

4.7 住まいと住生活の基本方針

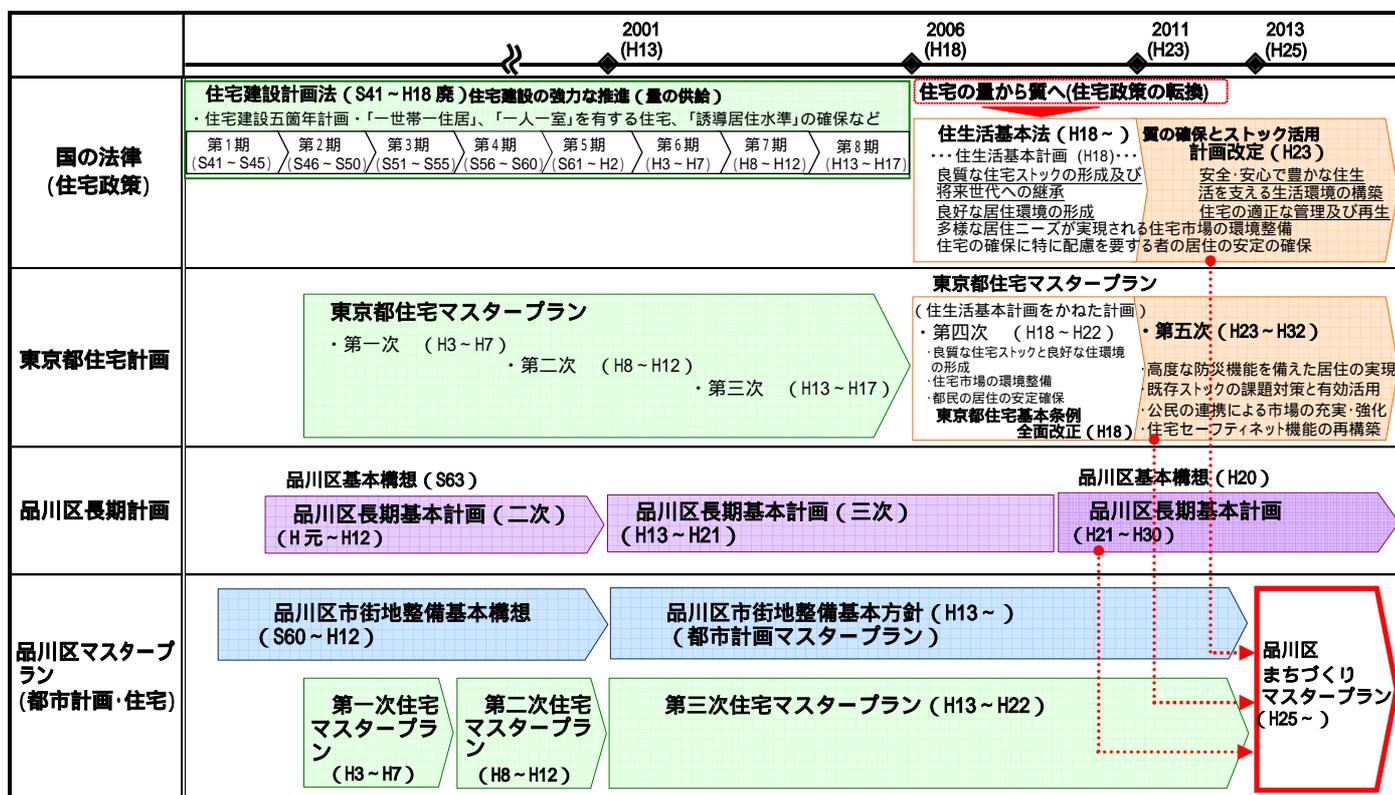
4.7.1 基本方針

(1) 本項の位置付け

本項で示す住まいと住生活の基本方針は、品川区住宅基本条例第6条に基づく「住宅政策に関する基本計画」としての住宅マスタープランに該当する。策定にあたっては、都の住宅マスタープランを十分踏まえ整合を図るとともに、実効性を高め、住まい・住生活に関わる社会情勢の変化に迅速に対応するため、今後5年後に施策の進捗を確認しつつ、10年後に適宜見直しを行うものとする。

住生活の基本方針としては、国においては、平成18年(2006年)に国民の住生活の「質」の向上を目指した「住生活基本法」が制定され、「質の確保とストック活用」を基本とした「住生活基本計画(全国計画)」が示された。都においても平成18年(2006年)に「良質な住宅ストックと良好な住環境の形成」、「住宅市場の環境整備」、「都民の居住の安定確保」に向け、住生活基本計画(都道府県計画)をかねた計画として、第4次東京都住宅マスタープランが示された。

区では、平成3年(1995年)に初めて第一次住宅マスタープランを策定し、その後平成8年(2000年)に第二次、平成13年(2005年)に第三次住宅マスタープランを策定し「住み続けたいまち品川」の実現に向け、良質な区民住宅1,056戸の整備や、全国初の区民住宅の住み替え制度、家賃が一定となるフラット型家賃制度を導入するなど積極的に住宅施策に取り組んできた。



