

04

CHAPTER

第4章

住宅施策の目標と具体的な施策展開

Housing Policy Goals and Specific Measures

本プランの基本理念である「人と人がつながり、誰もが安心して快適に暮らし続けることができるまち『すみだ』の実現」を現実のものとするため、8つの基本目標を定め、各種施策を体系的に位置づけ、住宅施策の総合的かつ計画的な推進を図ります。

1 第7次墨田区住宅マスタープラン施策体系

基本目標1

多様な居住ニーズに応じた住環境づくり

取組の数:38

1-1 活力ある地域コミュニティ形成による住環境整備

1-1-1 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
- 景観まちづくりの推進

1-1-2 区民団体等による支援ネットワークづくり

- 新 民生委員・児童委員活動の支援
- 新 地域福祉活動の支援
- 新 地域力の育成・支援
- 新 子育て人材育成・活用ネットワークの充実
- 町会・自治会活動の支援

1-2 世帯のニーズに応じた住宅・住環境の確保

1-2-1 定住促進のための住宅確保支援

- 子育て世帯等の定住促進★
- 住宅修築資金の融資あっせん★
- すみだ良質な集合住宅の認定★
- 民間賃貸住宅の改修支援★
- 住み替えシステムの検討

1-2-2 定住促進のための住環境整備

- 新 道路バリアフリー等の整備
- 新 福祉のまちづくり施設の整備
- 新 みんなにやさしいバリアフリーマップの作成
- 新 子育て支援公園等の整備
- 新 地域力を育む商業空間づくりの推進
- 新 商店街の活性化

1-3 多様な生活課題に対応した取組

1-3-1 相談窓口等の支援拠点整備

- 新 包括的支援体制の整備
- 新 健康相談窓口の運営
- 新 地域活動支援センターの運営
- 新 基幹相談支援センターの設置
- 新 教育相談の実施
- 新 子育て支援総合センターの整備
- 新 地域子育て支援拠点の整備
- 新 子育てひろばの運営

★ 特に取り組む必要がある取組

新 新規掲載

1-3-2 支援体制づくり

- 居住支援法人との連携★
- 居住に関する情報発信戦略★
- 住まいの相談窓口の充実★
- 包括的支援体制の整備
- 障害者差別解消法への対応
- 精神障害者地域生活支援協議会の運営
- 日本語ボランティア教室等との協働
- 「やさしい日本語」の普及
- 外国語による情報提供

1-4 新たな日常に対応した住まい方

- 公民学連携による若年層の定住・居住検討プロジェクト★
- 高齢者のデジタルデバイド対策
- 区営住宅等申込方法のオンライン化の検討

基本目標2

良質で多様な住宅ストックの確保

取組の数:10

2-1 良質な住宅の供給誘導

- すみだ良質な集合住宅の認定★
- 集合住宅条例による良質な集合住宅の整備
- 開発指導要綱による良好な建築物と市街地の形成

2-2 地域特性に応じた良質な住環境整備

- 都市開発と連携した総合的なまちづくり
- 区民主体の良好な居住環境の促進

2-3 住宅ストックの有効活用

- 民間賃貸住宅の改修支援★
- 住宅修築資金の融資あっせん★
- 高齢者自立支援住宅改修の助成
- 居宅介護(介護予防)住宅改修費の支給
- 重度身体障害者(児)住宅設備改善費の助成

基本目標3

高齢者等の居住の安定確保

取組の数:22

3-1 住まいの安全確保と長寿命化

- 住宅修築資金の融資あっせん★
- 高齢者自立支援住宅改修の助成
- 民間救急通報システムの活用
- 居宅介護(介護予防)住宅改修費の支給
- 重度身体障害者(児)住宅設備改善費の助成
- 重度身体障害者等民間緊急通報システムの活用
- 高齢者向け優良賃貸住宅の補助
- 家具転倒防止対策等の促進

★ 特に取り組む必要がある取組
■ 新規掲載

3-2 地域包括ケアシステムの充実

- 認知症高齢者等への総合支援
- 高齢者みまもり相談室の運営
- 高齢者支援総合センターの運営
- 在宅医療・介護連携の推進
- 生活支援体制の整備
- 高齢者見守りネットワークの充実
- 地域ケア会議の推進

3-3 民間住宅に入居しやすい環境整備

- すみだすまい安心ネットワークの充実★
- 民間賃貸住宅の改修支援★
- 家賃等債務保証の活用

3-4 支援付き住宅や福祉施設等の供給

- 介護保険施設等の整備
- サービス付き高齢者向け住宅連絡会の運営
- 都市型軽費老人ホームの整備
- 重度障害者グループホームの整備

基本目標4

管理不全マンションゼロを目指して

取組の数:14

4-1 維持管理の適正化

- 分譲マンションの適正管理の推進★
- 分譲マンション管理の健康診断★
- 分譲マンション管理ドクターの派遣★
- 分譲マンション管理計画の認定★
- 分譲マンションアドバイザー利用の支援
- 分譲マンションネットワーク化の支援
- 分譲マンション管理相談会の実施

