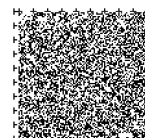


令和5（2023）年度～令和12（2030）年度

## 第6次

# 杉並区住宅マスタープラン

誰もが安心して住み続けられる暮らしやすい住環境の実現





# 第1章

## 計画の目的と位置づけ

### 1 杉並区住宅マスタープラン改定の背景と目的

本編 p.1

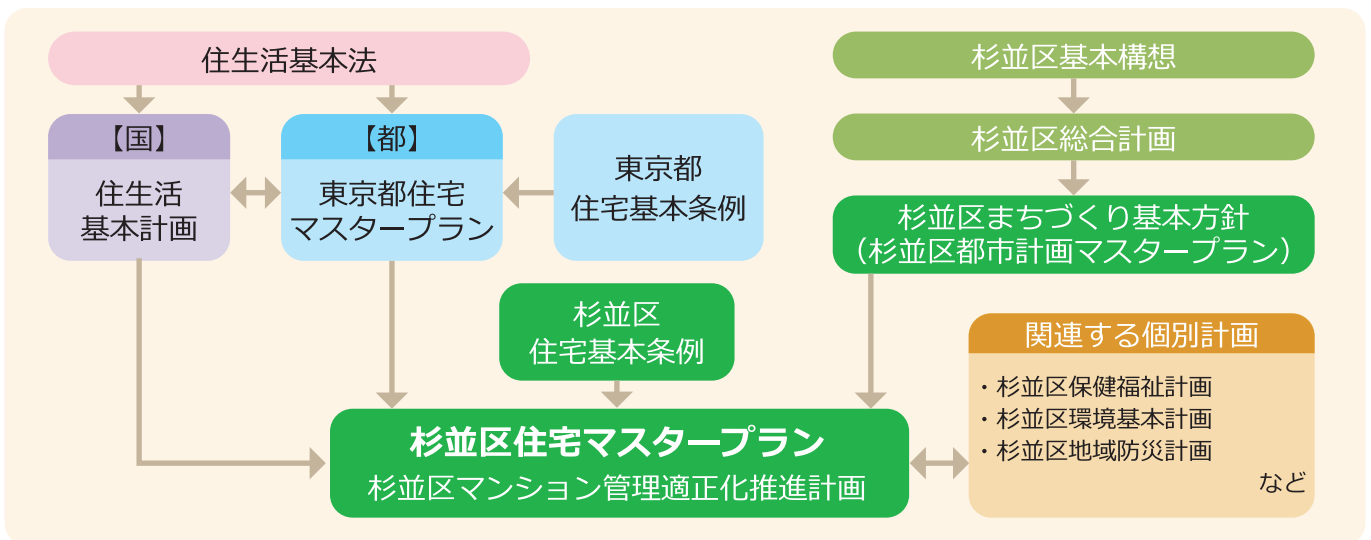
- 杉並区住宅マスタープランは、「杉並区住宅基本条例」に基づく計画として平成4（1992）年に策定され、その後も改定を重ねてきました。
- 前計画である第5次杉並区住宅マスタープラン策定以降、SDGsの採択、脱炭素への対応、ICT技術やDX化の進展、自然災害の激甚化など、社会経済環境は大きく変化しています。
- 新しい生活様式への適応、テレワークの普及など、住まいのあり方は大きく様変わりしています。

国や都の動向、社会経済環境の変化等を踏まえ、より質の高い住宅都市の実現に向けた住宅施策を総合的に実施していくため、第6次杉並区住宅マスタープランを策定

### 2 計画の位置づけ及び性格

本編 p.2

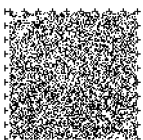
- 区の各上位・関連計画と整合・連携を図った計画です。
- マンションの質の維持・向上と管理の適正化のために、「杉並区マンション管理適正化推進計画」を包含しています。



### 3 計画の期間と見直し

本編 p.2

- 新たな計画は、令和5（2023）年度から令和12（2030）年度までを計画期間とします。
- 社会経済環境の変化、上位・関連計画の改定等を踏まえ、必要に応じて見直します。