(2) 視点と考え方

「誰もが安心して暮らしやすい住環境の整備」を目標とし、区の住まい・住生活の施策を推進するに当たっては次のような視点が必要とされる。

区内のひとり暮らしの高齢者は近年増加傾向であり、高齢者が安心して自立した生活を行うことができるよう、住宅のバリアフリー化や福祉・介護サービス付き住宅の普及などが求められる。

地震など災害に備え、住宅の耐震化や耐火・不燃化の促進を行い、防災関連事業とも連携しながら災害に強い住宅市街地を形成していく必要がある。

少子化、高齢社会が進展しているが、バランスのとれた人口構成を維持していくことが、区の活力・コミュニティ維持のために必要であるため、子育て世帯の定着化を推進する施策が重要である。

本項は、こうした視点に立ち、国の住生活基本計画、東京都住宅マスタープランが示すストック重視、市場重視等の考え方を踏まえて作成したものである。

なお、住宅市街地の安全化施策である木密地域の施策については、「4.2 防災まちづくりの整備方針」において、総合的な防災対策の一環として示しているが、安全な市街地形成の構成要素としての住宅の耐震化、不燃化を推進するため、本項でも示すものとする。

4.7.2 現況と課題

- (1) 既存の住宅ストックの維持、改善、活用
- (2) 高齢者や障害者向けの住宅の確保、バリアフリー化
- (3) 子育て世帯向けの住宅の居住支援
- (4) 住宅に困窮する世帯への対応
- (5) 木密地域における住環境の改善

(1) 既存の住宅ストックの維持、改善、活用

近年、区の人口は増加傾向にあり、市街地整備事業に伴う住宅の供給戸数、分譲マンション棟数は増加している。その一方で、居住者ニーズに適合しにくいバス・トイレ体型の空き家が年々増加している。住宅総戸数に占める空き家率は平成 20 年（2008 年）では 11.7%（住宅・土地統計調査）となっており、約 25,000 戸の空き家が存在している。

また、全国的な動向では、戦後急速に普及した分譲マンションのうち、1970 年代頃までに建築された初期マンションの老朽化が進み、その維持・更新問題が発生している。一方、区内の分譲マンション棟数は、平成 22 年（2010 年）現在、1,230 棟で、平

成 14 年（2002 年）調べの 872 棟から約 1.4 倍に増加し、築 30 年以上の分譲マンション数も 320 棟と約 30%を占めている。しかし、共同所有のため合意形成が難しく、また居住者が高齢化していくなかでは、資金調達も難しくなっていくこと等が円滑な維持・更新を妨げる要因となっている。

公的住宅に関しては、区はこれまで、年齢や世帯人数、所得階層などによる世帯のニーズに対応した多様な公的住宅の供給・誘導を進めてきた。しかし、公的住宅のうち、区営住宅は、13 団地のうち約 8 割が築後 30 年を経過しており、更新時期を迎えているため、地域の特性や老朽化の度合い等を勘案しながら、計画的な建替え等が必要である。また、既存の民間住宅ストックにおいても、維持・改修を行い空き家の活用を図っていくことが課題である。

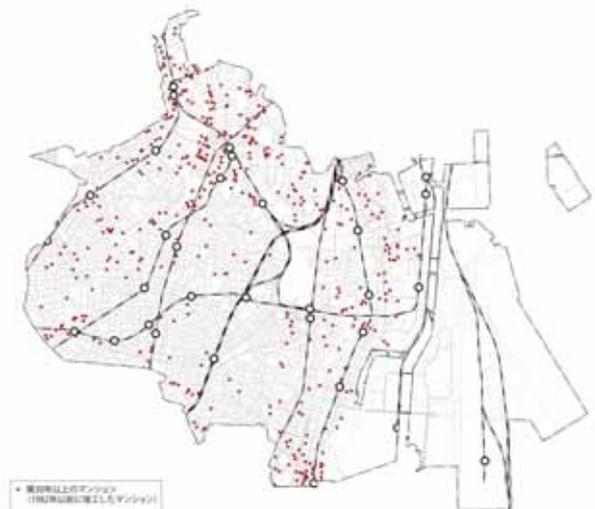


図 4-30 築 30 年以上のマンションの分布
資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年（2008 年））より作成