4-2 安全性確保の促進

- 民間建築物耐震診断の助成
- 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進の補助
- 分譲マンション・緊急輸送道路沿道建築物等耐震化促進の補助
- 防災意識の啓発

4-3 修繕及び建替え支援

- 分譲マンション計画修繕調査の支援
- 分譲マンション共用部分リフォームローン償還の助成
- 分譲マンションアドバイザー利用の支援

★ 特に取り組む必要がある取組

■ 新規掲載

5-1 環境に配慮した良質な住宅ストックの形成

- 長期優良住宅の認定
- 住宅性能表示の普及
- 低炭素建築物の認定

5-2 持続可能な住環境の形成

5-2-1 公的住宅の省エネルギー化

- シルバーピアの維持管理
- 区営住宅等の維持管理
- 墨田区営住宅等長寿命化計画の改定

5-2-2 地球温暖化防止への取組

- すみだ環境区宣言・すみだゼロカーボンシティ2050宣言に基づく普及啓発
- ごみの発生抑制の促進
- ごみの適正排出の推進
- 地球温暖化防止設備導入の助成

5-3 水と緑豊かな住宅市街地の形成

5-3-1 雨水・緑化推進

- 緑と花のまちづくりの推進
- 雨水利用促進の助成
- みどりの補助金(緑のへい、屋上等緑化、壁面緑化、特別保全樹木)

5-3-2 公園・水辺の整備

- 江東内部河川の整備
- 公園等の新設・再整備

6-1 空き家、空き室の利活用

- 民間賃貸住宅改修の支援★
- 空き家に関する総合的な相談体制の整備
- 空き家の利活用
- 公民学連携による空き家対策
- 建物状況調査(インスペクション)の支援

6-2 空き家予防のための普及啓発

- 空き家関連セミナー等の開催

6-3 老朽危険建物に対する対策

- 老朽危険建物等の除却の推進

★ 特に取り組む必要がある取組
 ■ 新規掲載

7-1 公共住宅の適正管理と供給

- 区営住宅の維持管理
- 都営住宅の区への移管、地元割当の確保
- シルバーピアの維持管理
- 高齢者個室借上げ住宅の管理
- 墨田区営住宅等長寿命化計画の改定
- 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

7-2 民間住宅を活用した居住支援の充実

- すみだすまい安心ネットワークの充実★
- セーフティネット住宅の供給★
- 高齢者等への住宅あっせん
- 住居確保給付金の支給

8-1 耐震化・不燃化による防災性の確保

- 民間建築物耐震診断の助成
- 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進の補助
- 分譲マンション・緊急輸送道路沿道建築物等耐震化促進の補助
- 木造住宅耐震改修促進の助成
- 木造建築物防火・耐震化改修促進の助成
- 不燃化促進の助成
- 主要生活道路沿道不燃化推進の助成
- 木密地域不燃化プロジェクトの推進
- 住宅修築資金の融資あっせん

8-2 防災・防犯対策への取組

8-2-1 情報共有と意識啓発

- 特殊詐欺被害の防止
- 防犯・防火意識の普及啓発
- 防災意識の啓発
- 水害対策への対応

8-2-2 地域連携による防災・防犯活動

- 地域防犯活動の支援
- 住民防災組織等の育成支援
- 防災協定の締結
- 防犯カメラの設置・維持の助成

★ 特に取り組む必要がある取組
 ■ 新規掲載

8-3 都市基盤整備による防災力の向上

- 新 橋梁の架替え・再整備
- 共同化等による都市基盤の防災性向上
- 密集市街地の改善
- 防災街区の整備
- 細街路拡幅整備の促進

8-4 発災時の居住支援

- 新 要配慮者個別避難支援プランの作成
- 新 応急危険度判定と応急修理
- 新 応急仮設住宅の提供
- 新 災害時の公営住宅等の活用
- 新 り災用住宅の活用

■ 新 新規掲載

2 住宅政策が目指す8つの基本目標と指標 指標の詳細は第7章(p.110)

■ 政策指標:2030年代に向けた主要な取組の目標値

● 意識・意向指標:施策に対する満足度や意向の指標

❖ 前プランの成果指標項目

基本目標1

多様な居住ニーズに応じた住環境づくり

■ 「0～14歳」の転入超過率を23区平均にする

住宅取得に対する新たな制度を創設し、子育て世帯の定住を促進する。

■ 連携している居住支援法人を2団体から10団体に増やす

居住支援法人との連携を強化し、支援体制の構築を図る。

● 墨田区に住み続けたいと思っている区民の割合を増やす。【現状値87.9%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

● 墨田区が住みよいと思っている区民の割合を増やす。【現状値92.5%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

