂し、全戸配付を予定している。水害に対する意識啓発を図っていく。	概ね順調
		土のうステーションを区内12か所の公園等に設置し、24時間いつでも利用可能な状態を維持できている。	順調
	防犯カメラ等、防犯設備設置の支援	区内のほぼ全域に協議会が設立し防犯カメラが設置されている。今後は経年劣化に伴う、カメラ修繕などの維持管理や・更新の支援を中心に行っていく。	順調
	防災意識啓発パンフレットの周知【再掲】	QRコードや冊子「地震に備えて」による啓発を行った。2021（令和3）年度に区内施設及び学校施設に対しても、冊子を配布し、一定の成果を得られた。	順調

方針４－２ 都市基盤整備による防災力の向上

施策	取組	実施状況等	総合評価
421 まちづくりとあわせた防災性の向上	不燃化助成事業の活用促進	1979（昭和 54）年より取り組んでいる本事業は、制度も比較的浸透していることから、一定の申請が確保され、不燃化率の向上に寄与している。	概ね順調
	住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）の推進	（京島地区）優先整備路線の整備完了が近づいてきたことから、将来を見据えまちづくりの検証を行った。また、京島地区まちづくり協議会と連携し、防災に強いまちづくりに取り組むために、新たな優先整備路線の選定を行った。	概ね順調
		（鐘ヶ淵周辺地区）権利者の敷地が接する路線や形状により取得面積の大小はあるが、毎年着実に成果を上げている。強制力のない事業であるため契約するための時間を要するが、折衝中の案件や相談を受けている案件があり、今後の成果につなげていく。	概ね順調
		（北部中央地区）事業の進捗に伴い、事業期間の延伸後の促進方法を検討する必要がある。事業用地の取得は、任意買収で進めているため、土地、家屋等の権利者の合意形成に時間を要する。	改善・検討
	主要生活道路不燃化推進助成事業の活用促進	1998（平成 10）年度より取り組んでいる助成制度であり比較的浸透していることから、年度によるバラつきはあるが、一定の申請が確保され、不燃化率の向上に寄与している。	概ね順調
細街路拡幅整備事業の活用促進	事業開始から 30 年以上経過しているが、拡幅整備工事までに時間を要し、全体の 4 分の 1 程度の整備となっている。	改善・検討	

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

施策	取組	実施状況等	総合評価
431 区民団体等によるまちづくり活動活性化	個性ある地区まちづくりの支援	墨田区まちづくり条例に基づくまちづくり認定団体及び登録団体数については、近年伸び悩みがあるが、地域におけるまちづくりには一定程度の期間も必要とされる。このため、専門家派遣等による専門的・技術的支援など、引き続き区民団体等による自発的なまちづくり活動の活性化を推進する。	概ね順調
	町会・自治会への加入促進	全町会・自治会実態調査の分析データ等を踏まえ、加入促進支援を行う上での課題解決に向け、事業を展開してきた。これらの事業に参加した町会等のアンケートやヒアリングなどでは概ね好評の声が上がっているものの、町会・自治会加入率の数値的な向上には至っていない。今後、現在結果をとりまとめている 2021（令和3）年度全町会・自治会実態調査等最新のデータを分析・検証しながら、さらなる加入促進支援を図っていく。	概ね順調
	地域事業者との連携による地域力の向上	新型コロナウイルス感染症の状況下においては、見守り協力員による戸別訪問等の活動が制限されているが、戸外からの緩やかな見守り等、圏域ごとに工夫をこらしながら活動を継続している。また、地域の関係機関に対して見守り協力機関の登録を積極的に働きかけている。今後も地域の関係機関と連携しながら見守りネットワーク拡充に取り組んでいく。	概ね順調

