

第5章

実現に向けて

本章では、より良い住まいづくりの実現に向けて、これからの取組みや推進体制について示します。

5. 1	これからの取組み	
(1)	重点的な取組み	104
(2)	今日的な課題への対応	105
5. 2	推進体制	
(1)	各主体の役割	108
(2)	区の具体的な役割	110
5. 3	計画の進行管理	111



5.1

これからの取組み

より良い住まいづくりの実現には、その推進を図るために優先度を考慮しながら、効果的に施策を進めていく必要があります。また、前章までに述べた7つの方針以外にも今日的な課題に対応し、これからの住まいづくりを見据えながら進めていく必要があります。

(1) 重点的な取組み

以下の3点について優先的に取組みます。

① 既存ストックの活用 基本方針4・施策の方向性 4.1、4.2、4.5

第2章で触れたように、将来的に人口や世帯数の減少が見込まれ、空き家数の増加が懸念されます。住宅は良質なストックの形成もさることながら、既存ストックも活用され続ける施策展開をしていきます。

住宅業界に対しては、良質な中古住宅が流通するよう、住宅の質の維持・向上を図る施策を展開していきます。

さらに居住者に対しては、住まいを良質に保つための意識や知識の向上を図るよう普及・啓発を進めていきます。

② マンションの適正管理 基本方針5・施策の方向性 5.1、5.4

管理組合の機能低下などにより管理不全に陥らないよう、管理に関する情報の発信やセミナーなどを行い、マンションの管理が適正に行われるよう誘導していきます。

併せて、管理性能の向上や建物の長寿命化につながるよう、各種認定制度の普及に努め、良質なマンションストックの形成を促していきます。

③ 居住支援の推進 基本方針3・施策の方向性 3.1

住宅確保に特に配慮が必要な世帯の居住の安定を確保するため、関係者及び関係団体が連携して民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するネットワークを構築します。

また、住宅を確保できている世帯についても居住の安定が継続できるよう対応していきます。

(2) 今日的な課題への対応

社会の成熟に伴い、一人ひとりの尊重と多様な人との共生が促進されるようになりました。また、技術の革新や発想の変革がもたらされています。

このような状況のなか、これまでに述べた枠組みに捉われない社会の動きにも対応していきます。

地域共生社会の実現

地域には、熟年者・障害者・子どもをはじめとして、世代や背景が異なるさまざまな方が暮らしていますが、少子高齢化や単身世帯の増加は、地域や家族のつながりを弱め、例えば、介護や育児及び両方が同時に進行する場面において、個人や世帯が抱える課題を複雑化させるおそれがあります。

こうしたことに対応するため、従来の対応に見られるような単に支え手と受け手に分かれるのではなく、一人ひとりが「我が事」と捉えて役割をもち、地域が「丸ごと」つながることで、誰もが、地域・暮らし・生きがいを共に創り高めあうことができる「地域共生社会」の実現が求められています。

本区では、「なごみの家」を拠点に、地域による支えあい・助けあいの機運を高め、誰もが住みなれた地域で安心して暮らせる住環境づくりを進めていきます。

多文化共生社会の実現

近年のグローバル化の進展により、本区には多くの外国人が居住し、増え続けており、地域的に外国人コミュニティも形成されてきています。

今後はより一層、国籍・民族などの違いに捉われず、誰もが区民としての意識を高め、地域の一員としてみんなで暮らしていく「多文化共生社会」の形成が求められていきます。

住環境においても、外国人などが自由に住まいを選択できるよう、地域の中で尊重し合う機運を高めていきます。



えどがわ〜るとフェスティバル

エリアマネジメントへの対応

近年、地域の良好な環境づくりや魅力の維持・向上に、区民・事業者・地権者などが主体的に取り組む「エリアマネジメント」が注目されています。

これには、良好なまちなみの形成といった「つくること」に加えて、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承など、ソフトな領域のものも含まれます。

古くからこれに当たるものとして、町会・自治会活動が繰り広げられていますが、最近では特に大規模住宅団地などにおいて展開される気運があります。

多くの主体者が協働しながら、多彩なエリアマネジメント活動が展開されることにより、地域の住環境の質が高まることが期待できるため、こうした活動を支援していきます。

次世代住宅への対応

近年の情報技術の進展により、住宅においても高度なエネルギー管理システムや、モノのインターネット連携(IoT)など新たな技術・機能が出現しています。

こうした技術は、住宅におけるエネルギー消費の高効率化や、防犯性能の向上、熟年者の生活支援や医療・介護の効率化など、住まい・住環境に関わる複合的な課題に対応した解決手法になることが期待されます。

このため、次世代住宅に関わる技術動向の収集及び情報発信を行うとともに、効果的な普及方策について検討していきます。

多様化する住まい方への対応

家族形態やライフスタイルの多様化により、住まいの構え方も多様化が進んでいます。

近年では、中古住宅に付加価値を付けて再生する「リノベーション*住宅」、会社と自宅を融合させた「SOHO(スモールオフィス・ホームオフィス)住宅」、仲間や境遇の近い者同士が生活を共にする「シェアハウス」、住宅の一部を地域に開放する「住み開き」、そして、観光客などを住宅の一部または全部に宿泊させる「民泊」などが注目されているところですが、今後も社会情勢に合わせて住宅の形は多様化していくと思われます。

