

墨田区住宅マスタープラン 策定に向けて

目次

- 1 改定基礎調査の目的と構成…………… P 2
- 2 墨田区の住宅と住環境…………… P 3
- 3 現行計画の評価・成果指標…………… P 7
- 4 現行計画の重点的な取組…………… P 9
- 5 改定の視点…………… P 11
- 6 改定に向けた課題の整理…………… P 12
- 7 墨田区の住宅課題と方向…………… P 16



1 改定基礎調査の目的と構成

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ました。

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、小さな子どもが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。

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りました。

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ます。

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します。

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す。

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 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。

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

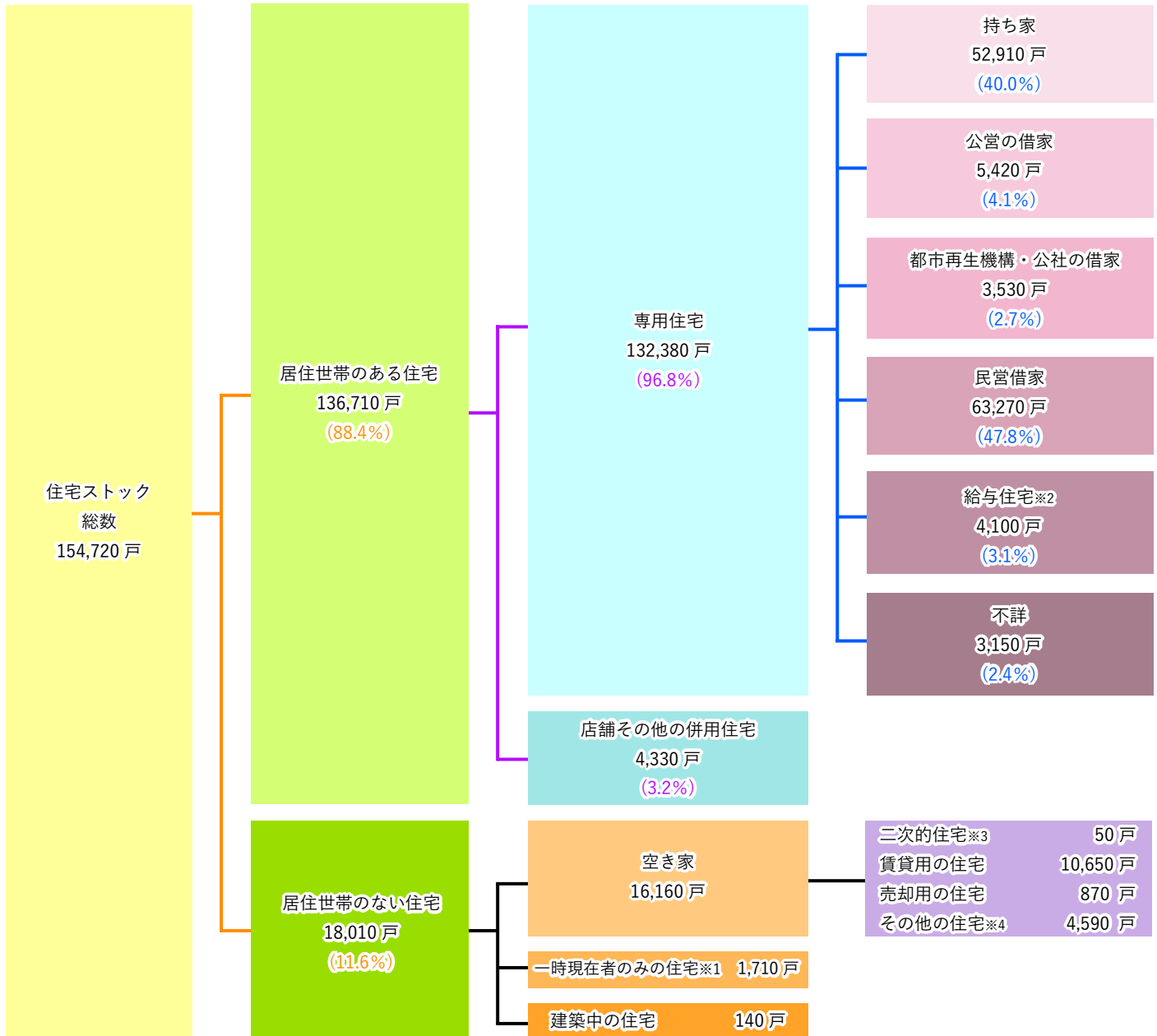


2 墨田区の住宅と住環境

住宅・土地統計調査によれば、墨田区の住宅総数は 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。ストックを整理すると下図のようになります。

