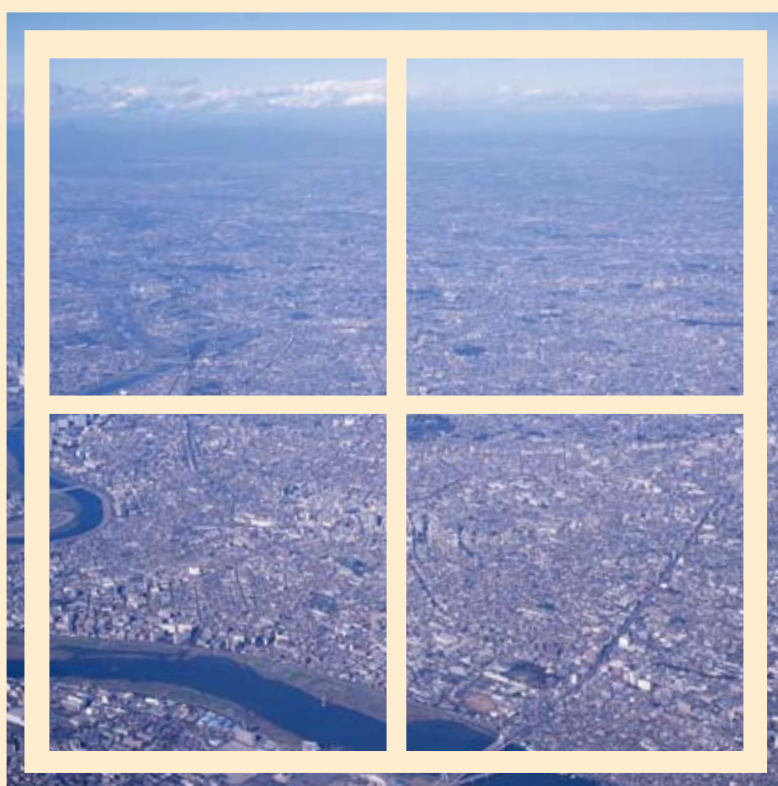


大田区住宅マスタープラン

《概要版》



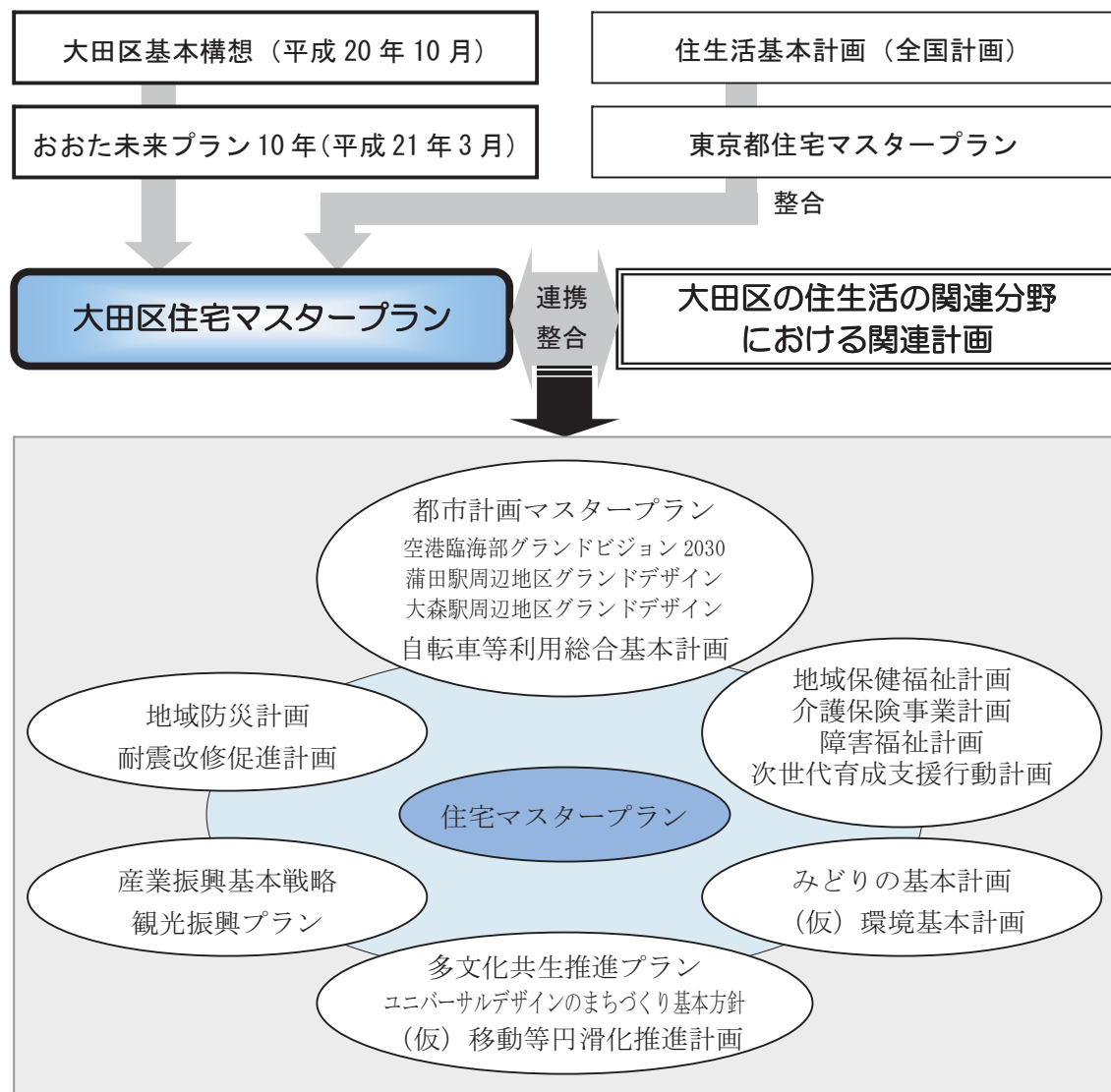
大 田 区

■ 計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的

「大田区住宅マスタープラン」は、区の住宅施策を体系的・総合的に推進するための基本となる計画です。この計画は、区だけではなく、区民や事業者による主体的な取組みとの連携により実現をめざす住生活基本計画となるものです。住宅施策の基本理念を掲げ、区の住宅・住環境の将来像を示すとともに、その将来像を実現するための基本的な方向性を明らかにし、都市計画施策、保健福祉施策、地域振興施策等との連携を図りながら、計画的に展開していくことを目的としています。

