

# 第1章 計画の目的と位置付け

## 1 背景と目的

本区では、平成22年11月に第5次住宅マスタープランを策定し、「安心できる住生活を実現し、安全で快適に住み続けられる住宅・まちづくり」を基本理念に掲げ、特に今後の高齢化の進行を見据えた住宅部門と福祉部門の連携、区民や民間事業者との協働により多様で広がりのある総合的な住宅施策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、東京都では住宅マスタープランが改定され、住宅政策について新たな住生活や住宅地の魅力の維持・向上の方向性が示されました。

本区においては、東京スカイツリー®の開業やすみだ北斎美術館の開館といった転機に加え、東日本大震災等の発生に伴う建設コストの上昇や防災・環境に対する意識の高まりなど、区民生活や区民意識に影響を与える大きな変化がありました。また、マンション\*の増加に伴い、区民の居住形態の約7割を集合住宅が占めることになり、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取り組みも求められるようになりました。さらに、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という課題も深刻化してきました。

そこで、「すみだ」ならではの歴史や文化、景観等が織りなす“まちの魅力”を活かしつつ、住生活等の変化や課題に柔軟に対応していくため、新たな3つの視点からこれまでの住宅施策の再構築を図るとともに、今後10年間（平成29年度～平成38年度）の住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくため、第6次となる住宅マスタープランを策定します。

### ■新たな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）

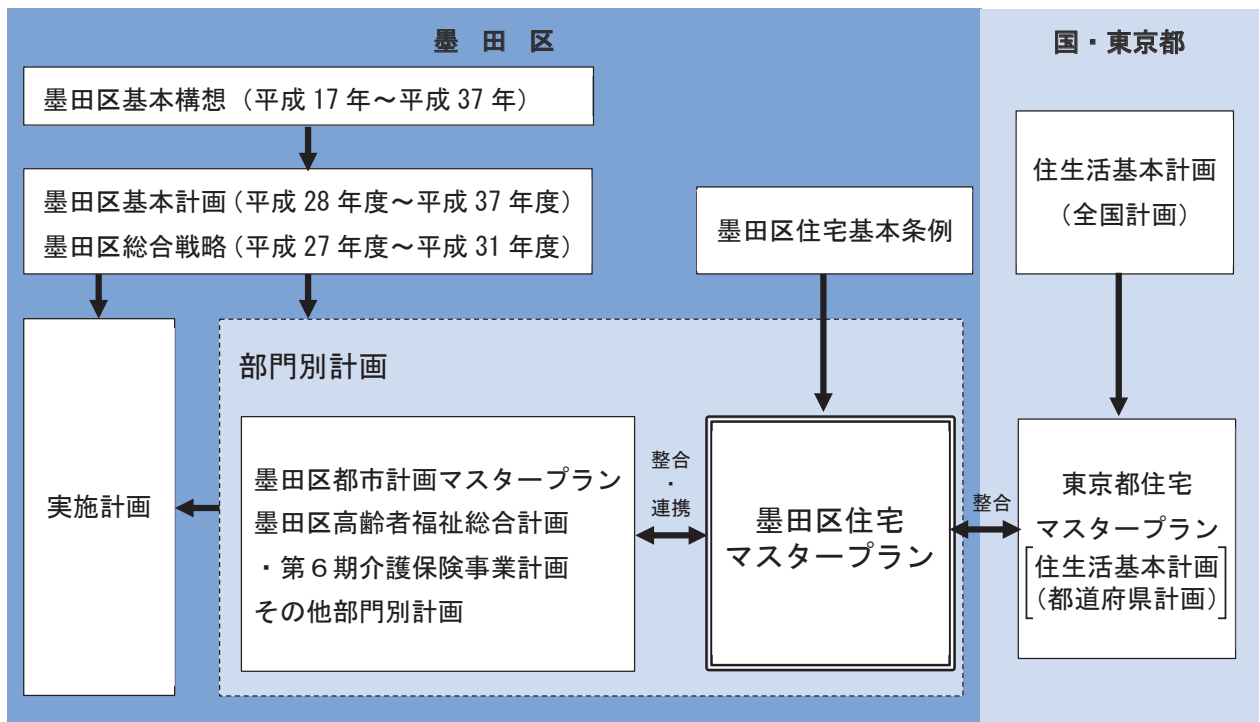
高齢者の新たな住まいづくり（住宅施策と福祉施策の再編と連携）

## 2 計画の位置付け

本計画は、墨田区住宅基本条例第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」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、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」、「墨田区高齢者福祉総合計画・第6期介護保険事業計画」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付けます。

図1-1 計画の位置付け



## 3 計画期間

本計画の期間は、2017(平成29)年度から2026(平成38)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