報告書※p26 参照 (住宅ストック p26~p83)

※：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



※1：「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、普段居住している人がいない住宅

※2：「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

※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、建て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）

注：本書の統計データは、2022（令和 4）年 3 月 31 日現在の最新のデータを使用しています。

統計資料やアンケート調査の結果から、墨田区の住まいの特徴を見ていきましょう。

◆分析に使った資料

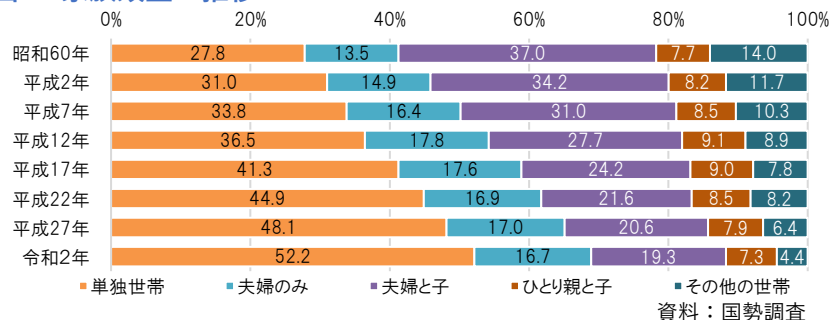
- ・住宅・土地統計調査、国勢調査、住宅着工統計等
- ・住まいに関するアンケート調査（2021（令和3）年10月 区が実施）
- ・子育て世帯向けのインターネット調査（2021（令和3）年12月 区が実施）

どのような人が住んでいますか？

- ➔ 夫婦と子の割合は低下傾向が続いています。
- ➔ 単独世帯の年齢は、65歳以上の方が25.4%、30歳代の方が21.0%です。（報告書 p61 図 2-102 参照）