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

施策	取組	実施状況等	総合評価
511 公的住宅の適正管理と供給	高齢者個室借上げ住宅の適切な供給	事業開始から30年以上経過しており、老朽化した住宅も増えている実態がある。今後、住宅の整理（取捨選択）を行い、全体としての品質の向上を図っていく必要がある。	改善・検討
	区営住宅居住者管理の適正化	入居資格や所得基準の確認等、適正な入居者管理を行っている。また、自立した生活が困難となった入居者に対しては、福祉部門等と連携し、介護サービスの提供による居住継続あるいは本人の身体状況等に適した住まいへの移転等、柔軟に対応をしている。	順調
	債権管理の推進	初期滞納者への対応を強化し、新たに法的措置対象者を発生させない取組が必要である。収入未済額は確実に減少傾向にあるものの、引き続き、専門家からの助力等を得ながら、適切な債権管理に努めていく。	概ね順調
	区営住宅等長寿命化計画の改定	住宅マスタープランの改定の中で区営住宅等の在り方について検討し、長寿命化計画の改定準備を進めている。	概ね順調
	都営住宅の区への移管	最後に都営住宅の移管を受けてから9年が経過している。引き続き協議を続け、条件が整ったものから移管を受ける。	改善・検討

方針5-2 需要に応じた公共住宅の適切な運用

施策	取組	実施状況等	総合評価
521 需要を見据えた公共住宅の運用	公共住宅供給計画の見直し	中堅所得者世帯向けの賃貸住宅については、民間市場において十分に供給されていることから、区建設型区民住宅は、2021（令和3）年度末（2022（令和4）年3月31日）をもって管理を終了し、民間事業者の有償譲渡した。借上型区民住宅は、借上期間の満了に伴い、2017（平成29）年度までに、全ての管理を終了し、住宅所有者に返還した。また、指定法人管理型住宅も、供給計画に定める管理期間20年をもって、2020（令和2）年度及び2021（令和3）年度に、順次供給を終了した。	順調
	区民住宅等の運用見直し		
	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による事業について、情報提供を行った。今後はUR賃貸住宅の提供について協議を進める。	概ね順調

方針5-3 民間住宅に円滑に入居できる仕組みの構築

施策	取組	実施状況等	総合評価
531 居住支援の充実	「すみだすまい安心ネットワーク」の構築	家主や不動産店等に対し、引き続き制度の周知及び専用住宅の登録について協力を呼び掛けていく。今後は専用住宅の登録だけでなく、登録住宅に対する支援の強化や高齢者等住宅あっせん事業との統合等、制度の再構築を検討していく。	改善・検討
	L S A（ライフサポートアドバイザー）の導入及び積極的活用の検討	L S Aと同等の対応が可能な法人委託によるワーデンの導入へと方針を改めた。個人ワーデンが配置できないシルバーピアについては、法人委託ワーデンを導入していく。	概ね順調
	就職活動支援と連携した居住安定支援	コロナ禍で有効求人倍率が低下傾向にあり、相談者の希望と就職先のマッチングが極めて難しい状況となっている。加えて、複雑化・複合化した課題を抱えている相談者が多い。多機関との効果的な連携・協働を図る支援体制の構築が必要である。生活に困窮している人に対し、生活保護受給に至る前の段階で、自立に向けた支援を行った。	順調
	民間賃貸住宅の実態把握調査の実施【再掲】	今回の改定基礎調査の中で、各種の統計資料の分析を通して把握した。今後も、民間賃貸住宅の空き家を有効活用できるように、実態把握に努めていく。	概ね順調
	高齢者等住宅あっせん事業の再構築	「すみだすまい安心ネットワーク」と本事業を統合し、住宅確保要配慮者の困窮度や必要とする居住支援策等、個々の実態に応じた住宅の提供及び居住支援ができるよう、制度の再構築を検討していく。	改善・検討