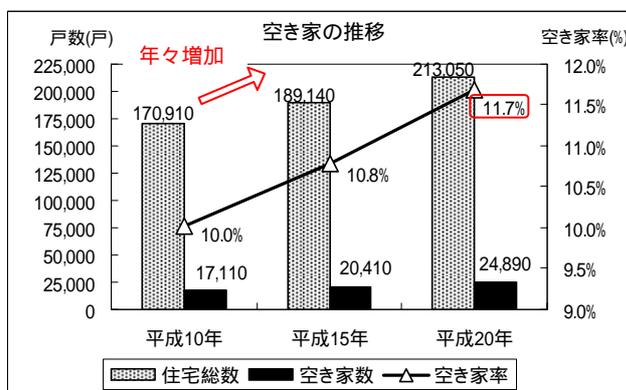


図 4-31 空き家の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年（2008 年））より作成

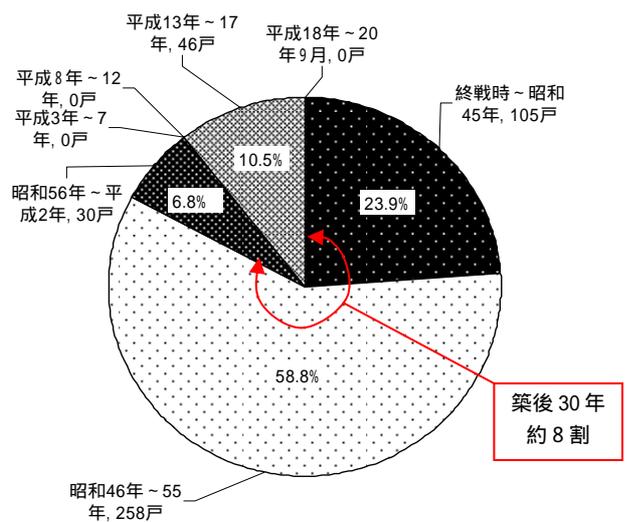


図 4-32 区営住宅の築年数の状況

資料：住宅市場動向調査（平成 23 年度（2011 年度））より作成

(2) 高齢者や障害者向けの住宅の確保、バリアフリー化

区人口の高齢化率は、平成 42 年（2030 年）では 24.1%と予想されている。高齢者や障害者の自立や、高齢者介護の負担軽減を図るうえでは、持ち家・借家のどちらにおいても、高齢者の生活に対応したバリアフリー住宅への転換が、今後ますます必要となってくる。そのため、区では、バリアフリー化を図る住宅改修費の一部助成などを行っているが、借家では、まだ約 7 割がバリアフリー化されていない。

高齢者や障害者が安心して住み続けられる住まいを確保するための仕組みづくりの検討や、バリアフリー化の促進が課題である。

(3) 子育て世帯向けの住宅の居住支援

家族向けの公的住宅である区民住宅を、区が供給してきたこと等により、区内の子育て世帯は近年増加している。しかし、長期的には人口が減少し高齢化が進むにあたって、継続的に、子育て世帯の定着化を図る必要がある。

また、子育て世帯が必要とする間取りや騒音・振動等に配慮した住居については、民間の賃貸マンションでは相応の家賃負担が求められ、また、規模や家賃負担が手頃な賃貸アパートでは、防音性が低いため子育て世帯は敬遠されがちである。

これらを踏まえ、子育て世帯の入居に係わる支援や、子育てしやすい住環境の創出を図っていくことが重要である。

(4) 住宅に困窮する世帯への対応

近年、借家のひとり暮らしの高齢者が増加傾向にあるが、単身高齢者の受入に不安をもつ貸主も存在している。区では、24時間の見守り、介護サービス・医療サービス機能を付加した新しいタイプのサービス付き高齢者複合施設「大井林町高齢者住宅」を平成24年（2012年）6月に開設したが、今後も、介護を要する場合には、生活形態や身体状況等に応じた住まいが求められる。

また、区内では所得が100万円未満である世帯の6割以上が借家暮らしである。低所得者層の住まいの確保においては、保証人の問題等があり、安定した居住の場を確保することが困難となる場合もある。こういった住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯、低所得者等）への住環境整備が課題である。