報告書 p20 図 2-23 参照（人口・世帯 p9~p25）

図1 家族類型の推移

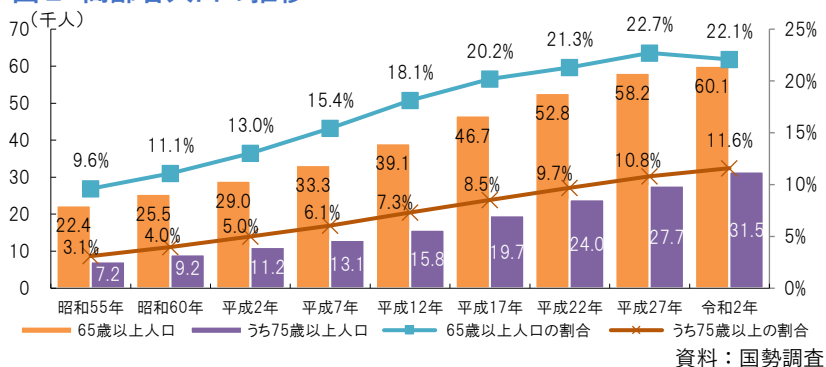


高齢化が進んでいるようですが。

- ➔ 5人に1人は65歳以上、75歳以上の人が増えています。

報告書 p22 図 2-26 参照（人口・世帯 p9~p25）

図2 高齢者人口の推移

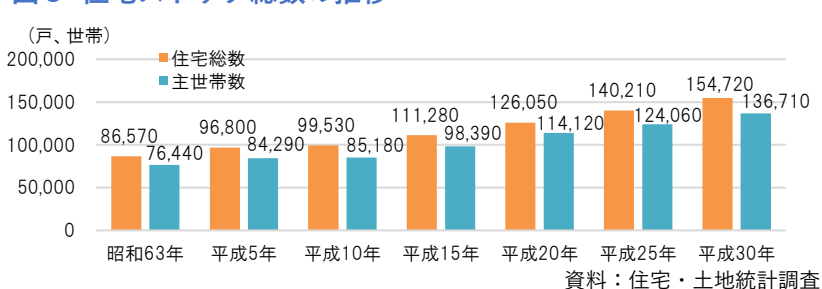


住宅は何戸ぐらいありますか？

- ➔ 2018（平成30）年現在、約15万戸あります。そのうち、居住実態があるものは約14万戸となっています。

報告書 p27 図 2-34 参照（住宅ストック p26~p83）

図3 住宅ストック総数の推移

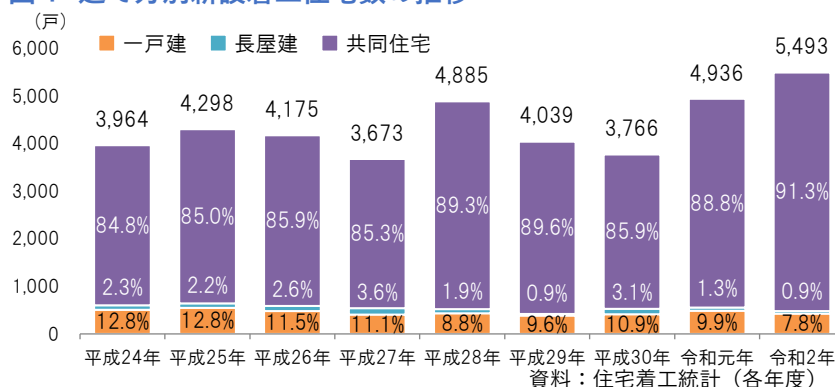


新築住宅はどのぐらいありますか？

- ➔ 新築住宅は年間3,000~5,000戸程度で推移しています。
- ➔ 建て方別にみると、共同住宅が新築住宅戸数の9割を占めています。

報告書 p84 図 2-131 参照（住宅供給及び住宅市場 p84~p92）

図4 建て方別新設着工住宅数の推移



古い住宅が多いのですか？

- 1981（昭和56）年以前に建てられた住宅は22,810戸で、6戸に1戸が旧耐震基準で建てられた住宅です。（報告書 p37 表 2-8 参照）
- 木造住宅では、1981（昭和56）年以前の古い住宅が約41%（2,620戸）です。

古いマンションは、これからどのくらい増えますか？

- 都及び区条例※に該当する要届出マンションのうち、築40年を超える高経年マンションは、20年後には606棟になり、現在の約3倍となります。

※：「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」及び「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」

分譲マンションの値段はいくらぐらいですか？

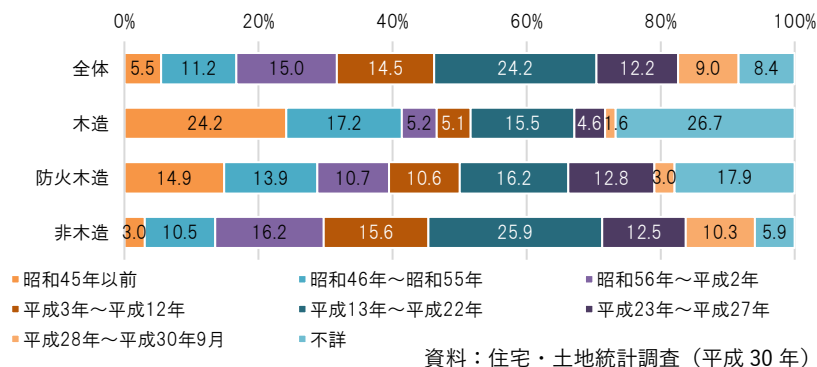
- 分譲マンションの平均分譲価格は4,364万円、1㎡当たり平均分譲単価は94.9万円です。近年、1㎡当たり平均分譲単価は上昇傾向にあります。