2. 計画の位置づけ



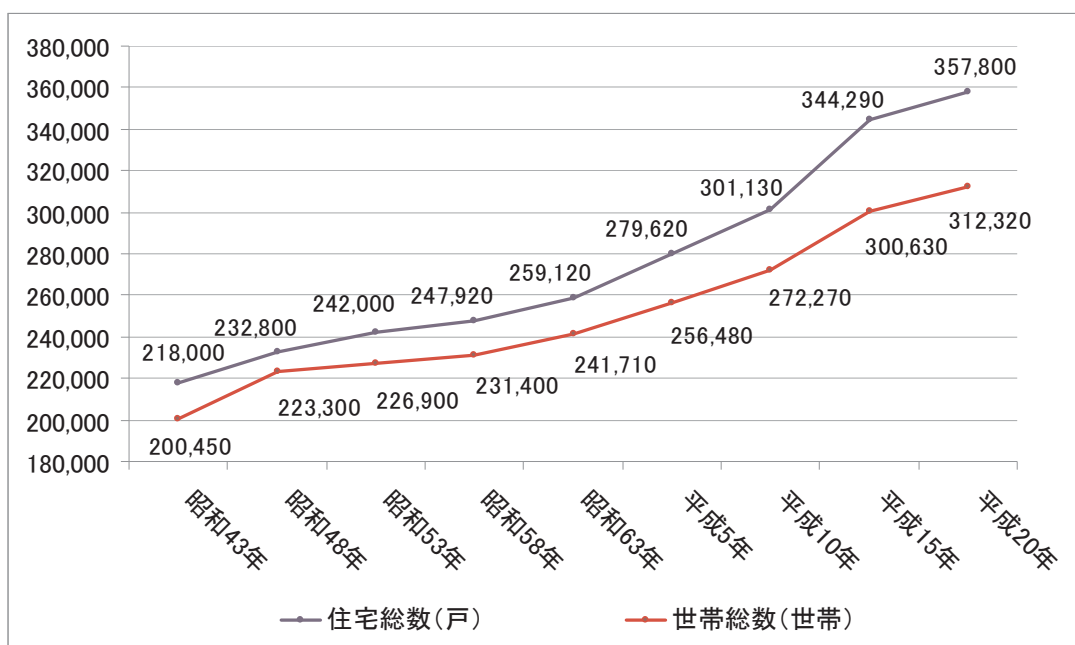
3. 計画の期間

平成 23 年度 (2011 年度) から平成 32 年度 (2020 年度) までの 10 年間の計画とします。

大田区の住まい・住環境の実情と課題

1. 住まい・住環境の実情

- ① **住宅ストックの充足**：近年の住宅戸数の増加により住宅ストックの『量』は充足し、空き家も約4万4千戸（12.2%）あります。
- ② **共同住宅の増加**：平成13年以降に着工された住宅の1／3が分譲共同住宅となっており、賃貸共同住宅を含め、住宅総数の70.9%が共同住宅となっています。
- ③ **住戸の小規模化**：新たに供給される住宅の平均住戸規模は小規模化しています。
- ④ **公共ストックの状況**：大田区は、区が管理する住宅戸数が多い区となっています。
- ⑤ **高齢化の進展と居住ニーズ**：大田区においても、区民の急速な高齢化が想定され、高齢者や障がい者の居住支援ニーズが飛躍的に高まることが予想されます。
- ⑥ **安全・安心**：区内の住宅の耐震化率は79.0%（平成21年度末時点）で、世論調査によれば「災害時の安全性」に対する区民の満足度は最も低くなっています。
- ⑦ **環境への対応**：宅地の細分化・狭小化等により住宅地の緑の減少が見られます。
- ⑧ **『地域力』の低下への懸念**：新たなマンション建設による紛争や、マンション住民と既存の地域コミュニティとが相容れないという事態も生じているほか、空き家住宅も増加しており、地域コミュニティへの影響が心配されます。