#### (1) 住生活基本計画(全国計画)の策定

住生活基本計画は、「住生活基本法（平成18年制定）」に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。住生活基本法には、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定、その他の基本となる事項について定められており、平成28年3月には、新たな住生活基本計画が策定されました。

#### ◆ 住生活基本計画(全国計画)における目標

##### 【居住者からの視点】

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

##### 【住宅ストック\*からの視点】

- 目標4 住宅すどろく\*を超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

##### 【産業・地域からの視点】

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

#### (2) 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正

平成25年11月に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年10月制定）」の一部が改正され、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ました。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）の耐震改修に係る決議要件の緩和などの措置が講じられました。

#### (3) 長期優良住宅\*の普及の促進に関する法律の改正

平成28年2月に、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年12月制定）」の一部が改正され、「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」が改定されました。

#### (4) 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正

平成28年8月に、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年4月制定）」の一部が改正され、地域の実情を踏まえた主体的なまちづくりの推進に資するため、都道府県が策定することになっている高齢者居住安定確保計画の策定について、区市町村でも策定できるよう改正されました。

## **(5) 公営住宅法の改正**

平成24年4月に、「公営住宅法（昭和26年6月制定）」の一部が改正され、これまで国が定めていた公営住宅<sup>\*</sup>の入居者資格の要件の一部、入居収入基準及び公営住宅等整備基準について、各事業主体が条例で定めることとなりました。

## **(6) マンション<sup>\*</sup>の建替えの円滑化等に関する法律の改正**

平成26年6月に、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年6月制定）」の一部が改正され、耐震性不足のマンションについて、マンションの建替え等の円滑化を図るため、売却と解体の決議要件の緩和及び容積率<sup>\*</sup>の特例措置が講じられました。

## **(7) 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定**

平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、適切な管理が行われていない空き家等への対応や活用を促進するため、国による基本指針の策定、区市町村による空家等対策計画の策定及びその他の空き家等に関する施策を推進するために必要な事項が定められました。

## **(8) 住宅の品質確保の促進等に関する法律の改正**

平成28年4月に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年6月制定）」の一部が改正され、住宅性能表示制度<sup>\*</sup>の見直しがあり、「日本住宅性能表示基準」及び「評価方法基準」等が改定されました。

## **(9) 建築基準法の改正**

平成24年9月に、「建築基準法（昭和25年5月制定）」の一部が改正され、防災・減災施設（備蓄倉庫、蓄電池、自家発電設備、貯水槽）について容積対象延面積から除外されました。また、平成28年6月には、より合理的かつ実効性の高い建築基準制度を構築するため、構造計算適合性判定制度の見直し、木造建築関連基準の見直し、容積率制限の合理化、建築物の事故等に対する調査体制の強化及び定期報告制度の強化等の所要の措置が講じられました。

## **(10) 都市の低炭素化の促進に関する法律の制定**

平成24年9月に、「都市の低炭素化の促進に関する法律」が制定され、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ました。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」が創設されました。

## **(11) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律**

平成27年7月に、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が制定され、建築物の省エネ性能の向上を計るため、大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置と、省エネ基準に適合している旨の表示制度及び誘導基準に適合した建築物の容積率特例の誘導措置が一体的に講じられました。誘導措置等は平成28年4月に施行されましたが、規制措置は平成29年4月に施行予定となっています。

## 2. 東京都の住宅政策の動向

### (1) 東京都住宅マスタープランの策定

住生活基本法に基づく住生活基本計画(都道府県計画)として、“首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現”のため、平成23年度から平成32年度までの10年間の計画が策定されています。なお、平成28年11月の東京都住宅政策審議会答申では、東京の住宅政策の基本方針を「豊かな住生活の実現と持続」と位置付け、目指すべき8つの目標を掲げています。

#### ◆ 目指すべき8つの目標

##### 【1 生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現に向けた目標】

- 目標1 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標2 高齢者の居住の安定
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

##### 【2 まちの活力・住環境の向上と持続に向けた目標】

- 目標5 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 目標7 災害時における安全な居住の持続
- 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

### (2) 良質なマンションストックの形成促進計画の策定

将来にわたり都民の豊かな住生活を支える良質なマンションストックの形成を図るため、10年間(平成28年度～平成37年度)の目標と施策展開を示した、全国初となる「良質なマンションストックの形成促進計画」が平成28年3月に策定されました。

#### ◆ 10年間の目標

##### 【1 マンション<sup>\*</sup>の適正な管理の促進】

- 目標1 管理組合<sup>\*</sup>による自主的かつ適正な維持管理の促進
- 目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善
- 目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

##### 【2 老朽マンション等の再生の促進】

- 目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準<sup>\*</sup>のマンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

### (3) 住宅市街地の開発整備の方針の変更

住宅市街地の開発整備の方針は、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年制定）」に基づき、良好な市街地の開発整備を図るため、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行う、長期的かつ総合的な方針です。併せて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導することを目的として定めています。