子育て世帯の定住意向は、持ち家と借家で違いがありますか？

- 子育て世帯では、持ち家に住んでいる人と比べて、借家に住んでいる人は、住み替えたいと考えている人が多くなっています。

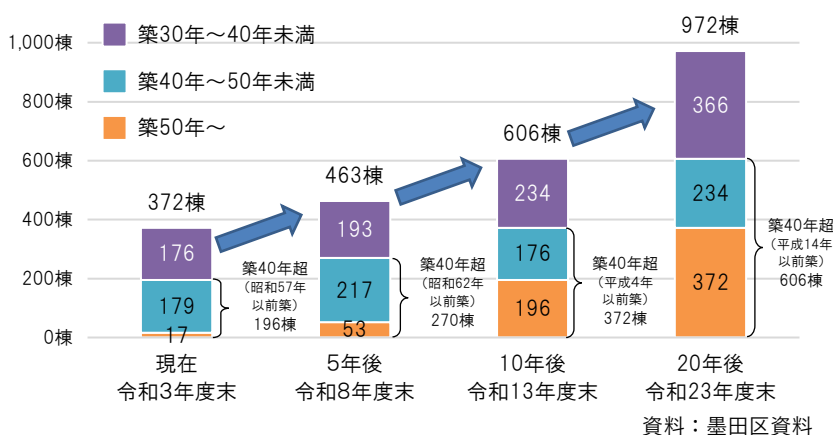
報告書 p37 図 2-57 参照（住宅ストック p26~p83）

図5 構造別・建築時期別住宅割合



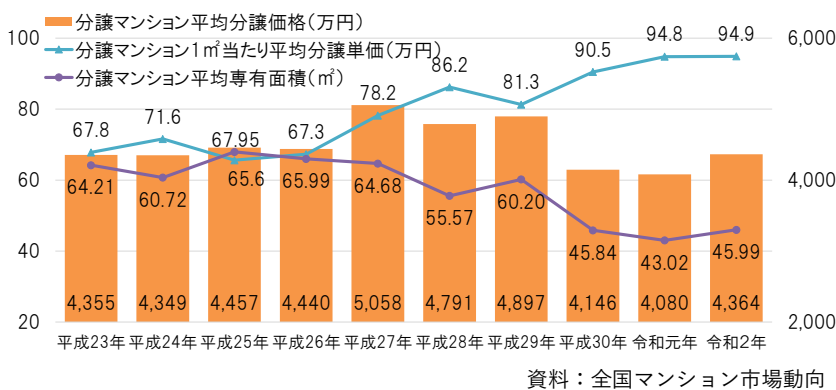
報告書 p52 図 2-86 参照（住宅ストック p26~p83）

図6 高経年マンションの棟数の推移



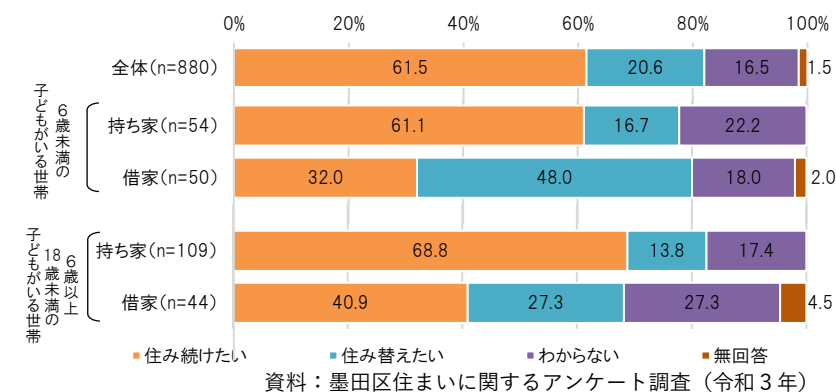
報告書 p89 図 2-142 参照（住宅供給及び住宅市場 p84~p92）

図7 分譲マンションの価格及び面積の推移



報告書 p127 参照（住まいに関するアンケート調査 p93~p155）

図8 持ち家・借家別子育て世帯の定住意向

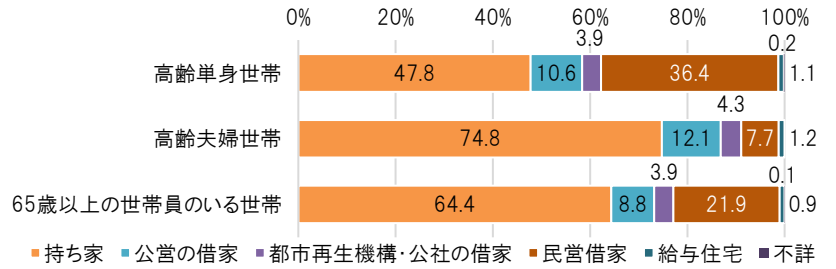


高齢者はどのような住宅に住んでいますか？

- 高齢夫婦世帯では、持ち家に住んでいる人が74.8%います。
- 単身の高齢者の47.8%が持ち家に住んでいます。

報告書 p66 図 2-113 参照 (住宅ストック p26~p83)

図9 高齢者のいる世帯の所有関係別住宅の割合



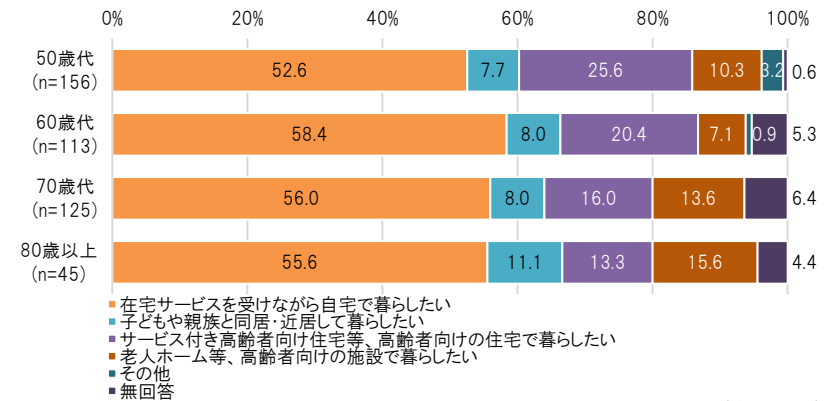
資料：住宅・土地統計調査独自集計（平成30年）

年代によって、高齢期に介護が必要になった時の住まい方の希望に違いはありますか？

- どの年代も自宅で在宅サービスを受けながら暮らしたいと希望する人が最も多くなっています。

報告書 p139 参照 (住まいに関するアンケート調査 p93~p155)

図10 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）

どのような公的賃貸住宅や高齢者向け施設等がありますか？

- 都営住宅は6,637戸、区営住宅は298戸です。所得の低い人向けの住宅です。
- サービス付き高齢者向け住宅が5か所179戸あります。他にも、介護の必要はなくても、ひとりでの生活に不安がある人を対象とした都市型軽費老人ホーム等があります。

報告書 p75~p83 参照 (住宅ストック p26~p83)

表1 公的賃貸住宅と高齢者向け施設等

公的住宅		
墨田区が関与している 公的賃貸住宅	区営住宅	5棟 298戸
	区民住宅	3棟 63戸
	区営シルバーピア	6棟 102戸
	高齢者個室借上げ住宅 (2022(令和4)年4月契約予定を含む。)	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。)	68棟 921戸 (3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 公的賃貸住宅	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	4棟 102戸
高齢者向け施設等		
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

資料：墨田区資料

3 現行計画の評価・成果指標

■ 現行計画の評価

報告書 p207~p222 参照

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
	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"> ◆子育て世帯の定住促進に向け、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low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て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。