住宅数と世帯数の推移（資料：住宅・土地統計調査）

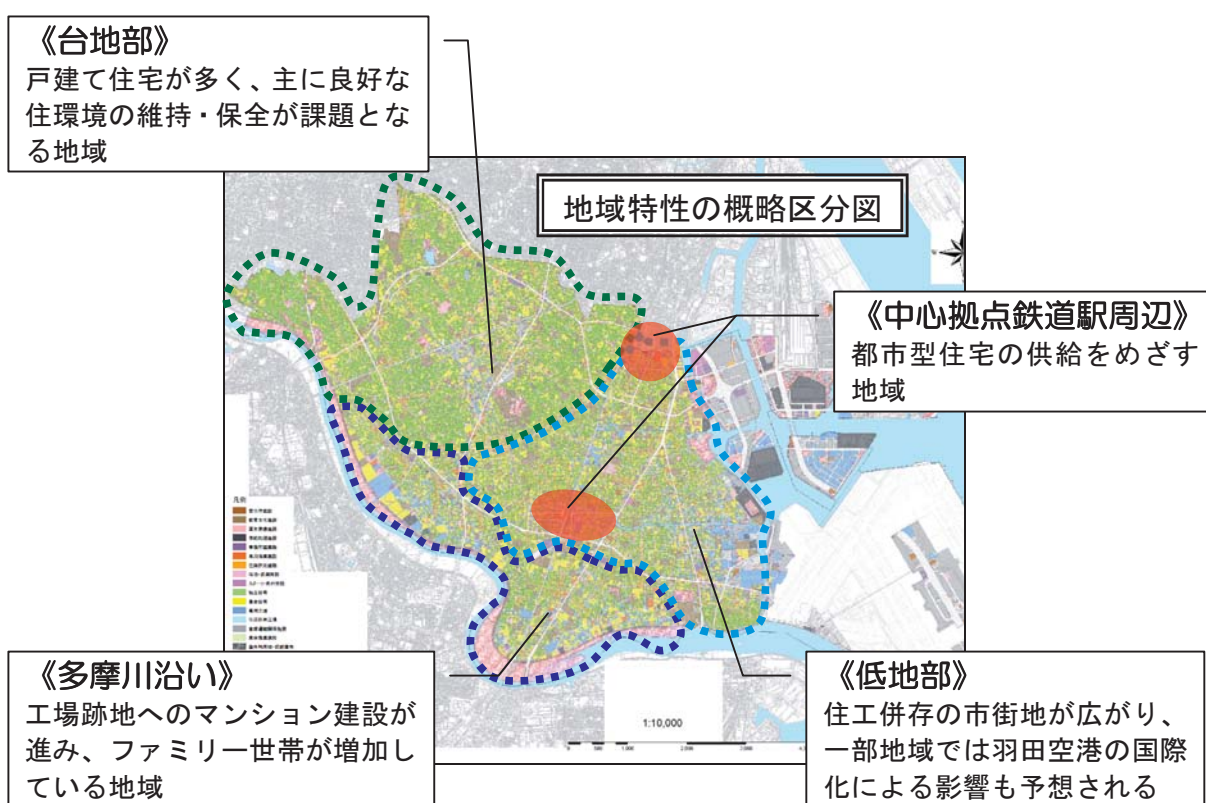
2. 地域の特性から見た実情

(1) 大田区は、特性が大きく異なる『多様な地域』の集合体

大田区は、台地部から臨海部まで広域に及び、土地利用や市街地のほか、住まいや宅地の状況も地域ごとに様々な特性が見られます。

(2) 羽田空港の国際化、24時間化による影響

空港関係の就業者の大幅な増加により、低地部を中心に空港関係者の住宅ニーズの高まりが予想されます。空港関係者の新たな住民の増加により、空港周辺地域では、生活スタイルが多様化することが考えられます。



3. 今後の住宅政策における主要な課題

- ① 民間による新たな住宅建設・供給に対する誘導
- ② 既存住宅ストックの良質化と空き家の活用
- ③ 福祉部局等との協働による高齢者の居住の安定確保に向けた新たな施策の検討・推進
- ④ 住まいとまちの安全・安心の確保
- ⑤ 住宅地の緑の保全・緑化推進と良好な住宅地景観の維持・向上
- ⑥ 『地域力』の維持・促進
- ⑦ 地域の特性を踏まえた施策の推進

基本理念と目標

暮らしやすさを実感できる住環境づくり

「住宅」だけでなく、地域の「住環境」という面的な広がりの中での「暮らしやすさ」を念頭に置いて、地域の個性に応じながら、誰もが住み続けられ、暮らしやすさを実感できる住環境づくりに取り組みます。

目標1 地域力を育む良質な住宅ストックの形成

地域に居住者や定住する人々を増やし、地域力を支える人材の確保や地域コミュニティの育成を図るため、「民間による新たな住宅建設・供給に対する誘導」「既存住宅ストックの良質化と空き家の活用」という課題に対応し、地域に良質な住宅ストックを増やすことをめざします。

目標2 安心して住み続けられるしくみの整備

「福祉部局等との協働による高齢者の居住の安定確保に向けた新たな施策の検討・推進」という課題に対応し、誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けられる仕組みの整備をめざします。

目標3 地域ごとの特性に応じた住環境づくり

「住まいとまちの安全・安心の確保」「住宅地の緑の保全・緑化推進と良好な住宅地景観の維持・向上」「『地域力』の維持・促進」「地域の特性を踏まえた施策の推進」という課題に対応し、安全で安心して暮らせ、そこで暮らすことが快適で楽しく感じられる、魅力的な住環境づくりをめざします。

