

基本構想検討シート＜210＞ 多様な都市機能が調和したまちをつくる

1. 現行計画が目標としているまちのすがた

職・住・学・遊など、多様な都市機能が調和し、バランスが取れた便利で快適なまちとなっており、誰もが心豊かに暮らしています。

2. 20年間の変遷（基本構想策定（H17年）～現在）

	2005（H17）～2009（H21）年	2010（H22）～2014（H26）年	2015（H27）～2019（R1）年	2020（R2）年～現在
条例・計画	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（以下「集合住宅条例」という）制定（H20）	東日本大震災を受け集合住宅条例改正（災害対策を強化）（H24）	- 分譲マンションの適正管理に関する条例の施行（H29） - 都市計画マスタープラン改定（H31）	住宅マスタープランの改定（R4）
施策211 職・住・学・遊が調和したまちづくりを計画的に進める	地区まちづくり団体（認定：3）	高度地区絶対高さ制限の追加指定（H22）	- 文花地区まちづくり方針策定（H30） - 文花二丁目南地区地区計画決定（H30）	- 隅田川沿川地区（蔵前橋～駒形橋周辺）まちづくり方針策定（R5） - 隅田川沿川厩橋周辺地区地区計画決定（R6）
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	- 高齢者向け優良賃貸住宅建設補助・家賃減額補助の実施、高齢者等家賃等債務保証制度開始 - 長期優良住宅認定制度開始（H20）	- 民間木造賃貸住宅改修支援事業開始（H23） - 低炭素建築物新築等計画認定制度開始（H24） - すみだ良質な集合住宅認定制度開始（H25） - 分譲マンション実地調査の実施（H26）	- 三世代同居・近居住宅取得支援制度、民間賃貸住宅転居・転入支援制度開始 - 空き家の子育て世帯向け住宅へのモデル改修事業の実施（H30） - すみだすまい安心ネットワーク事業開始（H31）	- 空き家に関するワンストップ相談窓口の開設、住宅修築資金融資あっせん(R2) - 住宅確保要配慮者型改修支援事業の開始（R3） - 民間賃貸住宅改修支援事業開始 - すみだ住宅取得利子補助制度開始（R5）

基本構想検討シート＜210＞ 多様な都市機能が調和したまちをつくる

3. 当該分野における区を取り巻く環境

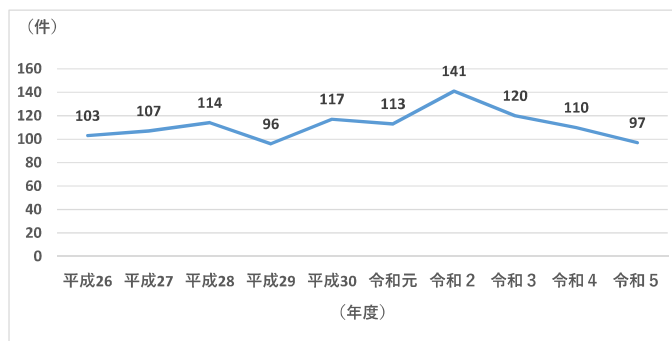
(1) 社会経済動向	(2) 区民のニーズや行動の変化	(3) 法制度や国・都の政策の変化
・土地利用は宅地が増加し、宅地比率のうち住宅用地率は増加、工業用地比率は減少している（土地利用現況調査 令和3年東京都実施）。工業用地利用比率は23区の中で墨田区（14.5%）は3番目に多い。 ・人手不足に伴う建築コストの上昇やマンション用地価格の高止まりを背景に、東京23区の新築マンションの新規供給は減少傾向にある一方、長期にわたり価格上昇が続いている。 ・富裕層を対象とした高額新築マンションや中古マンションの価格高騰が顕著である。	・働き方の多様化、ワークライフバランスの実現など多様な生き方が選択、実現できる社会が望まれている。 ・ICTの発展の影響もあり、人々のライフスタイルが大きく変化した一方で、ひととのつながりが再認識され、生活の多様化に伴い、まちにも新たな機能が求められている。 ・マンションの増加に伴う地域コミュニティとの共生やマンション管理の在り方、ファミリー世帯の転出増や単身世帯・高齢世帯の増加による居住ニーズ（支援）の多様化や複雑化がみられる。 ・経済成長の停滞に伴う居住支援ニーズの拡大及び住宅セーフティネット住宅の重要性が高まっている。	【国】 ・新たな住生活基本計画が閣議決定（令和3年）され、世帯状況の変化、住宅ストック問題、多様な住まい方、激甚化する災害への対応等、近年の住生活を巡る課題に対応するため、総合的に施策を推進している。 【都】 ・都市づくりのグランドデザイン（平成29年）の作成、東京におけるマンションの適正な管理に関する条例の制定（令和元年）による高経年マンションへの取組を強化。 ・また、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針が令和6年3月に改訂されるなど、成長と成熟を両立した未来の東京の実現を目指す一方で住宅の量的拡大から質の向上への転換、脱炭素化、緑化、居心地のいい空間づくり、SDGsの推進を実施している。

