

第7章 墨田区の住宅課題

1 現状及び課題の整理

第6次住宅マスタープランでは、「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つの視点を挙げ、「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」を基本理念に住宅施策を展開してきた。

これに対し、社会経済状況の変化を見据え、住宅施策の対象が広がっていること、施策どうしの連携が広がっていること、防災・防犯に関する意識が高まっていることを勘案し、「人と人がつながり多様な世帯が住み続けられるために」、「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」、「安心して住み続けられる環境整備のために」、「安全に暮らせる環境整備のために」の4点を新たな計画に向けた視点として設定した。

改定の視点ごとに、現状と課題を整理する。

◎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、あらゆる人々が暮らす魅力的で安心して暮らせる住環境は、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る。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る。

●社会的背景

全国的な人口と世帯の動向
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ある。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ある。 新成人人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加している。 働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっている。

●墨田区の取組

第6次住宅マスタープラン 基本目標・住宅施策	主な取組	住宅施策の実績
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	1-1 地域特性に応じた良質な住宅の供給誘導 111 良質な民間住宅の供給 集合住宅条例による良質な住宅・住環境整備 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 区民主体の良好な居住環境の促進	・集合住宅条例等により良質な住宅供給を誘導した。 ・押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区まちづくりなどにより住環境づくりが進捗。景観まちづくり推進により魅力的な住環境を形成した。

	1-2 多様な世帯 に対応した 住宅・住環 境の供給誘 導	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 定住促進のための住宅確保 支援制度の構築	・良質な集合住宅認定制度、子 育て世帯等定住促進事業によ り子育て世帯の定住を支援し た。
--	--	---	--

●今墨田区で起きていること

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る。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た。

動向	データ	今後の予想
●人口と世帯数は現在増加している。	1985（昭和 60）年から 1995（平成 7）年までは減少、その後増加している。 2020（令和 2）年の人口は約 27 万 5 千人である。	人口は 2030（令和 12）年約 29 万人をピークに減少に転じる。
●単身世帯の割合が上昇し続け、世帯構成が変化している。	単身世帯が増加している。 （1990（平成 2）年度 31.0% → 2020（令和 2）年度 52.2%） 夫婦と子ども世帯は減少している。（同 34.2% → 19.3%） 夫婦のみ世帯は概ね 17%と横ばいで推移している。	夫婦と子ども世帯が減少することで地域力の担い手が減少する。
●高齢単身世帯、特に後期高齢者が増加している。	高齢者人口は増加し、2020（令和 2）年は高齢者人口の割合が 22.1%となっている。 75 歳以上は 11.6%で、65 歳以上人口の半数を占める。	単身高齢者、後期高齢者が増加している。住まい探しの難しい高齢者が増加している。
●外国人人口は着実に増えている。	2021（令和 3）年外国人人口は 12,303 人、世帯が 7,019 世帯である。	外国人には多言語対応や、やさしい日本語による日常生活ルールや防災などの情報提供が求められる。
●定住意向は高いが、住み替えている世帯も多い。	住み続けたいは 61.5%である。 5 年間で住み替えた人は 28.8%である。 住み替えの理由は、通勤・通学、結婚、家族人数の増加等である。	子育て世帯の転出傾向は今後も続く見込みである。

◎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、社会の礎である。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る。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る。だれもが適切な住宅に住めることが重要である。

●社会的背景

全国的な住宅ストックの動向
<p>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 万戸となっている。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 万戸存在する。</p> <p>賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この 20 年間で約 182 万戸から約 349 万戸（1.9 倍）に大きく増加しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績も増えている。</p>

●墨田区の取組

第 6 次住宅マスタープラン 基本目標・住宅施策		主な取組	住宅施策の実績
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	3-1 住宅ストック の有効活用	311 適切な住宅への住替え支援と空き家の活用 空き家の住宅活用モデル事業 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	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等対策プラットフォームの運営を開始した。 ・住宅修築資金融資あっせん制度によりリフォーム支援をした。
	3-2 未来につなぐ 持続可能な住 環境の形成	322 環境に配慮した住環境の形成 緑化助成制度の活用促進 地球温暖化防止設備導入助成制度の活用促進 323 区民主体による良好な住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面緑化、緑のへい等補助金により緑化を推進した。 ・地球温暖化防止設備導入助成、低炭素建築物認定制度により環境配慮を誘導した。

●今墨田区で起きていること

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る。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る。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る。