# 第2章

## 住宅施策を取り巻く現状と課題

### 1 住宅施策を取り巻く現状 本編 p.3～23

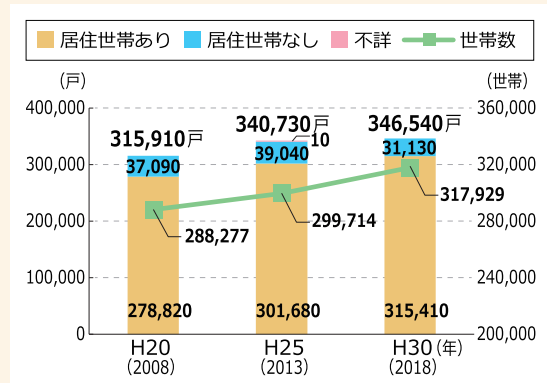
国及び東京都は、社会経済環境の変化を受け、住宅施策の新たな考え方を示しました。

#### 国・東京都の住宅施策の動向

- 脱炭素化や、DXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への居住支援の充実、空き家の状況に応じた対策の推進、良質なマンションストックの形成促進
- 頻発・激甚化する災害における被災者の住まいの確保や、安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

#### 杉並区の住宅に係る動向

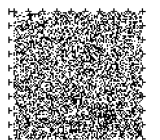
- 高齢者人口の割合は継続的に増加しており、今後も高齢化は進行する見込み
- 住宅の耐震化、不燃化の取組を着実に進めているものの、幅員4m未満の狭あい道路に接する住宅は依然として4割弱を占めている
- 住宅総数は総世帯数を上回っている
- 住宅のバリアフリー化や省エネ化等の対策については、進んでいない
- 分譲マンションの築年数は、23区平均と比べてやや高齢年化している



【図】住宅ストックと世帯数の推移  
住宅・土地統計調査、杉並区統計書（各年）より作成

### 2 住宅や住環境を取り巻く課題 本編 p.24～25

<b>全体について</b>	<b>新たな日常に対応した暮らしの実現</b> ● 住宅ニーズの多様化への対応、デジタル技術の利用を促す環境整備	<b>環境・エネルギー</b>	<b>ゼロカーボンシティの実現への対応</b> ● 住宅における省エネ、再エネの取組 ● 良好な緑がある住環境の形成
<b>安全・安心</b>	<b>安全・安心な住まい・まちづくりへの継続した対応</b> ● 防災性の向上、事前復興への取組	<b>住宅セーフティネット</b>	<b>住宅セーフティネットの充実への対応</b> ● 福祉分野などと連携した居住支援の充実
<b>安全・安心</b>	<b>空家等の問題への対応</b> ● 発生抑制と適正管理、利活用の促進、管理不全な空家等への対応	<b>住環境</b>	<b>良好な地域コミュニティ形成への対応</b> ● 交流を生み出す空間の創出 ● 住まいの周辺環境を含めた住環境の整備
<b>安全・安心</b>	<b>良好な住まいづくりへの対応</b> ● マンションの適切な維持・管理 ● バリアフリー化の推進		



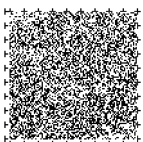


第 **3** 章

# 住宅施策の基本理念と取組方針

本編 p.26 ~ 29

基本理念	取組方針	住宅施策の展開
<p>誰もが安心して住み続けられる暮らしやすい住環境の実現</p>	<p>方針 <b>1</b></p>	
	<p>安全・安心な 住まいづくり</p>	<p>(1) 災害に強い住まいづくり</p>
		<p>(2) 安全に居住できる住宅確保</p>
		<p>(3) 総合的な空家等対策</p>
		<p>(4) マンションの質の維持・向上  <span style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px;">杉並区マンション管理適正化推進計画</span></p>
	<p>方針 <b>2</b></p>	
	<p>快適で持続可能な 暮らし方の実現</p>	<p>(1) 住宅の脱炭素化の推進</p>
		<p>(2) 快適な暮らしのための住宅の質の向上</p>
	<p>方針 <b>3</b></p>	
	<p>住宅 セーフティネット の充実</p>	<p>(1) 多様な世帯の住まい環境の整備</p>
		<p>(2) 公営住宅の管理・運営の適正化</p>
	<p>方針 <b>4</b></p>	
	<p>良好な住環境 の形成</p>	<p>(1) 暮らしやすい住宅市街地づくり</p>
		<p>(2) 良好な地域コミュニティの形成</p>





