

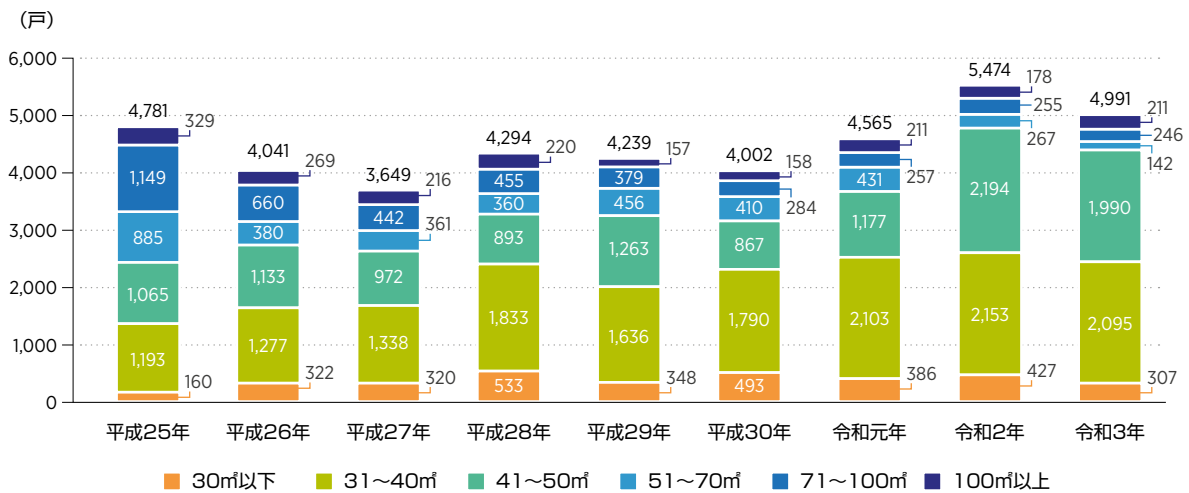
① 良質で多様な住宅ストックの確保の現状と課題

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。規模別新設住宅着工戸数の推移をみると、近年は「31～40㎡」と「41～50㎡」が新設住宅の大半を占めています。18歳未満の子どもがいる世帯の約半数(持ち家35.4%、借家76.2%)が70㎡未満の住宅に住んでおり、特に借家では、60㎡未満の住宅に住む世帯が約6割となっており、十分な面積の確保が難しい状況にあります。

既存住宅のバリアフリー化や省エネルギー化も進んでいません。2001(平成13)年以降の持ち家では、バリアフリー化と、二重サッシ又は複層ガラスの使用の両方で普及が進んできているものの、古い住宅では低い水準になっています。

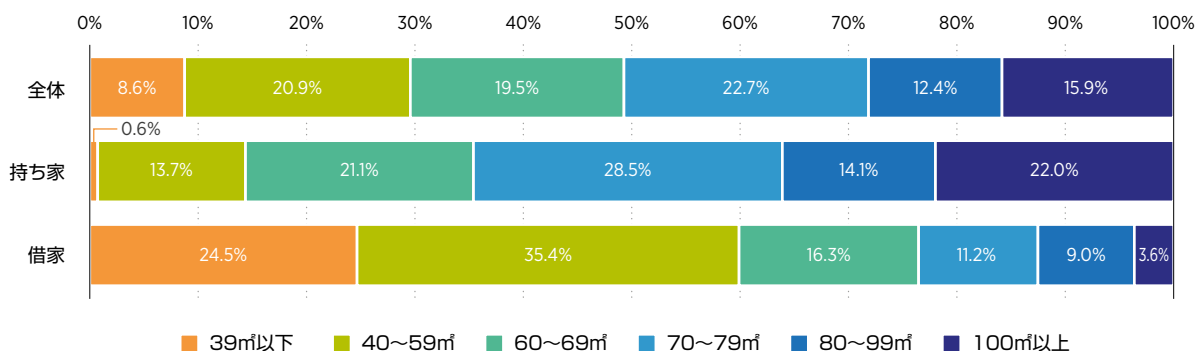
良質な住宅ストックを確保していくため、十分な面積でバリアフリー及び省エネルギー性能の高い住宅の供給誘導を行うとともに、既存住宅に対して、より一層のバリアフリー化や省エネルギー化を推進していく必要があります。