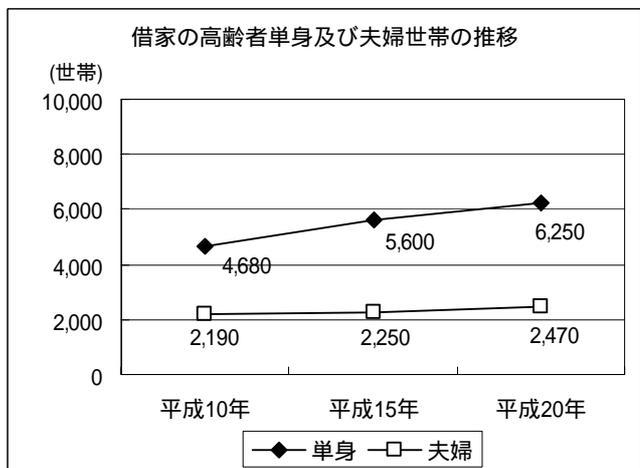


図 4-33 借家の高齢者単身および夫婦世帯の推移
資料：住宅・土地統計調査（平成20年（2008年））より作成

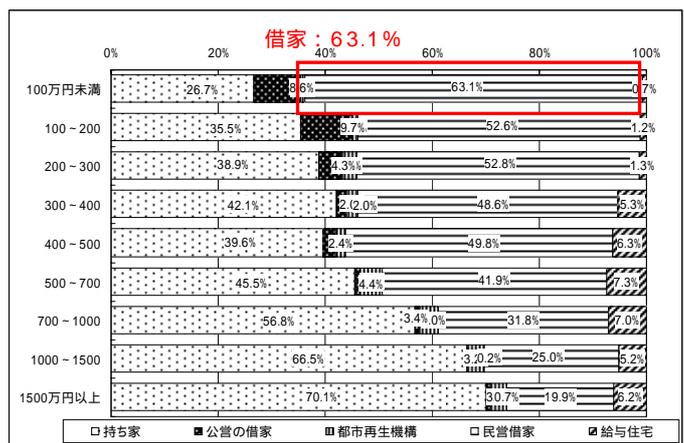


図 4-34 収入階級別住宅の所有の関係
資料：住宅・土地統計調査（平成20年（2008年））より作成

(5) 木密地域における住環境の改善

区内の住宅のうち、昭和56年（1981年）以前の旧耐震基準で建築されたものは、約4分の1を占めていることから、住宅の耐震化等、地震に対する住まいの安全性を確保する必要がある。特に、木密地域では、震災時の火災の延焼危険度も非常に高く、住まいの防災性の向上が急務である。

区ではこれまで、密集住宅市街地整備促進事業や都市防災不燃化促進事業等、都市の防災性の向上に資する取組や、耐震診断・耐震改修工事等に対する費用の助成等を実施してきており、着実に成果は上がっているが、依然危険な地域も多く、一層の改善が必要である。また、木密地域では、狭あいな道路・路地も多くあり、防災性ととも、道路拡幅や沿道の緑化等による良好な住環境を構築する上でも、この改善と合わせて進める必要がある。

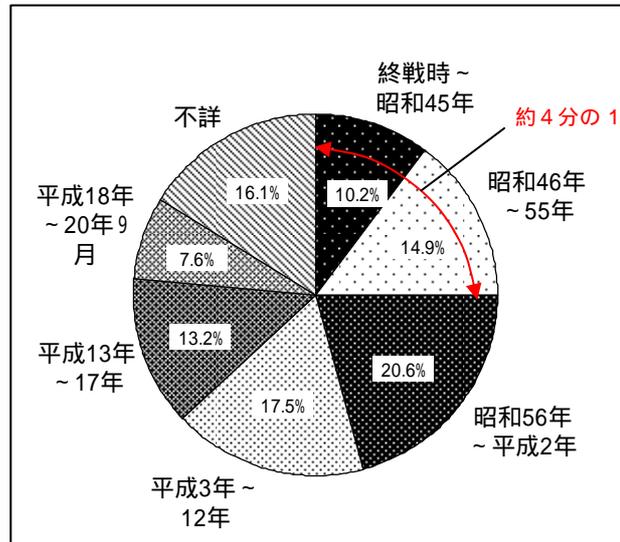
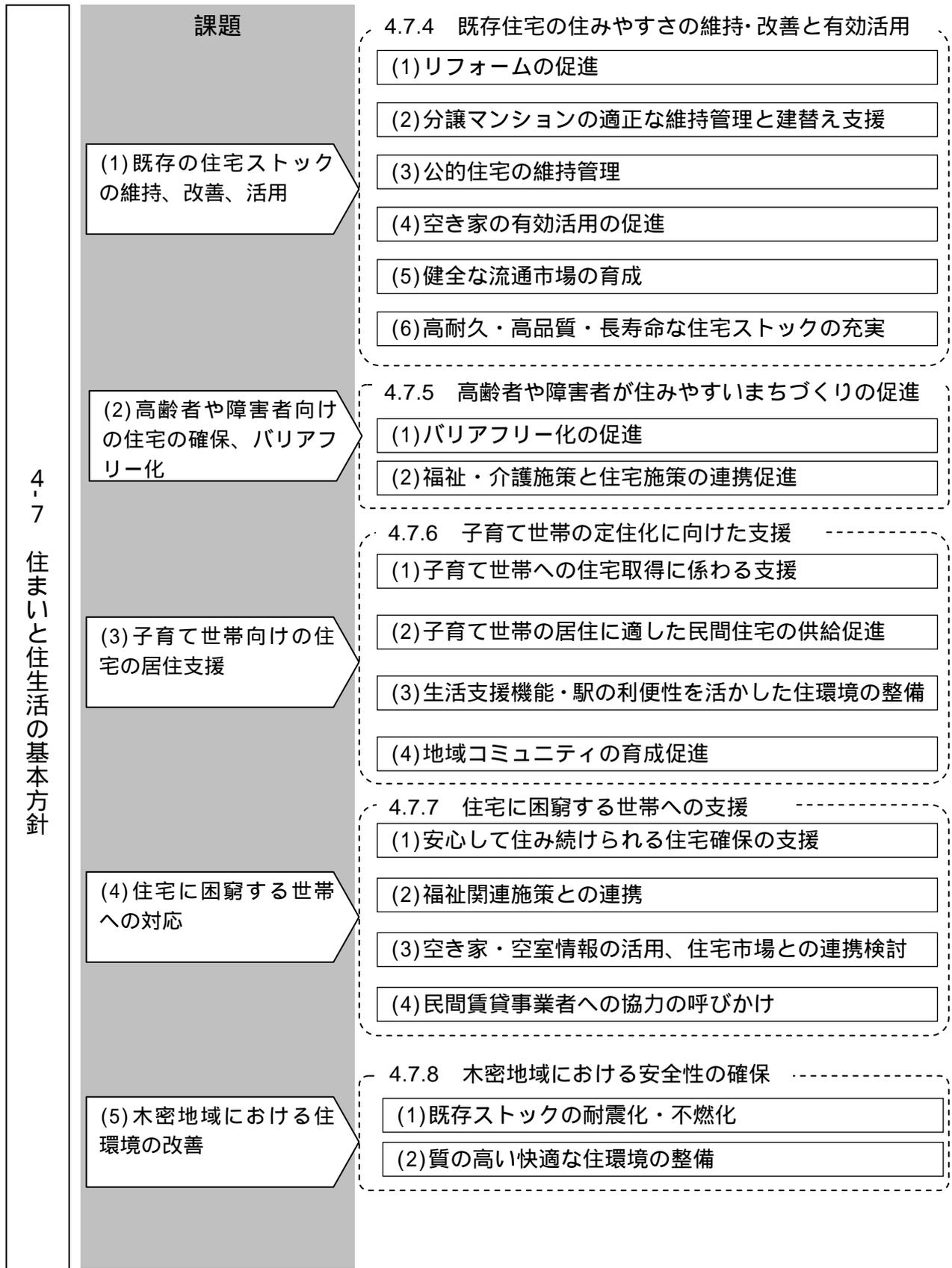