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

施策	取組	実施状況等	総合評価
611 希望する住宅の確保及びリフォーム支援	高齢者自立支援住宅改修助成の活用促進【再掲】	新型コロナウイルス感染症の拡大もあり、直近数年の実績は減少傾向にあるが、高齢者が既存の住宅で生活を続けられる環境づくりの一助として、常にニーズがあり、活用をされている	概ね順調
	居宅介護（介護予防）住宅改修費支給制度の活用促進【再掲】	計画値に対し、順調に実績が伸びている。高齢者世帯等に対する制度の周知をさらに高める必要がある。	順調
	重度身体障害者（児）住宅設備改善費助成の活用促進【再掲】	住宅の中規模改修や屋内移動設備・階段昇降機設置に係る費用を助成することで、障害者が地域で自立した生活を継続していく支援を引き続き行っていく。また、改修が必要であっても、自ら相談・申請に結びつかない方へ、制度を活用した改修の提案も進めていきたい。	概ね順調
	住宅修築資金融資あっせん制度の活用促進【再掲】	住宅の修築は、今後も一定の需要が見込まれることから、利用促進につながるような効果的な実施方法等について検討するとともに、住宅の長寿命化のため、対象工事の見直しなどを進める。	順調
	家具転倒防止器具・ガラス飛散防止フィルムの取付支援	全体的に実績は減少傾向にある。対象世帯に対して事業の周知に努めているが、実績にはあまり繋がっていない。	改善・検討
	高齢者向け優良賃貸住宅の供給	常に一定数の待機者がいるため、空きが出てもすぐに満室になっている。本事業における家賃減額補助の期間は20年であるため、都に当該期間の延長を要請しつつ、当該補助制度が終了した場合の取扱いについて検討する必要がある。	順調
	民間緊急通報システム事業の推進	高齢者や障害者世帯が安心して生活できるという目的を果たしている。	順調
	地域包括ケアシステムと連携した住宅施策の構築	高齢者住宅の管理運営や高齢者の住宅提供において、高齢者みまもり相談室や高齢者支援総合センターとの連携を行っている。更に住宅施策と福祉の連携を進める必要がある。	改善・検討
地域事業者との連携による地域力の向上【再掲】	新型コロナウイルス感染症の状況下においては、見守り協力員による戸別訪問等の活動が制限されているが、戸外からの緩やかな見守り等、圏域ごとに工夫をこらしながら活動を継続している。また、地域の関係機関に対して見守り協力機関の登録を積極的に働きかけている。今後も地域の関係機関と連携しながら見守りネットワーク拡充に取り組んでいく。	概ね順調	

方針6-2 民間住宅に入居しやすい環境整備

施策	取組	実施状況等	総合評価
621 民間住宅への円滑入居の支援	「すみだすまい安心ネットワーク」の構築【再掲】	家主や不動産店等に対し、引き続き制度の周知及び専用住宅の登録について協力を呼び掛けていく。今後は専用住宅の登録だけでなく、登録住宅に対する支援の強化や高齢者等住宅あっせん事業との統合等、制度の再構築を検討していく。	改善・検討
	民間賃貸住宅を活用した高齢者等の住まいの確保	既存木造賃貸住宅の設備投資には多くの資金が必要となる。一方、高齢者等の住宅が不足していることから、確実な確保が必要となる。対象となる件数は少ないことから、一層の高齢者への理解を求めていく。	概ね順調
	高齢者等家賃等債務保証制度の再構築	「すみだすまい安心ネットワーク」と統合し、支援が重複する部分を解消するとともに、国の新たな住宅セーフティネット制度の補助対象外の部分を補えるよう、制度の再構築を検討していく。	改善・検討
	東京シニア円滑入居賃貸住宅登録閲覧制度に関する情報提供	セーフティネット住宅の国の専用サイトで住宅の情報を閲覧できるようになっているため、窓口で相談を受けた際には案内をしている。※本制度は2020（令和2）年3月に終了し、住宅セーフティネット制度に一本化した。	概ね順調
	家賃債務保証制度に関する情報提供	高齢者住宅財団及び当該財団と協定を結んだ居住支援法人は「すみだすまい安心ネットワーク」の家賃債務保証料低廉化補助の対象となるので、補助対象となる住宅確保要配慮者に対し、積極的に補助制度を活用していく。	概ね順調

方針6-3 福祉と連携した住まいの供給促進

施策	取組	実施状況等	総合評価
631 世帯状況等に適した住まいの供給	都市型軽費老人ホームの供給支援	第8期高齢者福祉計画等で設定した目標（延べ8棟の開設）は、現在の候補者が整備事業者として選定されれば、達成する見込みである。9棟目以降の整備は計画として規定されておらず、今後の社会状況などを踏まえ検討していく。	概ね順調
	障害者グループホームの供給支援	重度身体障害者グループホーム整備について候補地の選定に時間を要した。今後、事業者の公募に向けて要件等を整理し、早急に進めていく必要がある。	改善・検討
	認知症グループホームの供給支援	適当な広さの整備用地が区内に少ないという課題はあるが、需要に対して概ね順調に整備が行われている。今後の整備についても、待機者数等を見極めた上で検討する。	概ね順調
	サービス付き高齢者向け住宅の供給支援	民間主導で整備が進んでいるが、事業者によってサービス形態は様々なので、情報共有が必要である。	改善・検討