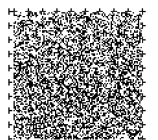
## <住宅マスタープランの計画の指標>

計画の進捗状況は、2つの指標から把握します。

成果指標：取組方針事業による成果を数値化し、目標の達成状況を把握

観測指標：取組方針事業による現状を数値化し、住宅に関する意識、動向の推移を把握

具体的な事業	成果指標
<ul style="list-style-type: none"><li>①住宅の耐震性の向上</li><li>②水害対策の充実</li><li>③まちの防災性の向上</li><li>④事前復興まちづくりの促進 <b>新規</b></li></ul>	<p>杉並区内建築物の耐震化率</p> <p><b>99.0%以上</b></p> <p>(令和 12 (2030) 年度)</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>①住宅のバリアフリー化の推進</li><li>②住宅の品質確保</li><li>③性能の高い住まい確保のための情報提供</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>①空家等の発生抑制と適正な管理</li><li>②空家等の利活用の促進 <b>拡充</b></li><li>③管理不全な空家等への対応</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>①マンションの管理状況の把握 <b>新規</b></li><li>②マンションの管理適正化の推進 <b>新規</b></li><li>③マンションの管理適正化に関する普及啓発 <b>新規</b></li><li>④高経年化したマンションの耐震化・建替えの支援</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>①住宅の再エネ、省エネの取組の充実 <b>拡充</b></li><li>②みどり豊かな住宅市街地の形成</li></ul>	<p>杉並区内の 太陽光発電(設備)導入容量</p> <p><b>7.2万 kw</b></p> <p>(令和 12 (2030) 年度)</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>①健康で快適な暮らしへの対応 <b>新規</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>①住宅確保要配慮者向けの住まい環境の整備 <b>拡充</b></li><li>②高齢者の住まい環境の整備</li><li>③障害者の住まい環境の整備</li><li>④子育て世帯の住まい環境の整備</li></ul>	<p>区営住宅の バリアフリー整備実施率</p> <p><b>100%</b></p> <p>(令和 12 (2030) 年度)</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>①公営住宅の適切な整備 <b>拡充</b></li><li>②区営住宅の管理・運営の適正化</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>①良好な住環境の形成誘導</li><li>②暮らしやすい環境の整備</li><li>③防犯対策の推進</li></ul>	<p>自宅周辺のまちづくりに満足する 区民の割合</p> <p><b>82.0%</b></p> <p>(令和 12 (2030) 年度)</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>①多様な世帯が参加する地域コミュニティ形成の促進</li></ul>	





# 第4章

## 住宅に関する事業の展開

本編 p.30～63

### 取組方針 1 安全・安心な住まいづくり

本編 p.32～46

#### 主な事業

##### (1) 災害に強い住まいづくり

- 耐震診断や耐震改修等の取組支援、総合的かつ計画的に住宅の耐震化促進
- 住宅の高床助成や水害に対する情報提供など浸水対策促進
- 建築物不燃化助成制度の活用や狭あい道路の拡幅整備等による市街地全体の不燃化促進
- 震災復興マニュアルの見直し等を通じた被災後の生活再建に向けた事前協議や検討の実施

##### (2) 安全に居住できる住宅確保

- 身体への負担を軽減するために住宅のバリアフリー化の促進、相談体制の充実
- 既存住宅の質の維持・向上を図るための住宅リフォーム等の相談事業、助成制度等の情報発信の実施
- 区民が安心して住まいの選択ができるよう、住宅取引に関する情報発信や住宅関連相談業務の実施

##### (3) 総合的な空家等対策

- 専門家による空家等総合相談などによる空家等の発生抑制と適切な管理の推進
- (仮称) 空家等利活用相談窓口開設等、民間の事業者との協働による空家等の利活用の推進
- 管理不全な空家等に対する助言・指導等の実施や老朽危険空家に対する除却の費用助成

##### (4) マンションの質の維持・向上【杉並区マンション管理適正化推進計画】

- 管理組合の管理者等が作成するマンション管理計画を認定する管理計画認定制度を運用
- 高経年化したマンションなどの建替え、改修に向けた制度等の普及啓発や合意形成支援 等

#### 杉並区マンション管理適正化推進計画

**目標** 管理組合による自主的かつ適正なマンション管理を推進

##### マンションの管理状況を把握

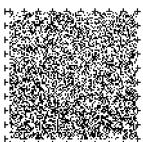
- ・ 要届出マンションによる管理状況の把握 等

##### マンションの管理適正化の推進を図る

- ・ マンション管理適正化法に基づく、適切な助言及び指導等の実施
- ・ マンション管理計画の認定事務を実施 等

##### マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及

- ・ マンション管理セミナー、相談会の開催 等





## 取組方針 2

### 快適で持続可能な暮らし方の実現

本編 p.47 ~ 50

#### 主な事業

##### (1) 住宅の脱炭素化の推進

- 断熱改修等の省エネルギー対策や再生可能エネルギー等導入助成、イベント等を通じた省エネ関連の普及啓発
- 集合住宅等の共用部分や事業所等の LED 照明機器切替費用助成の実施
- 今後の国等の動向等を注視し、住宅、事業所の新築・改築時に ZEH/ZEB 化を促進
- 緑化指導や緑化助成、公園緑地の整備などによるみどりの創出、保全・育成