■ 現行計画の成果指標

報告書 p223 参照

基本目標	項目	初期値(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%

4 現行計画の重点的な取組

◆子育て世帯の定住支援

報告書 p224 参照

重点的な取組	主な事業
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 子育て世帯に配慮した良質な住宅の供給誘導 ◆ 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の形成 ◆ 希望する住宅で安心して住み続けられる住環境づくり  <p>The diagram illustrates a cycle where '適正な住宅の確保' (Ensuring appropriate housing) and '良質な住宅の供給' (Supply of quality housing) lead to '子育て世帯' (Childcare households), which in turn leads to '良質な住環境の形成' (Formation of a quality living environment), which then feeds back into housing supply.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 適正な住宅の確保 ① 子育て世帯等定住促進事業 住宅を取得した又は民間賃貸住宅に転居した場合に、その費用の一部を助成 ○ 良質な住宅の供給 ② すみだ良質な集合住宅認定制度（子育て型）（防災型） 集合住宅の居住に関する様々な機能について、ハード・ソフト両面において特に配慮された集合住宅を「すみだ良質な集合住宅」として認定 <p>◆①の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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ります。 ・ 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ります。
 <p>すみだ良質な集合住宅認定制度 子育て型認定住宅（ネウポーノ菊川※） ※：東京都子育て支援住宅認定制度の認定も受けている。</p>	<p>◆②の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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す。 ・ 東京都の子育て支援住宅認定制度、LCP 住宅(災害時に生活継続しやすい住宅)との関係を整理し、ブランド力の向上に努める必要があります。

コラム1

東京都子育て支援住宅認定制度

東京都では、2016（平成28）年から「東京都子育て支援住宅認定制度」を開始し、子育てしやすい環境づくりを行っている優良な住宅を認定しています。

現在、「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の見直しを踏まえ、新築・既存住宅ともに子育てに適した良質なストックの充実が図られるよう、認定制度の見直しを行っています。



子育てに配慮した住宅のガイドライン

❖ 「分譲マンションの適正管理に関する条例」の運用 報告書 p226 参照

重点的な取組	概要
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 管理組合の合意形成の円滑化 ◆ 居住者間及び居住者と地域のつながりの強化の促進 ◆ 各支援事業の案内や必要な情報の提供・アドバイスによる管理支援の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 内容 <p>分譲マンションの管理状況等に関する届出書の提出、(管理規約や区分所有者・居住者等の名簿の作成・保管、長期修繕計画の作成等)を義務化しています。</p> ◆ 評価 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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ました。管理水準が低いマンションは改善が必要です。 ・ 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た支援策を検討する必要があります。 ・ 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します。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必要があります。

分譲マンションの適正管理に関する条例

- 区、区分所有者、管理業者等の責務の明示
- 適正な管理に関して必要な事項を規定

【規定事項】
管理規約の作成、設計図書等の保管、長期修繕計画の作成、適切な修繕の実施 など

【管理組合等】

- 管理状況を認識する機会の創出
- 適正な維持・管理に関する項目の把握

【墨田区】

- 個別マンションの管理状況の把握
- 管理不全の恐れがあるマンションの把握

届出情報を適正に管理し、支援等の能動的な推進に活用

管理状況の届出を義務化

直接的効果

情報提供・支援事業

- アドバイザー制度利用助成事業
- 計画修繕調査支援事業
- リフォームローン償還助成事業
- その他支援

管理運営に関する情報提供
修繕計画作成・見直しに関する情報提供
大規模修繕に関する情報提供
状況に応じて適切にアプローチ

分譲マンション管理組合

❖ 「すみだすまい安心ネットワーク」の構築 報告書 p227 参照

重点的な取組	概要
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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の構築 ◆ 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・分野との連携体制の構築 ◆ 見守り体制の充実など、貸主・借主ともに安心できる支援体制の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 内容 <p>不動産事業者や居住支援の関係団体との協力・連携体制を強化し、高齢者や障害者、子育て世帯など住宅確保に特に配慮を要する世帯の民間賃貸住宅等への居住等を支援します。</p> ◆ 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内容を検討する必要があります。 ・ 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する必要があります。 ・ 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ります。

すみだすまい安心ネットワーク

【住宅支援】

- ・ 協力不動産会社
- ・ 保証会社(家賃等債務保証)
- ・ 住宅オーナー
- ・ 空き家所有者(活用希望者)

【高齢者等見守り支援】

- 地域包括ケアシステム
- 高齢者支援総合センター
- 高齢者みまもり相談室
- 民間企業
- (見守り等の協定締結)
- LSA (ライフサポートアドバイザー)

すみだすまい安心ネットワーク

(住宅確保に特に配慮を要する世帯)