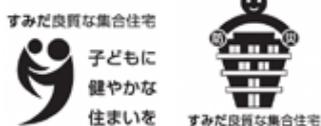
基本目標2

良質で多様な住宅ストックの確保

■ すみだ良質な集合住宅の認定住宅を1,000戸にする

■ 誘導居住面積水準以上の世帯の割合を38.0%から50.0%にする[❖]

すみだ良質な集合住宅認定制度を推進し、良質な住宅の供給誘導を図る。



■ 民間賃貸住宅改修支援事業を利用して改修した住宅を70戸増やす

賃貸住宅改修支援等を行い、賃貸住宅のリフォームを推進する。

● 現在の住まいにこれからも住み続けたい区民の割合を増やす。【現状値61.5%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)

● 区民の総合的な住宅の満足度を高める。【現状値74.6%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)[❖]

基本目標3

高齢者等の居住の安定確保

■ 住宅修築資金融資あっせん事業を利用して改修した住宅を150戸増やす

住宅修築資金の融資あっせん等を行い、住まいの長寿命化を図る。

■ 住宅確保要配慮者等への住宅の提供数を580戸にする

住まいを自力で探せない人のために住宅を確保する。

● 「高齢になっても墨田区内で暮らし続けることができる」と思う区民の割合を増やす。【現状値71.2%(2020(令和2)年度)】(区民アンケート)[❖]

● 現在の住まいに居住していて「バリアフリーが不十分で暮らしにくい」ことに困っている区民の割合を減らす。【現状値6.7%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)

基本目標4

管理不全マンションゼロを目指して

■ 管理状況届出制度に基づく届出率を60.0%から100%にする

■ 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を68.7%から85.0%にする[❖]

墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例に基づき、適正管理を徹底し、安全で良質な住環境を形成する。

■ 管理不全兆候のみられるマンション管理組合の割合を17.0%から10.0%にする

分譲マンションの管理に関する健康診断を行い、診断結果を基に専門家を派遣することで、管理不全を事前に防止する。

● 将来の建替えや大規模修繕ができるか心配な分譲マンション居住者の割合を減らす。【現状値22.8%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)

基本目標5

ゼロ・カーボン社会に向けた住環境性能の向上

■ 認定長期優良住宅数を400戸増やす

長期優良住宅、住宅性能表示等の制度の周知と活用を促進する。

■ 区域におけるエネルギー消費量を10,280TJにする

環境性能の高い住宅や環境負荷の少ない生活様式の普及啓発を図る。

● 「住まいの遮熱塗装や断熱リフォームに今後新たに取り組みたい」と思う区民の割合を増やす。【現状値27.4%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

● 区民の自宅周辺の生活環境の「緑の豊かさ」の評価を高める。【現状値28.4%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

基本目標6

危険な空き家ゼロを目指して

■ 区が認知した老朽危険家屋のうち、解決件数の比率を85.0%から90.0%にする

空き家の所有者等への意識啓発を行い、必要な措置を講じるよう促す。

■ 空き家ワンストップ相談窓口の相談件数を700件にする

相談窓口の周知を図り、専門家団体等と連携して、空き家プラットフォームの充実を図る。

● 住まいの相続や継承について考えている持ち家居住者の割合を増やす。【現状値33.3%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)

● 自宅の周辺で空き家が増えていると感じる区民の割合を減らす。【現状値22.3%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)

基本目標7

住宅確保要配慮者の居住の安定確保

■ すみだセーフティネット住宅を80戸以上供給する

居住支援の充実を図り「すみだセーフティネット住宅(専用住宅)」の供給を促進する。

■ 住まいに困っている人への住宅あっせんの成約率を38.0%にする

不動産団体等と連携して、住宅に困窮する世帯に住宅をあっせんする。

■ 都営住宅を2棟80戸、区へ移管する

東京都との協議を進め、条件の整った都営住宅から移管を実施する。

■ 最低居住面積水準未達の世帯の割合を早期解消する*

公共住宅等を活用し、適正な住宅への入居を支援する。

● 借家に居住して「家賃や更新料の支払に困っている」区民の割合を減らす。【現状値24.1%(2021(令和3)年度)】(住まいに関するアンケート調査)



基本目標8

安全に暮らせる住環境づくり

■ 住宅の耐震化率を南部98.0%、北部98.0%にする*

木造住宅耐震改修促進の助成等を通じて、住宅の耐震性を確保する。

■ 建物の不燃化率を南部87.0%、北部64.0%にする

不燃化促進助成の推進等を通じて、老朽建物の不燃化を推進する。

● 区民の自宅周辺の生活環境の「災害時の安全性」の評価を高める。【現状値20.1%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)

● 区民の自宅周辺の生活環境の「防犯や風紀」の評価を高める。【現状値31.1%(2022(令和4)年度)】(住民意識調査)