##### (2) 快適な暮らしのための住宅の質の向上

- 新しい生活様式に対応した環境整備促進のため、事業者と連携し、リフォーム実施等について情報提供
- 住宅におけるデジタル技術を活用した高齢者の在宅生活支援などサービスの導入調査・研究への取組
- 住まいから暑さ寒さを取り除き、自宅で快適に過ごすため、断熱改修や、屋根、外壁の高日射反射率塗装等の効果について普及啓発

## 取組方針 3

### 住宅セーフティネットの充実

本編 p.51 ~ 59

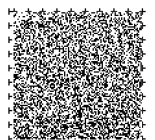
#### 主な事業

##### (1) 多様な世帯の住まい環境の整備

- 誰もが住み続けられるまちにするため、民間賃貸住宅を含む住宅ストックの有効活用
- 住宅確保要配慮者を対象とした家賃助成制度の創設に向けた検討
- 住宅確保要配慮者の住宅確保のため、杉並区居住支援協議会による物件情報の提供などの住まい探し支援
- 居住支援などを行っている NPO や福祉部門と連携した、円滑な入居支援と入居後の安定した生活への支援
- 住宅確保要配慮者の入居に対する貸主の不安を解消するため、民間賃貸住宅入居者への見守りサービス等事業の普及啓発
- 高齢者住宅（みどりの里）の運営等、高齢者の居住の安定確保
- 区営住宅の専用申込枠の設定や、障害者等の多様なニーズに応じた住まいの確保、居住支援
- 子育てに取り組みやすい住環境の整備支援

##### (2) 公営住宅の管理・運営の適正化

- 単身用住宅の早期確保など、課題を踏まえた区営住宅の計画的な長寿命化、建替えの検討
- エレベーターの整備や段差解消など、ユニバーサルデザインの考え方を基本としたバリアフリー化の推進
- 区営住宅への入居希望者が多い状況を踏まえ、入居基準を超えた収入のある入居者への適切な退去勧奨・指導の実施
- 区営住宅の集会所や駐車場の有効活用等も含めた、区営住宅の適切な管理、運営







主な事業

**(1) 暮らしやすい住宅市街地づくり**

- 良好な住環境や住宅ストック確保のため、景観計画や建築計画の活用による居心地が良く魅力的なまちの形成誘導
- 区営住宅をはじめとする住宅団地では建替えの際に、子育て環境の変化など様々な需要に対応できるよう、複合化・多機能化
- 都営住宅などの建替えの際に、東京都や関係団体と連携して、地域に求められている機能を有する施設設置
- 防犯力の高い住宅市街地の形成

**(2) 良好な地域コミュニティの形成**

- 町会・自治会や NPO 等の多様な地域団体の活動支援
- 共同住宅内コミュニティと地域との連携促進

第 **5** 章

計画の推進に向けて

本編 p.64

**1 区民、事業者等との連携と庁内推進体制の強化**

- 区民等との対話により、課題を共有しながら住宅施策を推進し、その課題解決においては地域の様々な主体と協働
- 庁内のまちづくり、保健・福祉、環境や防災などの関連部門との積極的な情報共有

**2 各事業の進捗状況の把握**

- 成果指標で目標に対する事業の達成状況を把握、観測指標で住宅に関する意識、動向を把握の上、住宅施策の推進に活用

**3 国・東京都等への働きかけ**

- 社会状況の変化等に対応した新たな制度の創設や都営住宅新設等の要望など、必要に応じて働きかけを実施

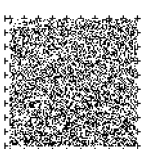
**4 SDGs 実現への寄与**

- 本計画に含まれる住宅、福祉、環境、防災・減災など各事業を着実に推進し、SDGs の達成に貢献

第6次 杉並区住宅マスタープラン **概要版**

令和5(2023)年度～令和12(2030)年度

令和5(2023)年6月発行



杉並区都市整備部 住宅課

〒166-8570 杉並区阿佐谷南一丁目15番1号 (03) 3312-2111 (代)

☆杉並区のホームページでご覧になれます。 <https://www.city.suginami.tokyo.jp>

登録印刷物番号

05-0020