■ 規模別新設住宅着工戸数の推移



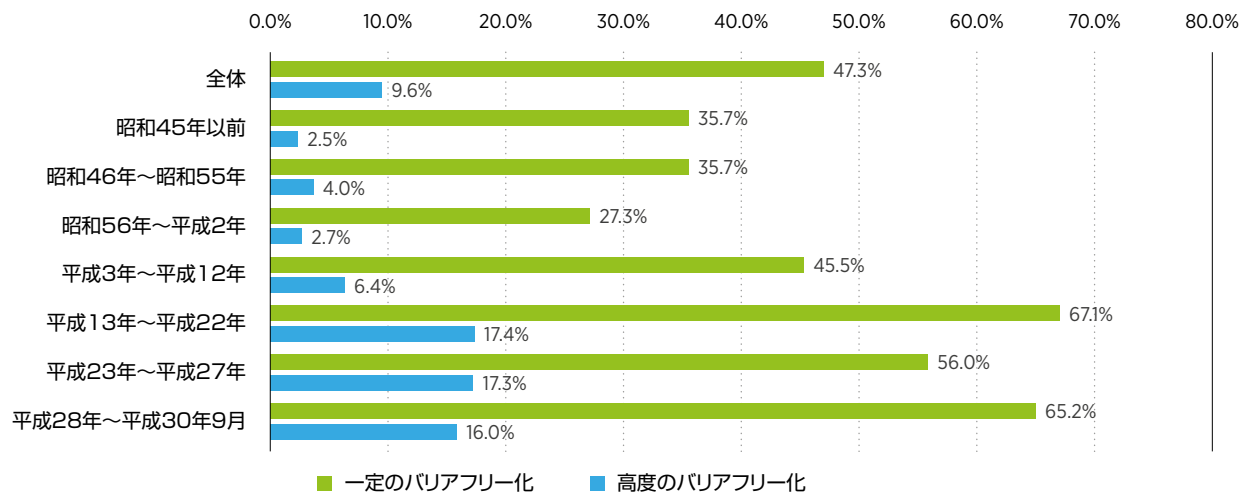
資料:住宅着工統計(年次)

■ 18歳未満の子どもがいる世帯の所有関係別居住面積区分の割合



資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

■ 建築時期別一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化の持ち家ストックの割合

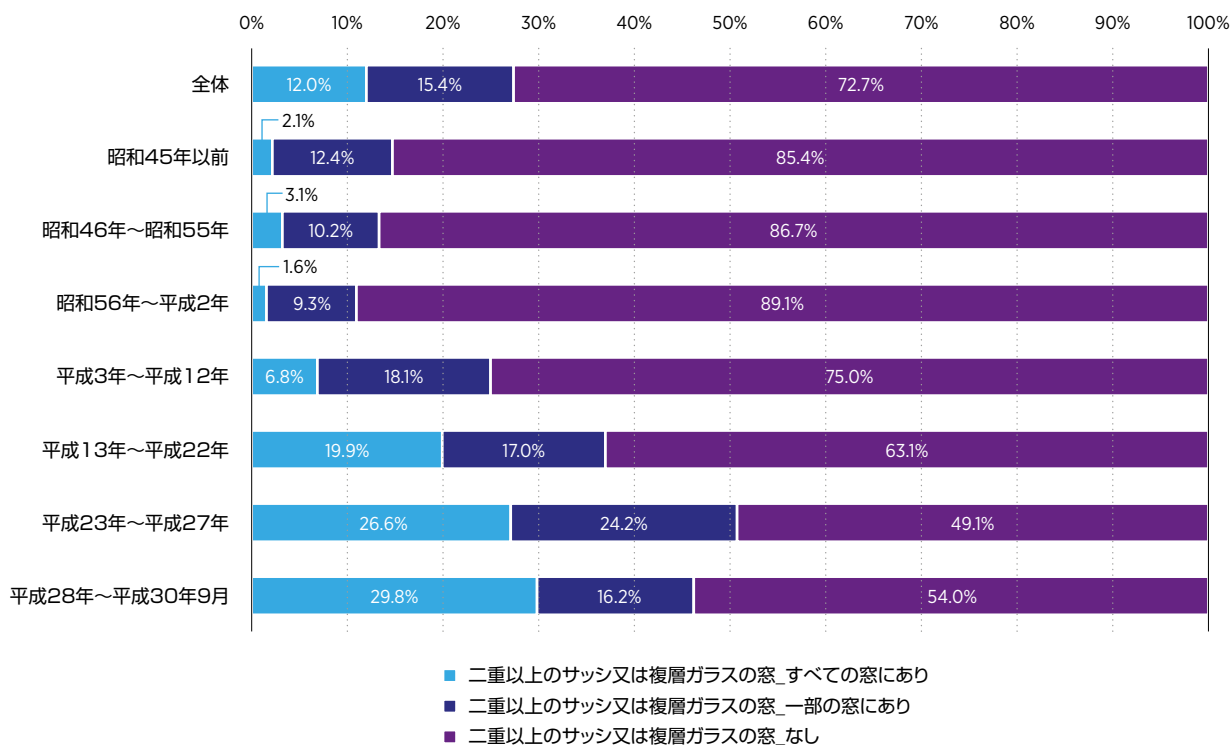


一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内のいずれかに該当すること。

高度のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅のいずれにも該当すること。

資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

■ 建築時期別二重サッシ又は複層ガラスを使用している持ち家ストックの割合



資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

② 目指す2030年代の姿

- 良質な住まいが大切に使われています。住宅情報へのアクセスが容易になっており、区民は、多種多様な住宅の中から自分のライフステージに合った適切な住宅を見つけることができるようになっていきます。