図 4-35 建築時期別の住宅割合

資料：平成20年（2008年）住宅・土地統計調査より作成

4.7.3 住まいと住生活の基本方針体系図



(3) 公的住宅の維持管理

区営住宅の耐震化および区営・建設型区民住宅の長寿命化

区営住宅等の公的住宅ストックについて、耐震化や住宅付帯設備等の修繕・維持管理を適正に実施する。また、区営・建設型区民住宅を、安全で快適かつ良質な住宅ストックとして長きに渡って区民に提供していくために、予防的観点から修繕や改修計画などの長寿命化計画を定め、これらに基づき適切な予防保全・修繕を実施する。

なお、こうした区営住宅等の適切な耐震化や改修を行いながら、今後、耐用年数を迎えるものについては、規模やあり方等について、事前に調査・検討を進め、計画的な建替えを実施することとする。

区民住宅のあり方の検討

借上型区民住宅については、約 20 年前から事業を実施し、現在 15 団地 280 戸ある。これは、民間の住宅を区が借り上げ、国・都および区の家賃補助により、民間賃貸住宅と比較して低廉な家賃設定とし、子育て世帯の定住化を進めることが目的であった。

しかしながら、傾斜型の家賃設定であることから、周辺の民間賃貸住宅と同等の家賃となってきたり、区民住宅の本来の目的が薄れてきている。

今後、借上型区民住宅は、借上げ期間が満了したものから、順次オーナーに返還し、子育て世帯の住宅については民間賃貸住宅の活用を促進していく。さらに、入居率の低い建設型区民住宅についても、その要因を調査し、今後のあり方を検討していく。

(4) 空き家の有効活用の促進

住み替えの促進

八潮地区の住み替え相談センターでは、民間事業者等のノウハウを活用し、高齢者世帯と子育て世帯の住み替えを支援することにより、既存の子育て世帯向けの住まいを有効に活用し、子育て世帯の定着化を図ってきた。

今後も、マイホーム借上げ制度の活用や民間事業者との協働により、生活形態の変化に応じた安心して住み続けられる高齢者向けの住まいへの住み替えを円滑に進めるための支援を行う。



住み替え相談センターでの様子

空き家の状況の把握

区内の約 25,000 戸の空き家について、情報の収集・蓄積を行い、空き家となっている要因の分析等を踏まえて、防犯性・防災性等に関する課題を抽出し、空き家の有効利用方法の検討を進める。

(5) 健全な流通市場の育成

消費者に対する住宅性能情報の提供

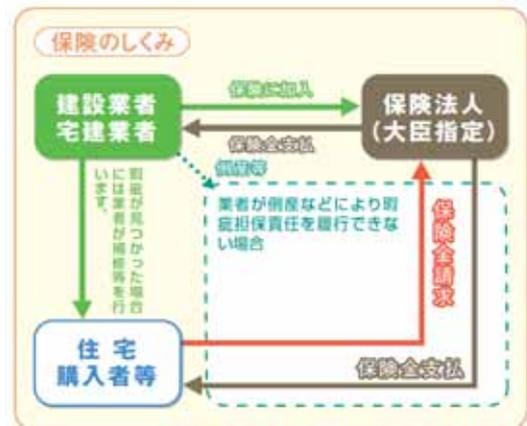
消費者にとってわかりやすく安心感を持って住宅の貸し借りができる市場を形成し、事業者の適正な事業活動を促進するため、適切な住宅取引に資する諸制度の普及を図るとともに健全な住宅流通市場を育成していくことが重要である。