(2) 成果指標の状況

基本目標	項目	初期値 (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%

(3) 重点的な取組について

1. 子育て世帯の定住支援

子育て世帯の定住促進を図るため、子育て世帯に配慮した良質な住宅の供給誘導や、子育て世帯の求めに応じた住み替えが選択できる質の高い住宅ストックを形成することで、希望する住宅で安心して住み続けられる住環境づくりを推進する。

	●適正な住宅の確保 子育て世帯等定住促進事業(①墨田区三世帯同居・近居住宅取得支援制度、②墨田区民間賃貸住宅転居・転入支援制度)	●良質な住宅の供給 すみだ良質な集合住宅認定制度(子育て型)(防災型)
経過	<ul style="list-style-type: none"> ・2018(平成30)年度 制度開始 ・2021(令和3)～2022(令和4)年度 事業検証を行い、事業の見直しを進める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・2003(平成15)年1月 「すみだ子育て支援マンション認定制度」開始 ・2013(平成25)年4月 「すみだ良質な集合住宅認定制度(「子育て型」・「防災型」)」開始 ・2017(平成29)年7月 事業者ヒアリングに基づき、「子育て型」、「防災型」の認定基準の改定、「子育て型」誘導面積75㎡住戸整備費補助拡充
実績	(申請者数) <ul style="list-style-type: none"> ・2018(平成30)年度 ①37人 ②27人 ・2019(令和元)年度 ①62人 ②73人 ・2020(令和2)年度 ①107人 ②118人 ・2021(令和3)年度 ①73人 ②116人 	<ul style="list-style-type: none"> ・認定した集合住宅の戸数(2022(令和4)年3月現在):15棟 488戸 (子育て防災型1棟20戸 子育て型3棟106戸 防災型11棟362戸)
総合的評価	利用者アンケートから住宅取得の支援は定住に繋がっているものの、賃貸住宅の転居・転入支援では、一定数が転居を考えており、定住について課題がある。賃貸住宅については、子どもの成長などによる住まいのニーズの変化に伴い、さらに住み替えが生じるため、必ずしも子育て世帯の定住支援につながってはいない可能性がある。	認定住宅の認知度を上げることと並行して、運営時のメリットの創出などの制度の見直しが必要である。
課題と展望	区内住宅面積等の影響で未就学児のいる子育て世帯の転出超過が見られ定住促進のための制度の見直しが必要である。	認定制度の周知を図るとともに、東京都子育て支援住宅認定制度やLCP住宅認定制度(防災対策)との連携などにより、認定によるメリットの創出や子育て型・防災型に基づく認定後のマンション運営を支援する仕組みづくりを検討する。

その他の取組

●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
住替えシステムの構築 P208-121、P211-311	公有地活用による民間住宅の供給に関する検討 P207-111	開発指導要綱による市街地形成 P207-111
住宅ストックの有効活用に関する情報提供 P211-311	集合住宅条例による良質な住宅・住環境整備 P207-111	町会・自治会への加入促進 P217-431
「すみだすまい安心ネットワーク」の構築 P219-531、P221-621	市街地再開発事業等による総合的なまちづくり P207-112	地域事業者との連携による地域力の向上 P217-431、P220-611
—	区民主体の良好な居住環境の促進 P207-112、P213-323	—

2. 「分譲マンションの適正管理に関する条例」の運用

「分譲マンションの適正管理に関する条例」により、区内の分譲マンションの管理に関して必要な事項を定め、管理組合の合意形成の円滑化を図るとともに、居住者間及び居住者と地域のつながりの強化を促進し、地域力の向上を図る。

条例と連動し、個別の分譲マンションの管理状況に合わせて、各支援事業の案内や適正な維持管理について必要な情報の提供・アドバイスを能動的に行い、管理支援の充実を図る。