動向	データ	今後の予想
●住宅数は増加している。 特に民営借家が増加している。	住宅数は、2008（平成 20）年 126,050 戸 → 2018（平成 30）年 154,720 戸 持ち家が 41.4%、民営借家が 46.4%である。 新築住宅の着工数は年間約 3,000 ～5,000 戸で推移している。	新築住宅の供給と住宅の長寿命化により、当面の間は住宅数は増加すると推定される。
●マンションが増加している。	住宅ストックは共同住宅（6 階以上）が 58.5%、一戸建は 18.0%である。 共同住宅（6 階以上）が増えている。	マンションの維持管理・再生がより大きな課題になる。
●面積が狭い住宅ストックが増えている。	2018（平成 30）年以降、共同住宅の平均面積は約 40 m ² で推移しており、コンパクトな住宅の供給が増えている。	コンパクトな住戸の供給が増えることで、ファミリー世帯向け住宅が更に不足すると見込まれる。
●民営借家の居住面積水準は依然として低い状態である。	最低居住面積水準未達が 13.9%である。 民営借家（木造）では 34.4%、民営借家（非木造）では 24.6%である。	居住面積水準の確保はこれからも住宅施策の大きな課題である。
●旧耐震の住宅は依然として残っている。	1981（昭和 56）年以前（旧耐震）に建築された住宅の占める割合は 16.7%である。	耐震化の取組は引き続き必要である。

◎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けれられることが必要である。単身高齢者、障害者、ひとり親等は、住宅確保が困難な場合がある。そのため、住宅セーフティネットの充実が求められている。

●社会的背景

全国的な住宅困窮世帯の動向
<p>高齢者世帯は増加を続け、生活保護受給世帯は増加し、住宅扶助世帯は全国では約 139 万世帯となっている。障害者手帳所持者数は全国では約 965 万人、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者は多様化している。</p> <p>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 500 団体、入居を拒まない住宅であるセーフティネット住宅は 70 万戸になっている。</p>

●墨田区の取組

第6次住宅マスタープラン 基本目標・住宅施策		主な取組	住宅施策の実績
基本目標5 住宅セーフティネット機能の充実	5-1 公的住宅確保についての支援	511 公的住宅の適正管理と供給 区営住宅居住者管理の適正化 高齢者個室借上げ住宅の適切な供給	・区営住宅、高齢者個室借上げ住宅等の適切な供給をした。
	5-2 需要に応じた公共住宅の適切な運用	521 需要を見据えた公共住宅の運用 区民住宅等の運用見直し	・区建設型区民住宅3棟については、当初の政策目的をすでに達成していることから廃止し売却した。
	5-3 民間住宅に円滑に入居できる仕組みの構築	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 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 就職活動支援と連携した居住安定支援	・すみだすまい安心ネットワークにおいて居住支援団体と連携しセーフティネット住宅の活用を推進した。 ・L S Aを導入（都営シルバーピア）した。 ・住居確保給付金により緊急の住まい確保に対応した。

基本目標6 高齢者世帯等の居住の安定の確保	6-1 安心して生活ができる住環境確保の支援	611 希望する住宅の確保及びリフォーム支援 高齢者自立支援改修助成等の活用促進 民間緊急通報システム事業の推進 地域包括ケアシステムと連携した住宅施策の構築 地域事業者との連携による地域力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者自立支援住宅改修事業、介護保険制度による住宅改修費支給、墨田区緊急通報システムにより自宅に引き続きることを支援した。 ・ 民間事業者と協定を締結し、支援が必要な方への見守りを実施した。
--------------------------	---------------------------	--	--

●今墨田区で起きていること

墨田区は「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る。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る。

また、住まいの安定に支援が必要な人が増加し多様化することも予想される。

動向	データ	今後の予想
●高齢者の単身化が進んでいる。	65歳以上の高齢単身世帯は単身世帯の25.4%を占める。	自立生活のために住宅支援、生活支援の両方が必要な高齢者が増加する。
●最低居住面積水準未達の住宅に住む人が一定数いる。	最低居住面積水準未達の住宅に住んでいる世帯の割合は13.9%である。	居住支援の需要が増える。民間住宅の活用によるセーフティネット住宅の登録の推進が必要となる。
●活用が見込まれる空き家がある。	空き家の数は16,160戸あり、そのうち賃貸用の住宅は10,650戸ある。	

◎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

墨田区は、関東大震災と戦災の被災を免れた木造密集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。墨田区では不燃化・耐震化などを通じて、市街地の安全性を高める取組を進めている。

●社会的背景

全国的な防災防犯の動向
<p>我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しているが、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が進められている。</p> <p>水害リスクの増大に備え、あらゆる関係者が協働して行う「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る。</p>