4. 区の課題と今後の取組の方向性

課題	今後の取組の方向性
・居住者の多様性が広がる中で、ライフスタイルや文化の違いを超えて、あらゆる人が安心して暮らせる住環境を整備する必要がある。 ・住み続けるための生活課題も多様化しており、居住支援が一体となって提供される体制整備が求められている。 ・高経年化するマンションの増加や自然災害が頻発する中、所有者や居住者に対するマンションの適正管理や防災対策などの意識啓発が求められている。 ・また、建替えを視野に入れた支援体制の整備が急務である。	・すみだすまい安心ネットワーク事業の推進を図り、福祉部門と住宅部門の連携を強化すると共に居住支援協議会の充実を図り、居住支援法人や住宅関係団体とのネットワークを構築することで、高齢者世帯や障害者世帯、子育て世帯や外国人世帯などの多様な世帯が安心して住み続けられる住環境を整備する。 ・分譲マンションの適正管理に関する条例に基づき、引き続き居住者や管理組合及び管理業者への働きかけを進め、適正管理に向けた意識啓発を行う。 ・また、分譲マンション管理ドクター派遣制度など各種制度を活用し、適正な維持管理を促進する。さらに、庁内各所管との連携・調整を図り、建替えに向けた体制整備を構築する。
・まちづくりの進捗や社会経済状況の変化及び地域の課題をとらえ、住民の意向を十分に聞き、持続的に成長するまちづくりを推進する必要がある。	・基本構想、基本計画のみなおしにあわせた定期的な都市計画マスタープランの改定や、社会経済状況の変化やまちづくりの進捗や成果等にあわせて柔軟に対応し、持続的に発展するまちを目指すため、内容及び達成状況について評価・検討を行い、必要に応じて見直しを行う。
・平成21年度以降、地区まちづくり団体の認定がされていない。区民等のまちづくりに対する認識や理解、さらには自発的な取組を拡げていくためには、「登録団体」の育成が必要である。	・「登録団体」の育成に当たっては、まちづくりセクションとの総合連携を図り、地域団体の掘り起こしや専門家派遣のさらなる活用を目指す。