経過	<ul style="list-style-type: none"> ・2015（平成 27）年度 「墨田区分譲マンションの適正管理に関する管理条例」の施行について検討すると同時に集合住宅総合情報管理システム（以下「システム」という。）導入を検討 ・2016（平成 28）年度 システム開発委託業者選定、システム開発作業 ・2017（平成 29）年 4 月 条例の施行及びシステムの運用開始 ・2019（平成 31）年度 築 30 年以上のマンションへ現地調査を行うとともに、届出書の提出を依頼。また、管理不全の兆候があるマンションへのアプローチ方法を検討 ・2020（令和 2）年度 東京都事務処理特例により、東京都条例に基づく、分譲マンションの適正管理に関する届出等事務を開始
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・管理状況届出書提出率： 区条例に基づく届出：2019（令和元）年度 57.8％、2020（令和 2）年度 59.3％、2021（令和 3）年度（3 月現在）58.5％ 都条例に基づく届出：2020（令和 2）年度 77.8％ 2021（令和 3）年度（3 月現在）99.0％
総合的評価	<p>管理状況等の届出の促進と併せ、管理不全を予防する支援策について、管理組合からの聞き取り調査を重ね支援策を検討する必要がある。</p>
課題と展望	<p>都及び区の条例に基づく届出の促進を行い、マンションの管理状況の把握に努める。管理水準が低いマンションに対しては改善が必要である。 新住宅マスタープランの中でマンション管理適正化推進計画を策定し、2023（令和 5）年 4 月に管理計画認定制度の創設を目指す。管理水準が高いマンションについては、管理計画を認定することによって、意欲を引き出し、管理水準を維持していく。</p>

3. 「すみだすまい安心ネットワーク」の構築

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、若年世帯などのうち、住宅確保に特に配慮を要する世帯の居住の安定を確保するため、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するネットワークを構築する。

民間賃貸住宅への入居を希望しつつも入居が困難な方が、世帯構成や世帯年収に適した住宅が確保できるよう、不動産事業者等の民間事業者や住宅オーナーなど多様な主体・分野との連携体制を構築する。また、高齢者世帯等の入居に際して、見守り体制を充実するなど、貸主・借主ともに安心できる支援体制を整える。

経過	<ul style="list-style-type: none"> ・2017（平成29）年3月 第6次墨田区住宅マスタープラン策定。重点取組の一つとして本ネットワークの構築を掲げた。 ・2017（平成29）年10月 住宅セーフティネット法の改正により、国の新たな住宅セーフティネット制度が開始された。当初は区独自で実施する予定であった本事業においても、国制度を有効活用し、支援の強化・拡充を図ることとした。 ・2018（平成30）年度 制度構築・要綱制定・制度周知 ・2019（平成31）年4月 事業開始・関係団体との協定を締結 ・2020（令和2）年1月 不動産業者向けにセミナーを実施 ・2021（令和3）年度 要綱改正（補助の拡充等）
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・登録住宅：921戸、専用住宅：3戸（家賃低廉化補助のある住宅）（その他高優賃として33戸）（2022（令和4）年2月末現在）
総合的評価	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃低廉化補助のある専用住宅の登録を増やすためには、家主の理解が得られる制度に内容を検討する必要がある。 ・高齢者等住宅あっせん事業との整合等、制度の再構築を検討していく。 ・すみだすまい安心ネットワークは居住支援協議会の役割を担うものであるため、不動産業界及び居住支援法人との包括連携協定の充実、福祉部門との一層の連携により支援体制の強化を行う必要がある。
課題	<p>専用住宅の登録がなかなか進まない理由として、オーナーへのメリットがないことが挙げられる。</p> <p>民間のオーナーは高齢者に貸すことへのハードルが高い。</p> <p>死亡事故の懸念や近隣トラブルの懸念などのオーナーの不安面を払拭できない。</p> <p>国の制度は専用住宅が一定の基準を満たした住宅でなければならず条件が厳しい。</p> <p>住宅確保要配慮者専用の専用住宅として登録すると、オーナーが一般の方に貸せなくなる。</p> <p>専用住宅は住宅確保要配慮者が入居するまでの期間に空き室のままになり、その間収入がなくなる。</p> <p>専用住宅の家賃補助の条件として、更新料や礼金が取れない。オーナーにとって更新料や礼金が収入にもなるため、貸さなくなってしまう。</p> <p>高齢者の見守り、近隣トラブルへの対応などはオーナーにとってのデメリットとなる。</p>
展望	<p>今後どうすればオーナーに提供してもらえるかについて研究しながら事業内容を検討していく。ノウハウのある居住支援法人との連携を強化する。</p>