- ① 中心拠点鉄道駅周辺：区内への転入、定住を促す魅力的な住まいづくり
- ② 台地部：良好な住まいの維持・形成のための住環境づくり
- ③ 多摩川沿い：大規模マンションの維持管理と住工共存の環境づくり
- ④ 低地部：住工商が共存する新たな職住近接のまちづくり

住宅施策の展開

目標1 地域力を育む良質な住宅ストックの形成

- (1) 住宅と地域との調和への誘導
- (2) 住宅ストックの良質化への支援
- (3) 住まいの長寿命化への取り組み
- (4) 良質な空き家住宅の流通・活用への支援

目標2 安心して住み続けられるしくみの整備

- (1) 公共住宅のセーフティネット機能の向上
- (2) 地域で暮らし続けられる住まいの確保
- (3) 民間賃貸住宅における入居の円滑化
- (4) 地域における居住支援体制の整備
- (5) 多様なニーズに応じた住まいの情報提供

目標3 地域ごとの特性に応じた住環境づくり

- (1) 地震や水害に対する安全性の確保
- (2) 犯罪の少ない安心して暮らせる住環境づくり
- (3) 潤いのある住環境づくり
- (4) 人にやさしく快適な住環境づくり
- (5) 職住近接の暮らし方の環境の維持
- (6) 地域住民等による主体的な取り組みの推進

《重点施策》

現在の社会動向を見据えて、今後、特に重要な課題になるものと考えられる以下の3つの事項について、今後10年間で将来に向けた具体的な対策手法を確立していくことを目標に、特に積極的な取り組みを進めていきます。

(1) 高齢者の住まいの安定確保

- 区による高齢者住宅の供給を継続し、国や都の施策により民間事業者が行う高齢者向け賃貸住宅の供給等に対する支援を行い、促進を図ります。
- 一般の民間賃貸住宅においても高齢者が円滑に入居できるよう、各種入居支援制度の普及・充実を図ります。
- 地域の様々な団体による見守りや支え合いの体制づくり、居住支援活動等を支援します。



＜東京都防災・建築まちづくりセンターの「あんしん居住制度」＞

(2) 分譲マンションの適正な維持管理に向けた支援策の検討

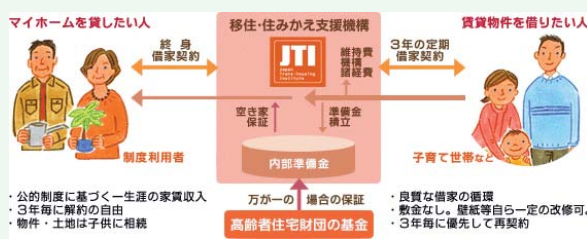
- 分譲マンションの実態調査により様々な問題点や課題を把握、整理し、管理組合による適正な維持管理の推進に向けた各種支援の充実を図ります。
- 特に、住民の高齢化や賃貸住戸の増加などにより管理組合の取り組みが停滞している分譲マンションに対する効果的な支援策などを検討します。
- 老朽化したマンションについては、円滑な建替えが行われるよう、相談業務の実施など実現可能な支援策を検討します。



＜分譲マンション管理セミナーの様子＞

(3) 良質な空き家住宅の流通・活用に向けた取り組み

- 空き家住宅の実情を把握し、活用可能なものについては、様々な活用策と有効活用のための支援策を検討します。
- 空き家住宅に関する情報提供やあっせんを行う仕組みづくりに取り組みます。