このような住宅について、さまざまな共生を促進する住まい方としての可能性に配慮しつつ、良好な居住環境を確保するために必要な対応や方策を検討していきます。

コラム 人とペットとの共生

本区では、動物を飼う際の心構えやペットの習性について区民に啓発し、動物の適正飼養の推進を図っています。

人とペットが快適に楽しく暮らすためには、住宅の設備や構造、入居のルールづくり、飼育マナーなどの普及・啓発を図ることが大切です。

ペットは私たちに心の潤いを与えてくれますが、動物を飼うためにはその命を預かる責任と、社会に対する責任の両方が求められます。



5.2

推進体制

本住宅マスタープランが目指す“みらいの姿”は区の働きだけでは実現できません。より良い住まいづくりは、居住の主役である区民が主体的に進めていくことが最も重要であり、それと一緒に事業者、専門家、居住に係る支援団体、ならびに区をはじめとした公的機関がそれぞれの役割を明らかにし、協働して取組めます。

(1) 各主体の役割

区民など《居住の主役》

区民一人ひとりや、町会・自治会やマンション管理組合などの住民組織は、住まいづくり・まちづくりの主役です。このため、住まいに関する意識を高め、良好な住環境の維持・改善に努めることが求められます。

また、地域の熟年世帯や子育て世帯などへの気遣い・見守り活動や、自主防災活動などへの参加は、地域コミュニティの活性化に繋がることから積極的に参加することが求められます。

事業者・専門家・支援団体など《民間活力の主体》

住宅業界の事業者は、住宅供給の主役として区民の住まいの質の向上に貢献することが求められます。

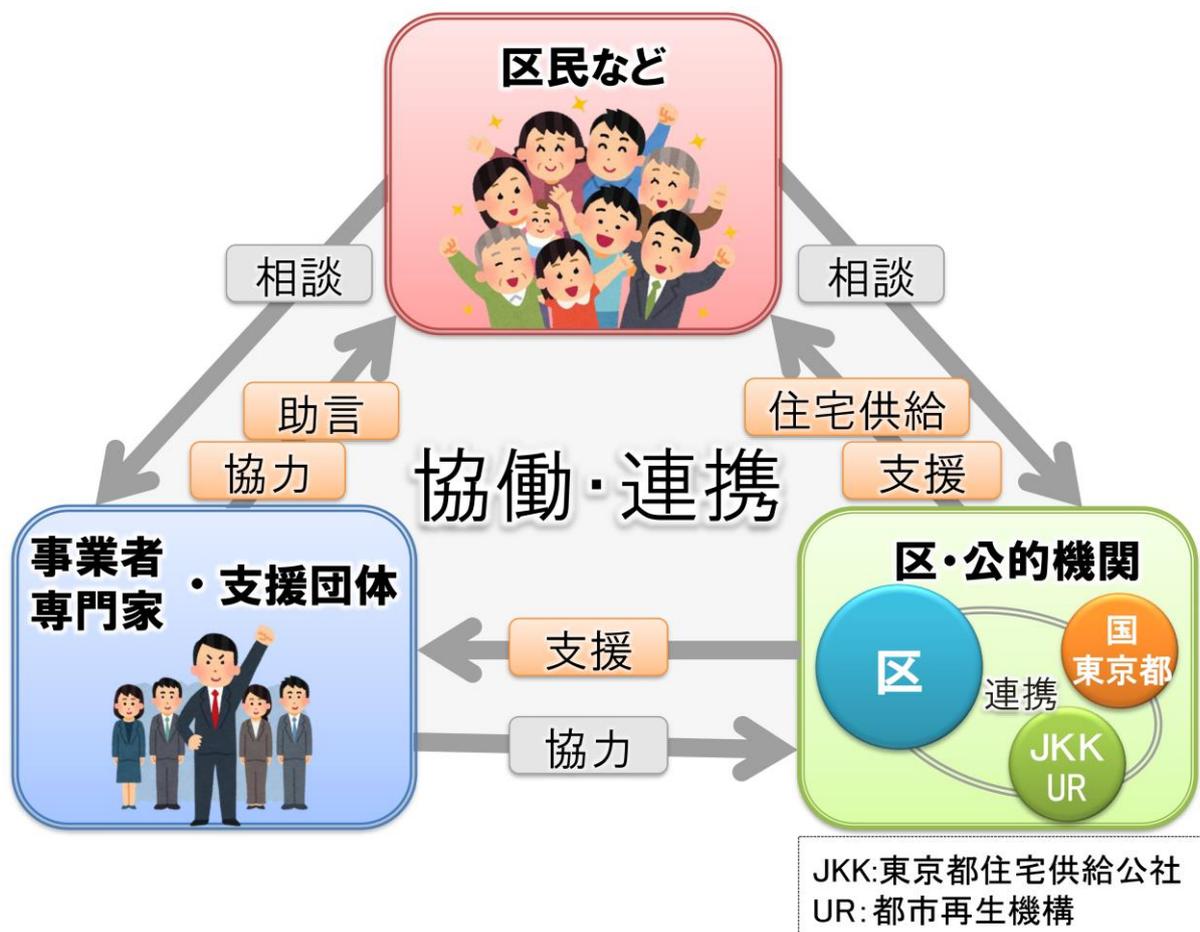
住宅関連の専門家や各種支援団体は、区民の住生活に係る質の向上や不安の払拭に寄与することが期待されます。

