

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。

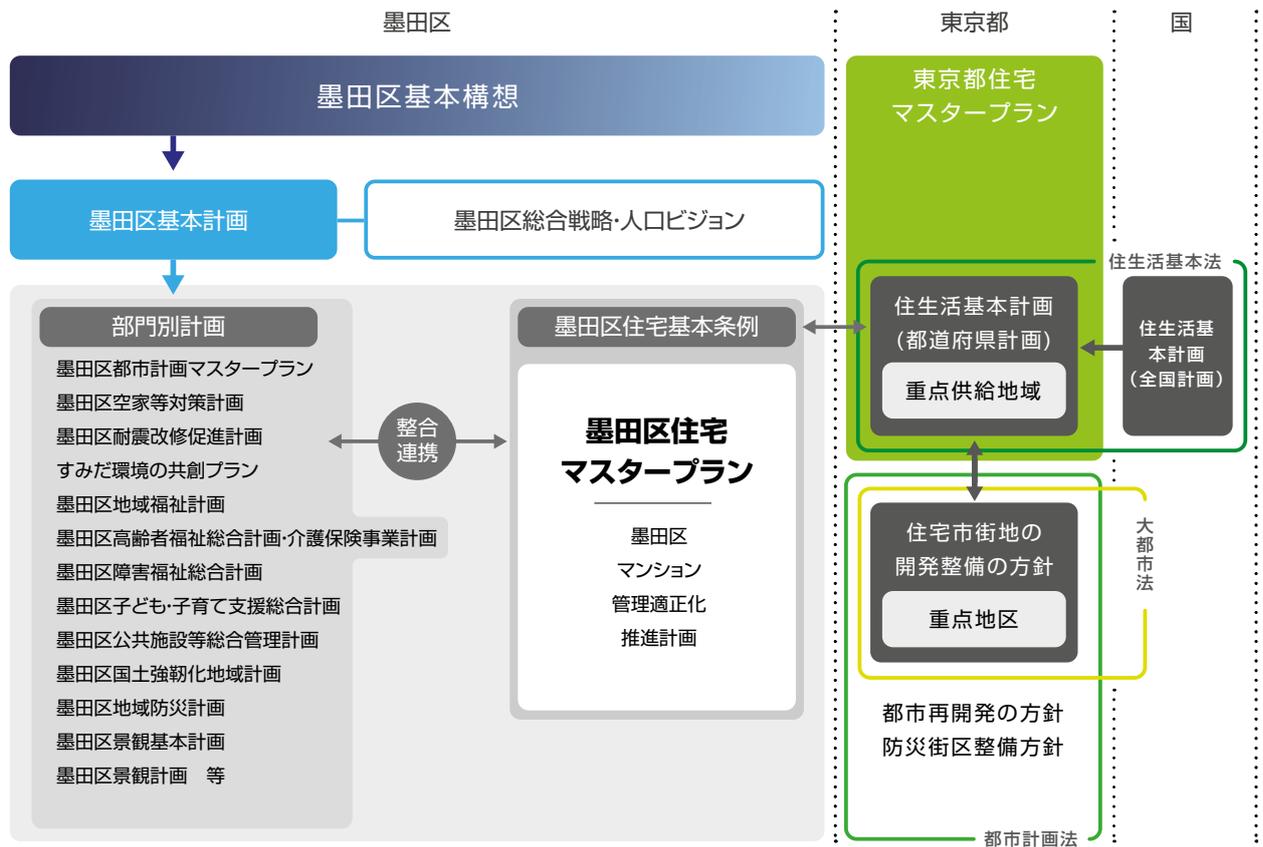
## 2 位置づけ

1)墨田区住宅基本条例  
住宅政策の基本理念等を定めた条例

本プランは、墨田区住宅基本条例<sup>1)</sup>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<sup>2)</sup>」(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<sup>3)</sup>」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<sup>4)</sup>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。

2)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  
マンション管理に対する、関係者の責務、管理状況の届出、助言・支援等を規定した条例

3)管理状況届出制度  
マンション管理組合の運営体制や管理状況等の届出制度

4)老朽マンション  
躯体や設備の劣化、性能や機能の陳腐化が進行したマンション

## 5 墨田区の住宅施策の動向

5)SDGs未来都市  
SDGsの達成に向け、先進的な取組を実施する自治体を内閣府が公募・選定するもの

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<sup>5)</sup>」及び「自治体SDGsモデル事業」に選定されました。

■ 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



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。

## 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。

### コラム



#### 東京都住宅マスタープラン

東京都住宅マスタープランは、東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画であり、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つものです。

計画期間を2021(令和3)年度から2030(令和12)年度までの10年間とし、成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた10の目標を掲げ、住宅施策を総合的かつ計画的に推進していきます。

東京都 「東京都住宅マスタープラン」(2022(令和4)年3月)