国や東京都と連携し、構造の安定や火災時の安全性について、第三者機関が共通の基準で評価を行う住宅性能表示制度の普及を図り、消費者へ向け、住宅を購入する際に判断材料になる住宅品質・性能情報の提供を行う。

住宅瑕疵担保履行法による保険制度の周知

区のホームページ・広報等で、新築住宅を供給する事業者の瑕疵担保責任の履行を確保するための「住宅瑕疵担保履行法」について周知を行い、適正な事業活動に関する指針や行動基準の普及、建設業者や宅建業者への保険制度の活用促進を図る。

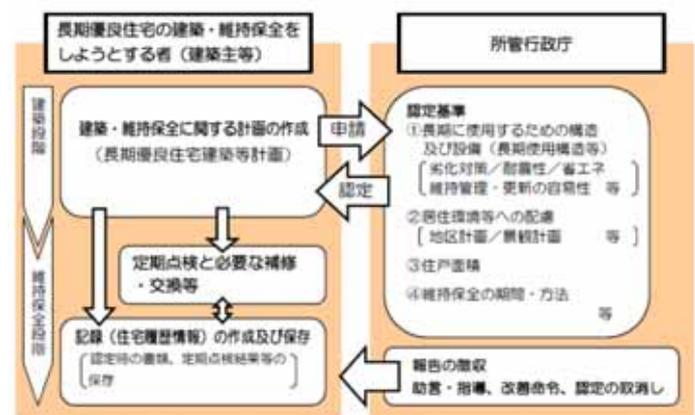


住宅瑕疵担保責任保険のしくみ(国土交通省)

(6) 高耐久・高品質・長寿命な住宅ストックの充実(P140 再掲)

既存の住宅を維持・活用し長寿命化を図ることに加え、今後新たに建設される住宅についても、長期にわたり活用され、消費者満足度の高い住宅の普及・促進を図っていく必要がある。

長期に使用するための構造及び設備、住宅について認定を行う長期優良住宅認定制度について、区のホームページなどで情報を発信し、税制面での優遇措置、技術的な認定方法等に関する理解の向上に努める。



長期優良住宅の概要(国土交通省)

4.7.5 高齢者や障害者が住みやすいまちづくりの促進

- (1) バリアフリー化の促進
- (2) 福祉・介護施策と住宅施策の連携促進

(1) バリアフリー化の促進

バリアフリー改修工事費の助成

将来にわたって暮らしやすい住宅の普及をめざし、手すりの設置、段差の解消など自己居住住宅のバリアフリー化をする住宅改修工事費用の一部助成を行う住宅改善工事助成事業の活用促進を図る。また、



バリアフリー施工工事事例(東京都住宅バリアフリー推進協議会)

高年齢者が安全に日常生活を営むうえで住まいの改修が必要と認められた場合における改修工事費用の給付を行う。加えて、在宅の障害者に対しては住宅設備改善に要する費用の給付を継続する。

バリアフリー化に関する情報提供

賃貸共同住宅のバリアフリー化の促進に向けて、事業者やオーナーに向け、実際にバリアフリー改修工事を行った具体的な事例等の情報提供を行い、普及啓発を図る。

住宅改修アドバイザーの活用

建築士等の資格を有する住宅改修アドバイザーが各住宅を訪問し、家屋の構造や高齢者の身体状況および保健福祉サービスの利用状況を踏まえてアドバイスを行い、個人のニーズに対応したきめ細やかな支援を行う。

(2) 福祉・介護施策と住宅施策の連携促進

特別養護老人ホーム、老人保健施設の整備

心身機能が多少不自由になっても、高齢者が安心して生活を行っていくためには、住宅供給と介護サービスの一体的な支援が重要である。そのため、区では、高齢者の多様なニーズに応えられる特別養護老人ホーム、老人保健施設をはじめ、サービス付高齢者住宅やケアホームの整備を行ってきた。今後は、西中延区営住宅の建替えと合わせて平塚橋会館跡特養ホーム等複合施設の整備を推進するなど、介護を要する高齢者の施設として特別養護老人ホーム、老人保健施設を整備していく。

福祉・介護等ソフトの施策との連携

高齢者が住み慣れた地域で生活できるよう、在宅介護支援センター等とも連携し、地域に密着した在宅生活の支援等の介護保険サービスである「小規模多機能型居宅介護サービス」の促進等、地域と連携し高齢者を見守る体制の構築を図る。

