

## 大田区住宅マスタープラン素案について

### 1 改定目的

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あり、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ある。

大田区住宅マスタープランは平成4年に策定し、平成13年、平成23年に改定し、平成29年に見直した計画に基づき区の住宅施策を進めてきた。

この間に、新型コロナウイルス感染症の拡大や気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発するなど、生活を取り巻く環境は大きく変化した。このような社会状況の変化を踏まえた新たな住宅政策の指針となる計画として改定する。

### 2 進捗状況

大田区住宅マスタープランの改定については、今年度2回の大田区住宅マスタープラン有識者検討委員会を開催し、素案の内容について検討を進め、別紙のとおり素案を作成した。

### 3 今後のスケジュール（予定）

- (1) 令和4年10月11日（火）から10月31日（月）まで  
パブリックコメント実施
- (2) 令和4年11月から12月上旬まで  
パブリックコメントを経て改定案を策定
- (3) 令和5年1月  
大田区住宅マスタープラン有識者検討委員会
- (4) 令和5年2月から3月  
大田区住宅マスタープラン改定

# 大田区住宅マスタープラン 素案

第 1 章	計画の目的と位置づけ	1
第 2 章	近年の住宅政策の動向	6
第 3 章	大田区の住まい・住環境の実情と課題	14
第 4 章	基本理念・目標と施策展開	29
第 5 章	目標の実現に向けて	60
第 6 章	マンション管理適正化推進計画	62



## 第1章 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。

これまでは平成4年に策定し、平成13年と平成23年に改定、平成29年に見直した住宅マスタープランに基づき区の住宅施策に取り組んできました。

そして、平成23年の改定から10年余り経過し、その間には、新型コロナウイルス感染症の拡大や気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発するなど、生活を取り巻く環境は大きく変化しています。

新たな日常生活に対応した住宅政策を進めるために、国では令和3年3月に国土交通省が住生活基本計画（全国計画）を改定し、東京都は令和4年3月に東京都住宅マスタープランを新たに策定しました。

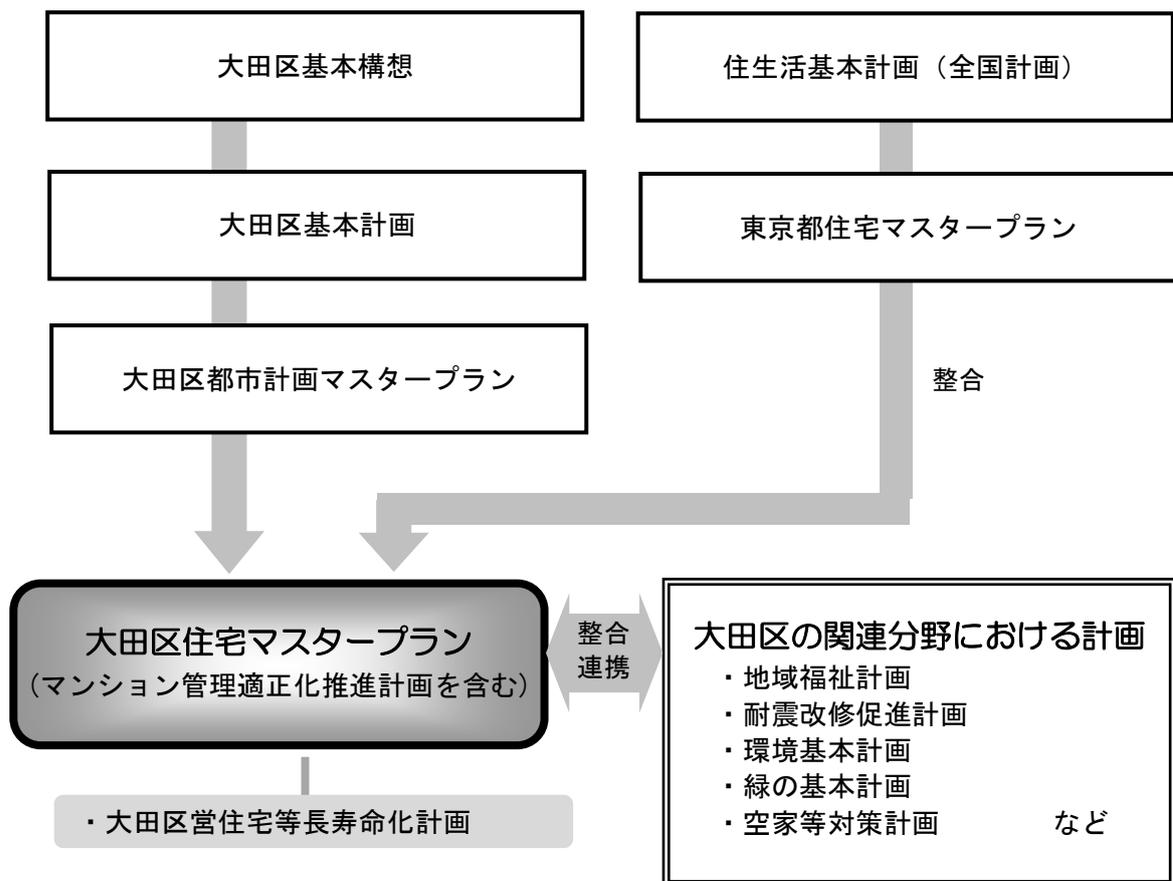
こうした社会変化を踏まえ、関係分野と連携を図りながら、今後の新たな住宅政策の指針となる「大田区住宅マスタープラン」を策定します。