また、東京都住宅マスタープランに適合するよう策定されており、策定にあたっては東京都の関連計画だけではなく、東京都と区市町村が協議し、各自治体の都市計画方針等との整合が図られています。なお、平成27年3月に、東京及び多摩部19都市計画について、東京の都市づくりビジョン（改定）、東京都住宅マスタープラン、都市計画区域マスタープラン等に基づき見直されました。

#### ◆ 重点地域及び重点地区の設定

##### 【重点地域】

業務・商業機能等と併せて、都心居住の充実、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、首都機能を担う東京圏の中心であるセンター・コア・エリア（おおむね首都高速中央環状線の内側）を「重点地域」として位置付けています。重点地域においては、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能の充実を図るとともに、地域の特性に応じて、特定街区、高度利用地区及び再開発等促進区を定める地区計画等を活用することを整備又は開発の方針としています。

##### 【重点地区】

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図ることとしています。

### (4) 東京都高齢者居住安定確保プランの改定

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、平成22年に策定された「東京都高齢者居住安定確保プラン」について、団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となる平成37年を見据え、平成27年3月に改定が行われました。

### (5) 東京都耐震改修促進計画の改定

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、平成19年3月に策定された「東京都耐震改修促進計画」について、首都直下地震の切迫性が指摘される中、建築物の耐震化の取り組みのさらなる拡充を図り、計画的かつ総合的に耐震化を促進するため、平成28年3月に改定が行われました。この計画では、平成32年までに耐震化率95%以上を目標としています。

## 5 墨田区の住宅施策の動向

### (1) 住宅マスタープランの経過

#### ① 策定の経過

平成4年3月に本区として最初の住宅マスタープランを策定して以来、これまでに5回の策定を行っています。

表1-1 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	平成3年度	平成3年度～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	平成8年度	平成8年度～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	平成13年度	平成13年度～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	平成18年度	平成19年度～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 <sup>*</sup> 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	平成22年度	平成23年度～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

## ② 第5次住宅マスタープランの成果指標の状況

第5次住宅マスタープランの基本目標	第5次住宅マスタープランにおける成果指標				備考
	項目	当初値	現在値	目標値 (平成32年)	
1 暮らしを支える適切な民間住宅の誘導による住まいづくり	住宅に関する満足度	満足 16.4% やや満足 41.1%	満足 19.6% やや満足 45.5% (平成27年)	満足 17.2% やや満足 43.1%	区民居留意識等実態調査*
2 誰もが安心できる住宅セーフティネット*の充実による住まいづくり	高齢者円滑入居賃貸住宅等の区内登録戸数	61戸	469戸 (平成28年)	221戸	高齢者円滑入居賃貸住宅等登録閲覧制度
3 高齢者世帯等が住み続けることができる住まいづくり	住宅のバリアフリー化率	54.8%	60.1% (平成25年)	75.0%	住宅・土地統計調査*
4 世代をこえて受け継がれる良質な住宅ストック*の形成	最低居住水準未満	13.4%	16.1% (平成25年)	解消	住宅・土地統計調査
	住宅の耐震化率	73.8%	88.7% (平成27年度末)	90.0%	
	建築物の不燃化率	66.0%	68.3% (平成26年度末)	70.0%	墨田区基本計画
5 人と人とがふれあう良好な住環境の形成	住環境に関する満足度	満足 12.9% やや満足 56.9%	満足 18.1% やや満足 56.8% (平成27年)	満足 13.5% やや満足 59.7%	区民居留意識等実態調査

## (2) 墨田区基本計画の策定

平成28年6月に、新たな墨田区基本計画を策定し、「墨田区基本構想」の「～水と歴史のハーモニー～ 人が輝く いきいき すみだ」というまちづくりの基本理念や、5つの基本目標ごとに描かれた将来の姿を区民、事業者、区が共有するとともに、協治（ガバナンス）の考え方にに基づき、それぞれの役割分担のもと、一緒に力をあわせ、魅力や活力あふれる「すみだ」をつくりだすこととしています。