4.7.6 子育て世帯の定住化に向けた支援

- (1) 子育て世帯への住宅取得に係わる支援
- (2) 子育て世帯の居住に適した良質な民間住宅の供給促進
- (3) 生活支援機能・駅の利便性を活かした住環境の整備
- (4) 地域コミュニティの育成促進

(1) 子育て世帯への住居取得に係わる支援

親世帯との同居・近居の推進

高齢期における住まい方については、同居および近居(同居を除く片道15分未満の場所に住む)を望む声が高い。このことから、区内に住む親世帯の近くに転入した子育て世帯に対して転入・転居費用の一部を「三世代すまいるポイント」として交付する親元近居支援事業の活用を促進し、子育て・介護等の円滑な相互扶助を通じて安心して住み続けられる住まいの実現を図る。

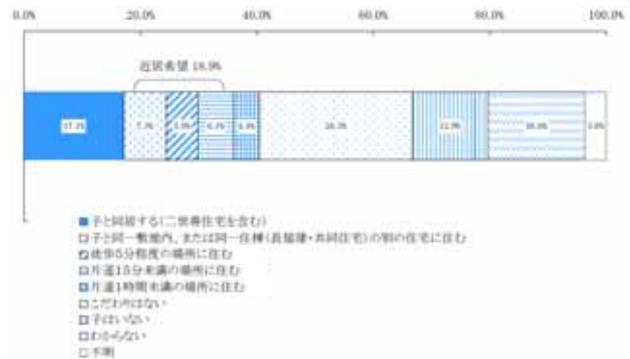


図 4-36 高齢期における子どもの住まい方の意向
(平成20年住生活総合調査結果(国土交通省))

(2) 子育て世帯の居住に適した良質な民間住宅の供給促進

子育て世帯の居住に適した民間住宅の供給促進

子育て世帯が増えている中、民間住宅市場において、安心して子育てを行うことができる住宅戸数の供給が必要である。そのため、民間事業者に向け、都心共同住宅供給事業等、活用できる補助制度の情報提供を行い、子育てに適したバリアフリー性能や遮音性等を有した民間子育て支援住宅の建設を促進する。

また、ワンルームマンションの建設において、「品川区ワンルーム形式等集合建築物に関する指導要綱」に基づき、子育て世帯や高齢者向け住戸の付置について指導し、子育て世帯の定住化を促進する。

持ち家高齢者世帯と子育て世帯との住宅の流通促進支援

子育て世帯が、世帯人数やライフスタイルに応じた住宅を確保できるよう、新築よりも安価な既存住宅の流通促進や定期借家制度を活用した持ち家ストックの賃貸化等、持ち家ストックの流動化を促進する。

(3) 生活支援機能・駅の利便性を活かした住環境の整備

共働き世帯など多様な働き方や居住スタイルに応じた住まいの選択肢の拡大、子育て期や高齢期といったライフステージの変化に応じた住み替えの円滑化など、多様な居住ニーズに対応する必要がある。

鉄道をはじめとした公共交通の利便性を活かし、子育て世帯のなかでも共働き世帯が仕事と子育てを両立し、生活しやすい環境を整えるため、保育施設の整備・拡充を図るとともに住宅情報の提供を行っていく。

(4) 地域コミュニティの育成促進

地域コミュニティを育み、地域で子育てを見守り防犯性を高めていくことは、子育て世帯が生活しやすく、安心して子育てができる環境の形成につながる。地域の区民、各種団体や NPO などが連携してだれもが参加しやすい開かれた地域となるよう、ワンルームマンション等の新規居住者に対し、町会活動の周知・加入を促進する。また、区民まつり、防災訓練など、区民が協力し、交流する機会を提供し、地域コミュニティづくりを促進していく。その際、マンションの管理組合等に協力を呼びかけ、区民へ地域の集まりや集会・祭りの案内を掲示してもらうなどの連携が求められる。

さらに、区民が地域のまちづくりに積極的に参画して良好な住環境を形成するため、地区計画等のまちづくり手法を活用し、まちづくりの専門家などの派遣等を行い、地区の区民主導によるまちづくり活動の支援を推進する。

4.7.7 住宅に困窮する世帯への支援

- (1) 安心して住み続けられる住宅確保の支援
- (2) 福祉関連施策との連携
- (3) 空き家・空室情報の活用、住宅市場との連携検討
- (4) 民間賃貸事業者への協力の呼びかけ

(1) 安心して住み続けられる住宅確保の支援

公的住宅への入居支援

区が関与する公的住宅は 1,714 戸であり、住宅に困窮する低所得者向けの区営住宅、中堅所得ファミリー層向けの区民住宅、高齢者住宅および障害者住宅の管理運営を行っている。今後も、良質なストックとして維持するために適切な管理を行い、セーフティネット機能を強化するとともに、住宅困窮者への公的住宅の情報提供を行う。