区ならびに公的機関《公的支援の主体》

区は、国や東京都とともに、良質な住宅ストックの形成・維持や住宅セーフティネットが保たれる、快適で安全な住環境の構築に効果的な住宅施策を展開していきます。

また、区内で多くの住宅の供給する東京都住宅供給公社（JKK）や都市再生機構（UR）とも連携し、区民の方のさまざまな住宅ニーズに添えていけるよう施策を展開していきます。

■ 推進体制



コラム 協働・連携の取組み

本区では、各種団体、専門家と協働・連携を図りながら相談会やセミナーなどを開催し、住まいに関する情報の普及・啓発を行っています。

耐震相談会

毎年、各地域で開催し、地元の建築士などが、住宅の耐震性や区の助成制度などについて相談に応じています。



分譲マンション無料相談会

毎月1回、マンション管理士が分譲マンションの維持管理について相談に応じています。

マンション管理組合セミナー

毎年、マンション管理士などの専門家を招き、セミナーを開催し、マンション管理に関する情報について普及・啓発を行っています。

(2) 区の具体的な役割

(1) で述べた各主体がそれぞれの役割を担えるよう、区は関連部局との連携を強め、以下の項目について進んで取組めます。

協働・連携促進

区民、各種団体、事業者、専門家などの主体と相互に連携して、住環境の向上や課題の解決にあたっていきます。また、各主体間の連携づくりについてもサポートしていきます。



マンション管理士と連携した区主催のセミナー



区民まつりにおける事業者と区民の交流

情報発信力・相談対応力の強化

区民、各種団体、事業者が活用できる住宅・住環境施策に関する情報について、各種媒体を適切に使い分けて発信していきます。

また、専門家などの協力を得ながら、多様な相談内容や相談形態（待受け型、出前型など）に対応できる仕組みを設けていきます。

適正な住まいの広さへの誘導

戸建住宅においては、ゆとりある住宅地の形成のため、「住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づき 70 m²を確保するよう引き続き誘導していきます。また、地域の実情や開発手法に応じて、ゆとりある敷地規模へ誘導し、狭小敷地の改善を図っていきます。

共同住宅についても、ゆとりある生活の実現に向け、多様な間取りや一定の広さを持った住宅供給を推進していきます。

良質・低廉な住宅の供給

多様な住宅確保要配慮者に向けて、公営住宅に準じるものとして良好な民間の賃貸住宅が供給される環境を構築していきます。

また、民間住宅のほか、東京都住宅供給公社（JKK）や都市再生機構（UR）との連携を強め、多様な住宅の供給を支援していきます。

一方、公営住宅については、本区は12,000戸以上の大供給地でありながら入居要望も高いため、都営住宅については、東京都に、より一層の公平・公正な管理を求めています。

さらに、区営住宅についても、より一層の公平・公正な管理を行いつつ、本区が有する貴重な住宅資源であるため適切に維持していきます。

各種助成・支援制度の適正化

区民、各種団体、事業者に向けた各種支援制度について、限られた財源を公平・適正、効果的に行使できるよう、支援の体系を整理しながら住宅政策に合わせて機動的に再構築していきます。

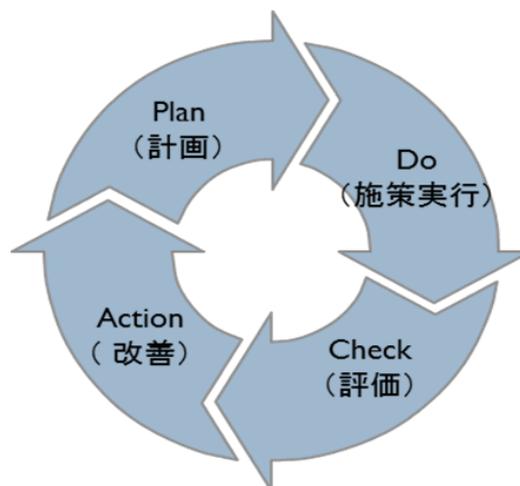
5.3

計画の進行管理

住宅マスタープランの基本理念・基本目標を実現するためには、計画の進捗状況を評価し、適切な見直しを行うことが必要です。計画の進捗を客観的に管理するため、方針ごとに「計画の指標」を基に実施状況を検証し、PDCAサイクル※による進行管理を行います。

また、計画の進行管理は、概ね5年ごとに行い、必要に応じ計画の見直しを検討します。

■ PDCAサイクルによる進行管理



※PDCAサイクル：「計画（Plan）・実行（Do）・評価（Check）・改善（Action）」の4つの頭文字をとったものであり、この4つの流れを次の計画に活かしていくプロセスのことをいう。