若年世帯 子育て世帯(ひとり親世帯) 高齢者世帯 障害者世帯

【総合窓口】
墨田区

居住支援団体

連携・情報交換 助成支援 連携・委託 連携

5 改定の視点

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。

今回作成する第7次住宅マスタープランでは、この間の社会経済状況の変化を見据え、新しいつながりや、新しい暮らしに向けた、将来あるべき「すみだ」の住環境の構築を図るため、新たに4つの視点を設定しました。

◆改定の視点

現行計画（第6次住宅マスタープラン）
2017(平成29)年3月策定
計画期間は、2017(平成29)年度から2026(令和8)年度までの10年間
基本理念 誰もが安心して快適に住み続けられる、暮らしてみたいなるまち「すみだ」の実現
3つの視点 ◆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）

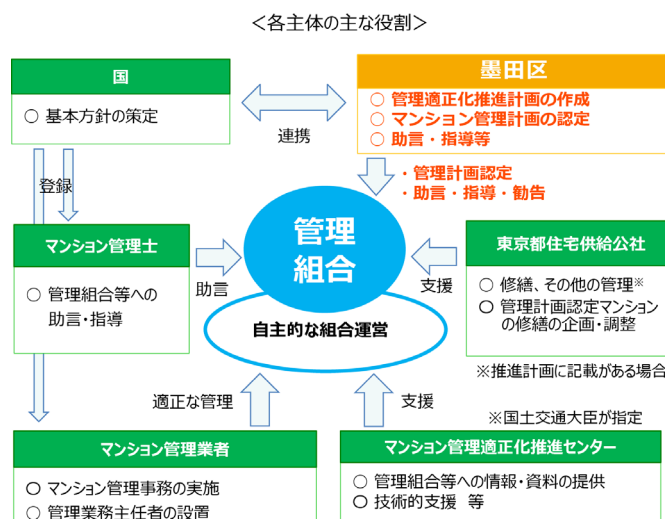
新たな計画（第7次住宅マスタープラン）
2023(令和5)年3月策定予定
2023(令和5)年度から2032(令和14)年度までの10年間の計画
基本理念 2022（令和4）年度に新たな計画で位置付ける
新たな計画に向けた改定の4つの視点 1 人と人がつながり多様な世帯が住み続けられるために 2 将来に向けて良質で多様な住宅ストックを形成するために 3 安心して住み続けられる環境整備のために（住宅セーフティネット） 4 安全に暮らせる環境整備のために（防災・防犯）

コラム2

マンションの管理計画認定制度

2020（令和2）年6月に、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）が改正され、マンションの管理に関する計画を認定する管理計画認定制度がスタートします。

この制度を通じて、マンションの管理組合が自主的に取組を推進し、適正に管理されたマンションの供給促進が期待されています。



6 改定に向けた課題の整理

新たな改定の視点 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

報告書 p228~p229 参照

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。

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。

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ます。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ます。

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。

動向	データ	今後の予想
○人口と世帯数は現在増加しています。	1985（昭和60）年から1995（平成7）年までは減少、その後増加しています。 2020（令和2）年の人口は約27万5千人です。	人口は2030（令和12）年約29万人をピークに減少に転じます。
○単身世帯の割合が上昇し続け、世帯構成が変化しています。	単身世帯が増加しています。（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ます。（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ます。	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します。
○高齢単身世帯、特に後期高齢者が増加しています。	高齢者人口は増加し、2020（令和2）年では高齢者人口の割合が22.1%となっています。 75歳以上は11.6%で、65歳以上人口の半数を占めます。	単身高齢者、後期高齢者が増加しています。住まい探しの難しい高齢者が増加しています。
○外国人人口は着実に増えています。	2021（令和3）年外国人人口は12,303人、世帯が7,019世帯です。	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ます。
○定住意向は高いですが、住み替えている世帯も多いです。	住み続けたいは61.5%です。 5年間で住み替えた人は28.8%です。 住み替えの理由は、通勤・通学、結婚、家族人数の増加等です。	子育て世帯の転出傾向は今後も続く見込みです。

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。だれもが適切な住宅に住めることが重要です。

■社会的背景

全国的な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。

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ますが、「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ます。