●墨田区の取組

第6次住宅マスタープラン 基本目標・住宅施策		主な取組	住宅施策の実績
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	4-1 住宅・住環境の防災・防犯対策の充実	411 耐震化等による防災性の確保 木造住宅耐震改修促進助成事業の活用促進 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	<ul style="list-style-type: none"> ・民間建築物耐震診断助成、耐震改修助成、緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進などにより耐震化を推進した。 ・不燃建築促進助成による不燃化促進をした。
	4-2 都市基盤整備による防災力の向上	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 住宅市街地総合整備事業の推進 細街路拡幅整備事業の活用促進	<ul style="list-style-type: none"> ・京島地区まちづくりなどにより密集市街地整備を推進した。 ・細街路拡幅整備により安全なまちづくりを推進した。
	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	431 区民団体等によるまちづくり活動活性化 町会・自治会への加入促進	<ul style="list-style-type: none"> ・町会・自治会加入促進リーフレットなどにより地域と連携した安心なまちづくりを推進した。

●今墨田区で起きていること

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あるが、地震、水害についての不安感が大きいことがわかる。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、治安の不安が挙げられている。

墨田区は、これまでも防災、防犯に取り組んできたが、安心して暮らし続けられる居住地とするためには、防災、防犯への対策についてはより強く取り組む必要がある。

動向	データ	今後の予想
●木造住宅の耐震化がまだ十分ではない。	2020(令和2)年度末の住宅全体の耐震化率の推計値は 95.0%である。 住宅の種別にみると、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%になっている。	住宅の耐震化率を向上させるためには、木造住宅の耐震改修が必要不可欠である。
●区内在住者の防災・防犯への取組意識は、比較的高くなっている。	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。	地域力向上に向けた支援が求められている。

2 策定に向けた基本的な考え方

4つの視点、8つの基本目標につながる課題、主な取組の方向として取りまとめた。

視点	基本目標につながる課題	主な取組
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、若年層の単身者が増加している。 ・地域ごとに居住実態の違いがある。 ・外国人居住者の増加及び大学誘致に伴う学生の増加が見られる。	○多様な居住の確保 ○地域の特性に配慮した住宅施策の推進 ○新たな住まい方に配慮した住宅支援の推進
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が求められている。 ・子育て世帯向け住宅が不足している。	○子育て世帯や防災に配慮した住宅の確保
	3 高齢者の居住の安定 ・高齢者の持ち家率は高いが、老朽化が進んでいるため、安全に長く住み続けるための支援が求められる。	○高齢者の居住の安定確保 ・住宅のバリアフリー化、ヒートショック対策等
	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が増加している。	○マンション維持保全の推進
	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が求められる。	○住まいにおける環境への配慮の推進 ・すみだゼロカーボンシティ2050宣言等
	6 空き家対策 ・一戸建空き家、マンションの空き室が増加している。	○空き家の適正管理と利活用の推進
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 ・住宅確保要配慮者への住宅確保が課題になっている。 ・公的住宅だけでは居住支援に限りがあり民間住宅の活用が必要である。	○住宅と福祉との連携による住宅セーフティネットの推進 ○情報発信や見守りの活動等の推進 ○公的住宅の有効活用
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 ・地震や水害などの災害が頻発している中で、災害時の居住支援(避難活動支援や住宅の確保など)が求められる。	○耐震化と不燃化の促進 ○災害避難や被災生活を想定した居住支援の充実 ○防災・防犯等、地域との連携による安心して暮らせる環境整備

参考 国の住生活基本計画・東京都の住宅マスタープランとの関係

住生活基本計画(全国計画) (2020(令和2)年度改定)	東京都住宅マスタープラン (2021(令和3)年度改定)	第7次墨田区 住宅マスタープラン (2022(令和4)年度改定) 基本目標につながる課題
1 新たな日常、DXの推進等	1 新たな日常に対応した住まい方の実現	1 多様な居住 (新しい住まい方)
2 安全な住宅・住宅地の形成等	6 災害時における安全な居住の持続	8 防災・防犯
3 子どもを生み育てやすい住まい	4 住まいにおける子育て環境の向上	2 良質な住宅ストックの確保
4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等	5 高齢者の居住の安定	3 高齢者の居住の安定
5 セーフティネット機能の整備	3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	7 住宅セーフティネット
6 住宅循環システム構築等	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	5 ゼロ・カーボンに向けた環境整備
	9 安全で良質なマンションストックの形成	4 マンションの適正管理
	10 都市づくりと一体となった団地の再生	
7 空き家の管理・除却・利活用	7 空き家対策の推進による地域の活性化	6 空き家対策
8 住生活産業の発展	8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現	