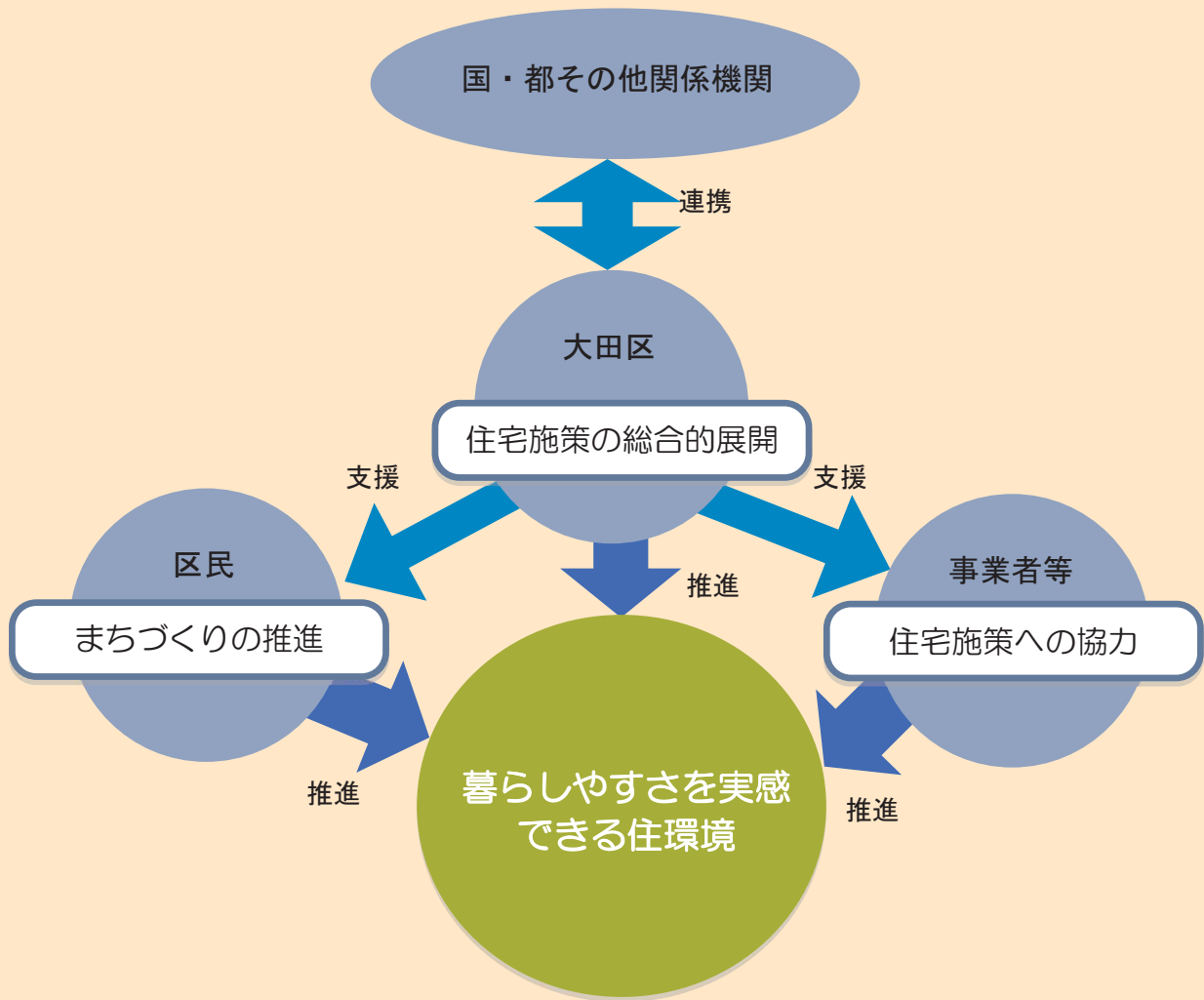
※J T I のホームページより転載

＜マイホーム借り上げ制度の仕組み＞

計画の実現に向けて

1

まちづくりや福祉施策、地域振興施策等の庁内各分野や国・都その他関係機関、区民や事業者等の幅広い連携に基づく施策の推進によって、総合的かつ計画的な住宅施策の展開を図ります。



2

区内の住宅関連団体との連携を強化し、住まいや住環境に関する様々な相談や情報提供を充実します。

3

本計画に基づく各種の取組みの実績や成果について、随時、情報収集と確認を行っていきます。また、おおむね5年後を目途に進捗状況の具体的な把握をし、必要に応じた見直しを行います。

平成 23 年 3 月 発行／大田区まちづくり推進部住宅課

〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目 13-14 ☎03-5744-1343 FAX 03-5744-1612

【本編の入手先】 URL: <http://www.city.ota.tokyo.jp/>

住宅マスタープラン

検索