■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。

動向	データ	今後の予想
○住宅数は増加しています。特に民間借家が増加しています。	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%、民間借家が 46.4%です。 新築住宅の着工数は年間約 3,000~5,000 戸で推移しています。	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ます。
○マンションが増加しています。	住宅ストックは共同住宅（6 階以上）が 58.5%、一戸建は 18.0%です。 共同住宅（6 階以上）が増えています。	マンションの維持管理・再生がより大きな課題になります。
○面積が狭い住宅ストックが増えています。	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ます。	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ます。
○民間借家の居住面積水準は依然として低い状態です。	最低居住面積水準未達が 13.9%です。 民間借家（木造）では 34.4%、民間借家（非木造）では 24.6%です。	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す。
○旧耐震の住宅は依然として残っています。	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%です。	耐震化の取組は引き続き必要です。

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ることが必要です。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ります。そのため、住宅セーフティネットの充実が求められています。

■社会的背景

全国的な住宅困窮世帯の動向

高齢者世帯は増加を続け、生活保護受給世帯も増加し、住宅扶助世帯は全国では約 139 万世帯となっています。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 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 万戸になっています。

■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。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ます。

動向	データ	今後の予想
○高齢者の単身化が進んでいます。	65 歳以上の高齢単身世帯は単身世帯の約 25.4% を占めます。	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します。
○最低居住面積水準未達の住宅に住む人が一定数います。	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% です。	居住支援の需要が増えます。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ります。
○活用が見込まれる空き家があります。	空き家の数は 16,160 戸あり、そのうち賃貸用の住宅は 10,650 戸あります。	

※：「最低居住面積水準」とは、住生活基本計画（全国計画）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 ㎡、2 人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡）

コラム3

国の住宅セーフティネット制度と居住支援協議会

「新たな住宅セーフティネット制度」が 2017（平成 29）年 10 月に創設されました。居住支援協議会は、地域での居住支援活動において、重要な役割を果たす主体です。居住支援協議会は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居し、安心して暮らしていくことができるよう、地方公共団体の住宅部局と福祉部局、不動産関係団体や居住支援団体など、住宅と福祉、そして行政と民間が一体となって設立する協議会です。

墨田区では、「すみだすまい安心ネットワーク」が同様の役割を担っています。



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ます。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ます。

■社会的背景

全国的な防災と防犯対策の動向

我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有していますが、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ます。

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ます。

■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、治安の不安が挙げられています。

墨田区は、これまでも防災、防犯に取り組んできましたが、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ります。

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ありません。	2020（令和2）年度末の住宅全体の耐震化率の推計値は95.0%です。 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%になっています。	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す。
○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ます。	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ます。	地域力向上に向けた支援が求められています。

コラム4

耐震化と不燃化の促進

◆墨田区耐震改修促進計画

2021（令和3）年度に中間改定が行われた「墨田区耐震改修促進計画」では、住宅について、耐震化率を2025（令和7）年度末までに98%とすることを目標として定めています。目標を達成するには、住宅に対する総合的な施策を展開し、区北部において約1,000戸の住宅を耐震化していく必要があります。



◆墨田区木密地域不燃化プロジェクト

東京都と墨田区では、面的な不燃化建替を促進し、特に改善を図るべき地区を「不燃化特区」と定め、積極的な対策を実施してきました。2020（令和2）年度で事業終了の予定でしたが、2025（令和7）年度まで京島周辺地区と鐘ヶ淵周辺地区について延伸することになりました。



7 墨田区の住宅課題と方向

報告書 p236~p237 参照

4つの視点	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ます。 ・地域ごとに居住実態の違いがあります。 ・外国人居住者の増加と大学誘致に伴う学生の増加が見られます。	○ 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ます。 ・子育て世帯向け住宅が不足しています。	○ 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ですが、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ます。	○ 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ます。	○ 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ます。	○ 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
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)	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ます。	○ 空き家の適正管理と利活用の推進
	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ます。 ・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す。	○ 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)が求められます。	○ 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 子どもを生き育てやすい住まい	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 10 都市づくりと一体となった団地の再生	4 マンションの適正管理
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	

発行 | 令和4年3月

編集 | 墨田区都市計画部住宅課

墨田区吾妻橋 1-23-20 TEL : 03-5608-6215 (直通)