### (2) 計画の位置づけ

「大田区住宅マスタープラン」は、「大田区基本構想」及び「大田区基本計画」を上位計画とする個別計画の一つであり、区の将来の都市像を示す「大田区都市計画マスタープラン」の課題別計画として位置付けられる計画です。

また、国や東京都の住宅政策に関する基本計画である「住生活基本計画（全国計画）」や、「東京都住宅マスタープラン」との整合を図るとともに、福祉や防災、環境、緑などの分野との連携を図っていきます。

そして、区内のマンション管理の適正化を図るために、「大田区住宅マスタープラン」に「マンション管理適正化推進計画」を包含するものとします。



### (3) 計画の期間

令和5年度から令和14年度までの10年間の計画とします。  
また、必要に応じておおむね5年ごとに見直すものとします。

### (4) 計画の構成と概要

大田区住宅マスタープランでは、大田区の住環境を取り巻く特徴と課題や大田区基本構想に掲げる基本理念や基本目標などを踏まえ、今後の住宅政策における基本理念を掲げます。そして、その基本理念に基づいて4つの目標を設定し、目標実現に向けた各種施策を展開します。また、目標の実現に向けて、公民連携により取組みを推進する方針を示します。

『安心と魅力のある住まいと住環境を次世代に だれもが生涯にわたり住まうおおた』

【住宅政策の目標と施策】

大田区の住環境を取り巻く特徴と課題(第2～3章)

目標及び施策体系(第4章)

主な施策(第4章)

① 新たな日常への対応

- 働き方改革による生活様式の多様化
- 定住意向の高さ
- 区内就業者の割合の高さ
- ファミリー世帯の減少
- 高齢者、外国人の増加

② 環境問題、防災対策等への対応

- 世界的な環境問題への関心の高まり
- 住まいにおける脱炭素社会・循環型社会への対応の必要性
- 気候変動と区民による防災への関心の高さ
- 住宅の良質化と流通への期待
- 宅地細分化等による住環境の変化
- 災害に対する脆弱性