民間住宅への入居支援

区では、立ち退きの要求や劣悪な住宅に居住している高齢者を対象にアパートをあっ旋し、契約時の礼金などの一部を助成している。

今後は、高齢者の居住に対応したサービス付き高齢者向け住宅などの借家情報の提供、住み替えにおける自宅資産の活用を含めた資金計画や生活プラン等に関する相談体制の充実を図るとともに、家賃等債務保証制度や活用できるその他の住居取得に係わる金銭保証制度の紹介および情報提供、保証人がいない高齢者や障害者等に対する入居保証の仕組みづくりを行っていく。

(2) 福祉関連施策との連携

高齢者および障害者住宅の整備

住宅に困窮するひとり暮らしの高齢者や障害者を対象とした高齢者住宅、障害者住宅を整備しており、平成 24 年（2012 年）6 月に、大井林町高齢者住宅が開設した。今後は、民間事業者における同様な住宅の整備の動向をみながら、住み替えニーズに応えられる高齢者および障害者住宅の整備促進を図る。

グループホーム等への支援

福祉・介護・医療等の多様な主体・分野と連携することにより、重層的かつ柔軟なセーフティネットを構築することが重要である。利用者の新たな価値観やニーズに対応し、認知症高齢者や障害者が地域で自立した生活が送れるよう、グループホーム等の整備支援を行う。

(3) 空き家・空室情報の活用、住宅市場との連携検討

住宅総戸数に占める空き家率は年々増加しているが、セーフティネットとしても空き家を有効活用することが期待できる。

国では、既存の民間賃貸住宅の質の向上と、空き家を有効に活用することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、低額所得者や被災者、高齢者等の住宅確保要配慮者の入居等を条件とした「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」を展開している。今後も本事業の情報提供や民間事業者との連携を深めていくこととする。

(4) 民間賃貸事業者への協力の呼びかけ

ひとり暮らし高齢者の入居に不安を持つ貸主も見られ、高齢者の居住の安心を確保するとともに、民間賃貸事業者が安心して高齢者に住宅を貸すことができる仕組みの構築が必要である。民間賃貸事業者が高齢者の入居に障害と考える事項の軽減を目指し、オーナーなどとの情報交換や情報共有の仕組みづくりなど、貸主の不安解消のための支援ネットワークづくりに向けて情報提供・協力体制の構築を図る。

4.7.8 木密地域における安全性の確保

(1) 既存ストックの耐震化・不燃化

(2) 質の高い快適な住環境の整備

(1) 既存ストックの耐震化・不燃化

建築物の耐火および不燃化の促進

区では、密集住宅市街地整備促進事業や都市防災不燃化促進事業等を行い、住環境・防災上の問題を多く抱える地域において、老朽化した住宅の建替えや建築物の不燃化の促進など、安全な住宅市街地の形成に取り組んでいる。また、耐震改修促進計画に基づき耐震診断・耐震改修工事等に対する費用の助成、耐震化に関する専門家の派遣等を実施してきた。

既存の住宅の耐震性や耐久性を高め、震災時にも倒壊しない安全で安心な住宅・住宅市街地の形成が特に重要であり、今後も事業の促進、助成制度等の活用促進を図っていくとともに、建築物の耐火・不燃化、耐震化に関する情報の普及・啓発等を行っていく。

- ・木造・非木造住宅等耐震診断・改修支援
- ・建物所有者に対する耐震化の重要性や必要性についての周知・啓発
- ・都市防災不燃化促進事業の活用による不燃化促進
- ・密集市街地整備促進事業の活用による老朽建築物等の建替え促進
- ・都心共同住宅供給事業の活用による老朽建築物等の共同建替え促進

耐震シェルターの設置支援

品川シェルター（木造家屋の一部屋をシェルター化する区独自の工法）や家具転倒防止器具の設置費用の助成について、今後も助成制度の活用を促進するとともに、既存の木造家屋の耐震性向上を図る。



品川シェルター



品川シェルターの設置の例

(2) 質の高い快適な住環境の整備

ゆとりある住環境の整備

ゆとりと魅力ある都市居住を確保するため、貴重な都市空間を多くの人がかち合えるよう、まちづくりと連動していくことが求められる。

中高層建築物等の建設に関する開発指導要綱では、一定規模以上の建築物の建設に対し、歩行者空間、オープンスペースの確保を義務づけている。今後も一層の要綱の徹底を図る。

また、細街路拡幅整備事業に対する助成制度の活用を促進し、防災の面からも安全で快適な住環境の整備を図っていく。

住環境における緑化推進

区では、良好な景観や環境に配慮されたみどり豊かな美しい都市景観形成を推進するため、接道部の緑化に対する助成等を行い、みどりの創出を進めている。今後も、一定規模以上の建築物の建設に対して緑化を義務付けるみどりの条例の紹介・周知の拡大、みどりや風など自然を身近に感じられる住環境の整備を促進していく。

- ・品川区緑豊かな街なみづくり助成、生垣助成の活用促進によるみどりの確保
- ・品川区みどりの条例の紹介・周知
- ・屋上緑化助成の活用促進による屋上緑化・壁面緑化の普及