### ◆「墨田区基本計画」基本目標

- 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

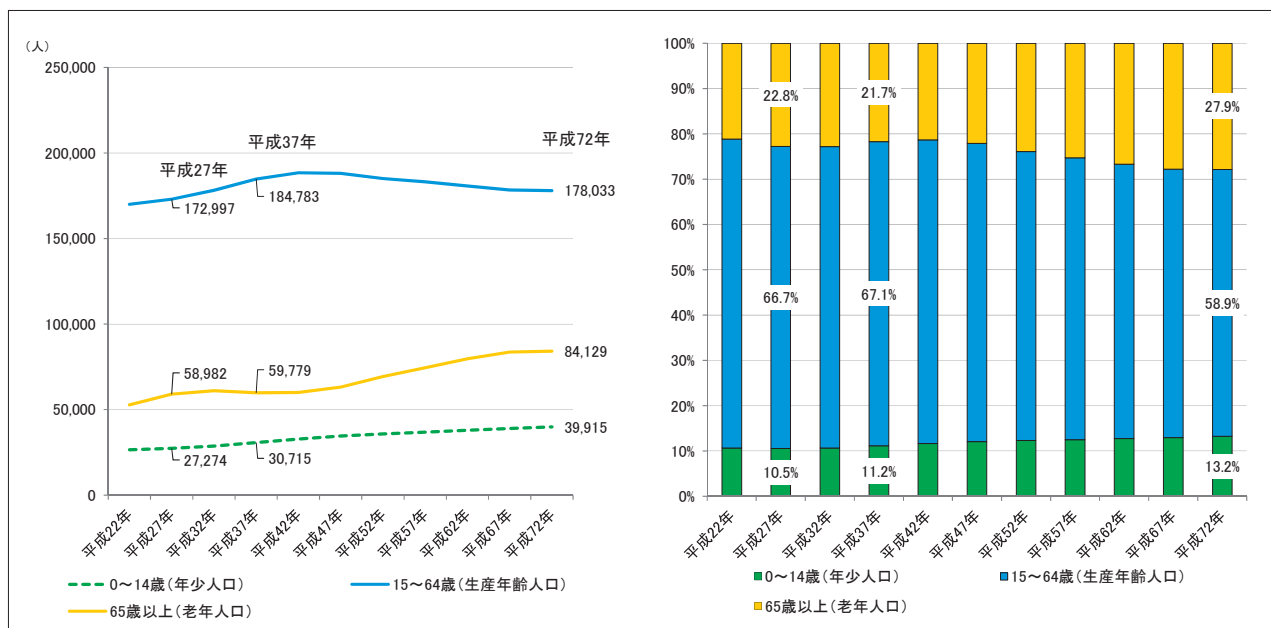


また、「暮らす人、働く人、訪れる人の夢や希望がかなえられている状態」を“すみだがめざすべき姿”＝“すみだの夢”として、新基本計画の前期5年(平成28年度～平成32年度)をプロジェクト期間とする「墨田区基本計画“夢”実現プロジェクト」では、「暮らし続けたいまち」、「働き続けたいまち」、「訪れたいまち」の3つのプロジェクト事業と、それらの事業をさらに発展させていくための「シティプロモーション戦略」により、区民や事業者、地域で活動する様々な団体等と行政が「すみだの夢」を共有し、力を結集して、それぞれの役割を果たすことにより、その実現を目指すこととしています。

### (3) 墨田区総合戦略の策定

平成28年3月に、「墨田区総合戦略」を策定し、夢と希望を育む、どこよりも素敵で魅力的な「暮らし続けたいまち」、「働き続けたいまち」、「訪れたいまち」の実現に向けて、平成31年度までに取り組むべき施策等をまとめました。また、平成72年までの人口の展望を示す「墨田区人口ビジョン」では、人口の将来展望を平成37年は27.5万人、平成72年に30万人とすることを目指しています。

図1-2 年齢3区分別人口



### (4) 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(集合住宅条例)の改正

平成20年7月に「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」を施行しました。区内での一定規模以上の集合住宅の開発においては、事業者に対して、住戸面積や隣地境界線からの離隔距離等について規制・誘導するとともに、計画内容の事前説明会の開催、入居者の生活ルールの周知徹底等を求め、良質な住宅の供給と地域の居住環境の保全を目指しています。平成24年7月の改正では、対象となる集合住宅の定義の変更や地震対策に関する規定整備などを行い、平成27年12月には、自転車置き場の附置義務台数の規定を変更しました。



### **(5) 墨田区高齢者福祉総合計画・第6期介護保険事業計画の策定**

平成27年4月施行の介護保険制度の改正を踏まえ、高齢者を取り巻く様々な課題を明確にするとともに、本区が目指す基本目標とその実現に向けて取り組むべき施策を明らかにした「墨田区高齢者福祉総合計画・第6期介護保険事業計画」を平成26年度に策定しました。

今後の高齢者人口の動向を踏まえ、いわゆる団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となる平成37年の超高齢社会を視野に入れた地域包括ケア<sup>※</sup>システムの充実を図ることとしています。

### **(6) 墨田区耐震改修促進計画の改定**

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、平成20年3月に策定された「墨田区耐震改修促進計画」について、首都直下地震の切迫性が指摘される中、建築物の耐震化の取り組みのさらなる拡充を図り、計画的かつ総合的に耐震化を促進するため、平成28年9月に改定しました。