- 子育て世帯、高齢者世帯等の多様な世帯が、仕事と生活が調和し、自分が思い描くライフスタイルでゆとりをもって生活できるまち、地域が温かく子育てに関わるまち、住んでみたいと思われるまちになっています。
- 子育て世帯や防災に配慮された良質な住宅が整備されています。良質な住宅が供給されるとともに、適切に修繕やリノベーションが施され、住宅を「つくっては壊す」社会から「いい住宅をつくり、きちんと手入れをして、長く大切に使う」持続可能な循環型社会が実現しています。

③ 施策展開

2-1 良質な住宅の供給誘導

子育て世帯をはじめとする多様な世帯が、世帯の人数や構成、ライフスタイルに応じた規模や性能を持った住宅で暮らせるように、長期にわたって使用可能な質の高い住宅の供給を誘導します。

- すみだ良質な集合住宅の認定★ p.87
良質な集合住宅の供給を促進するため、既存の型(子育て型・防災型)について見直しを行うとともに、新たな型の創設を検討し、多様なニーズに配慮した機能を有する住宅の供給を誘導します。
- 集合住宅条例²⁰⁾による良質な集合住宅の整備
集合住宅の建築に一定のルールを定め、良質な集合住宅の整備を促し、地域の居住環境の保全と良好な近隣関係の形成を図ります。
- 開発指導要綱²¹⁾による良好な建築物と市街地の形成
大規模建築物の建設に伴う近隣への影響の軽減や宅地の細分化を防ぎ、秩序ある市街地の形成を誘導します。

20)集合住宅条例

良質な集合住宅の整備を促し、居住環境の保全及び良好な近隣関係の形成を図ることを目的とする条例

21)開発指導要綱

一定規模の宅地開発を行う業者などに対して、建物に関する規制等を定めた要綱

★ 特に取り組む必要がある取組

2-2 地域特性に応じた良質な住環境整備

区民のニーズと地域特性に応じた良質な住環境を整備するため、住民の合意形成によってまちづくりを進めていきます。

- 都市開発と連携した総合的なまちづくり
良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給を誘導し、安全かつ快適な生活空間を

22)地区計画

地区の課題や特徴を踏まえ、目指すべき将来像の実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法

創出する総合的なまちづくりを行います。

□ 区民主体の良好な居住環境の促進

地区計画²²⁾制度に基づき、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を促進します。

2-3 住宅ストックの有効活用

耐震性、バリアフリー性能、省エネルギー性能等を向上させるリフォーム等を行うことにより、長期的に活用可能な住宅ストックの形成を促進します。

□ 民間賃貸住宅の改修支援★ p.87

高齢者世帯、子育て世帯等の安定した住宅の供給を図るため、集合住宅等(木造・非木造)への改修を支援します。

□ 住宅修築資金の融資あっせん★ p.86

住宅修築資金の融資あっせんにより、自宅の長寿命化や住宅環境の改善を支援します。

□ 高齢者自立支援住宅改修の助成

高齢者の居宅内での生活を容易にし、自立を促すための住宅改修を支援します。

□ 居宅介護(介護予防)住宅改修費の支給

在宅で介護が必要な人が、自宅での生活を容易にするための住宅改修を支援します。

□ 重度身体障害者(児)住宅設備改善費の助成

重度の肢体不自由の人の日常生活を容易にし、自宅での生活利便性を向上するための改修を支援します。

★ 特に取り組む必要がある取組

コラム



空き家となった2階建て長屋を子育て世帯向けへ改修

子育て世帯の定住促進と空き家の利活用推進を目的として、「空き家となっていた2階建て長屋2戸を、子育て世帯向け住宅1戸へ改修する」というモデル事業を行いました。この事業では、ご協力いただける空き家所有者

の方を募り、区が耐震改修費等の一部を助成することで、築48年の空き家が、安全で安心して過ごせる住宅へと生まれ変わりました。

今後も改修支援を積極的に推進し、子育て世帯等が暮らしやすい住宅の供給を図っていきます。