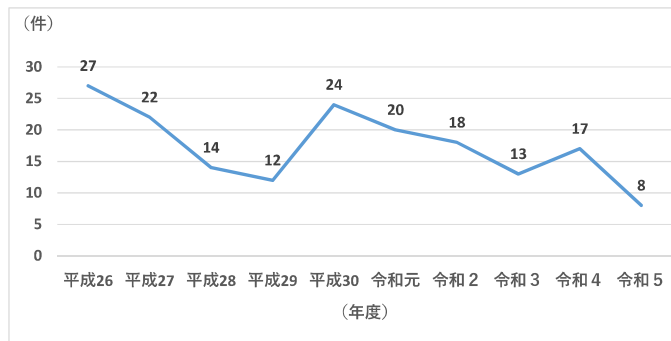
基本構想検討シート＜210＞ 多様な都市機能が調和したまちをつくる

図表1 集合住宅条例協議申請件数



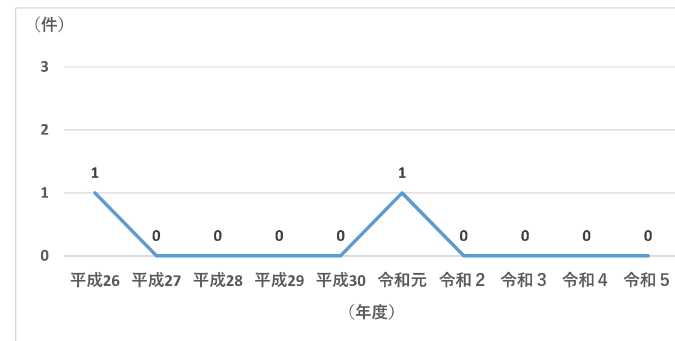
出典) 墨田区

図表2 開発指導要綱協議申請件数



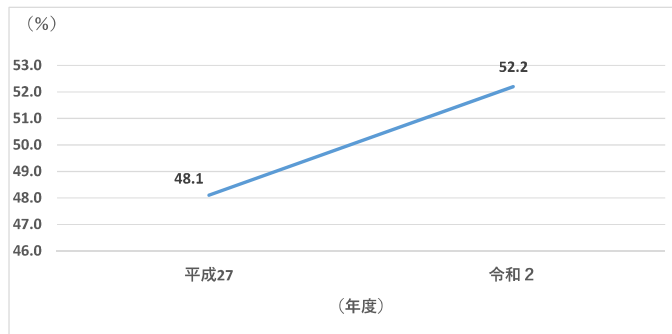
出典) 墨田区

図表3 地区まちづくり団体届出



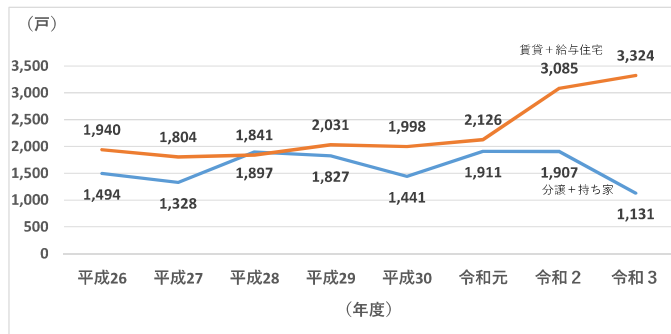
出典) 墨田区

図表4 単身世帯の割合



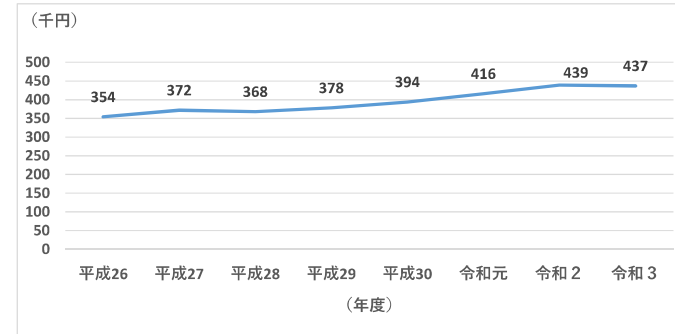
出典) 国勢調査

図表5 共同住宅新設住宅着戸数(分譲+持ち家)、(賃貸+給与)



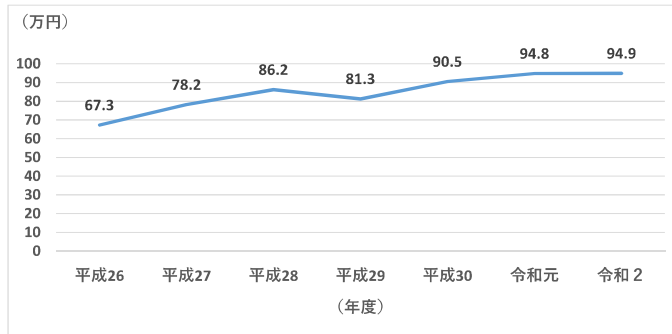
出典) 住宅着工統計

図表6 住宅地価の推移



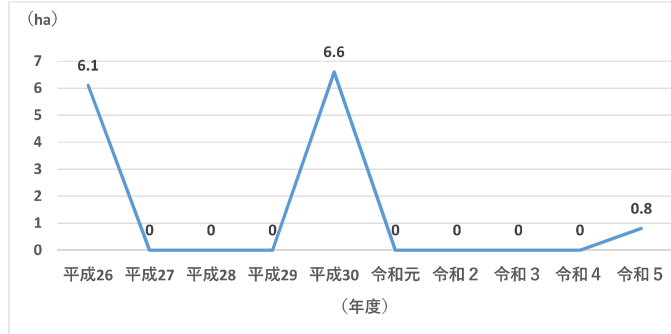
出典) 東京都基準地価

図表7 分譲マンション1㎡あたり平均分譲単価の推移



出典) 全国マンション市場動向

図表8 新たに都市計画決定した地区整備計画の区域面積



出典) 墨田区