③ マンションの適正管理

- マンション居住(借家)の増大
- 管理不全の老朽マンションの存在
- 小規模ワンルームマンションの供給
- マンションと地域コミュニティとの関係性の問題

④ 居住支援施策の充実

- 住宅確保要配慮者の多様化
- 入居後も住み続けられる居住支援の必要性

⑤ 空家等対策の充実

- これまでの空家対策の一定の効果
- 既存ストックの流通比率の高まり
- 管理不全空家はまだ多数存在

基本目標の考え方:『定住促進』を念頭に置いて、地域特性を踏まえた施策を総合的に展開する

目標1 社会環境の変化に対応した住環境づくり

1-1 多様な生活様式への対応

- テレワークへの対応(住まいのリフォーム支援など)
- 子育て環境等の充実(子育てに配慮した住宅のガイドラインの紹介など)
- 区営住宅募集の申し込み等の手続きのDX推進

1-2 地域の災害リスクに備えた住まいづくり

- 防災対策の推進(住まいの耐震化、水害対策、防災まちづくりの推進など)
- マンション防災の推進(耐震化促進、自主防災活動の誘導など)

1-3 持続可能な住まいと住宅地づくり

- 脱炭素社会への対応(住まいの省エネ、区営住宅における取組など)
- 循環型社会への対応(長期優良住宅の普及促進など)

目標2 地域力を育む良質な住宅ストックの形成

2-1 住まいの質の維持・向上

- 住まいの質の向上(リフォーム助成、住まいのバリアフリー化など)
- 「地域力を生かした大田区まちづくり条例」等による誘導

2-2 マンション開発・管理の適正化

- マンション開発に対する誘導(地域共生、適切な居住面積の確保など)
- マンション管理体制の育成(マンション管理適正化推進計画の策定、マンション管理計画認定制度の導入等)
- 老朽マンションの建替え支援 \*「大田区マンション管理適正化推進計画」を最終章で記載

目標3 安心して住み続けられる住環境の整備

3-1 住宅確保要配慮者への総合的支援

- 公共・公営住宅の維持・再生(長寿命化計画による適切な管理、事業者との連携など)
- 新たな住宅セーフティネット制度の取組み(家賃債務保障会社等の紹介、協力不動産店の登録など)
- 居住支援協議会を中心とした多様な活動主体との連携

3-2 自然と共生する住環境の保全

- みどり豊かな住環境の維持・保全
- 区民・NPO・事業者等と連携したみどりづくり

目標4 空家対策の推進による地域の活性化

4-1 総合的な空家対策の推進

- 空家対策の推進(空家総合相談窓口の設置、空家総合相談会の実施など)
- 空家の発生防止対策(啓発業務など)

4-2 空家の利活用推進

- 空家の利活用促進
- 空家等の適切な管理の推進

実現に向けて:住民・NPO・事業者等の活動を支える仕組みづくり(第5章)

- 目標の実現に向けて、住民・NPO・事業者等との連携・協力により、各種情報提供や具体的な取り組みの推進を図る。
- 効果的な連携・協力体制の構築のために、個々の住宅施策への取り組みと並行して住民・NPO・事業者等の活動を活性化・推進する仕組みづくりに取り組む。



## (5) SDGs との関係

SDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) とは、平成 27 年 9 月開催の国連サミットにおいて全会一致で採択された、2030 年までに達成すべき国際目標です。先進国を含む国際社会共通の目標として、持続可能な世界を実現するための包括的な 17 のゴールと 169 のターゲットで構成されています。都市づくりにおいても「住み続けられるまちづくり」が求められており、住宅マスタープランと SDGs との関連を意識しながら、住まいと住環境づくりを進めてまいります。



本計画は、SDGs の 17 の目標のうち、「目標 1 貧困をなくそう」、「目標 3 すべての人に健康と福祉を」、「目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに」、「目標 10 人や国の不平等をなくそう」、「目標 11 住み続けられるまちづくりを」、「目標 12 つくる責任つかう責任」、「目標 13 気候変動に具体的な対策を」、「目標 17 パートナーシップで目標を達成しよう」と特に密接に関連しています。



## 第2章 近年の住宅政策の動向

### 1. 国の動向

#### (1) 住生活基本計画（全国計画）の改定

「住生活基本法」に基づいて国が定める「住生活基本計画（全国計画）」は5年ごとに見直しが行われていますが、令和3年3月の改定では、高齢者世帯や住宅扶助世帯数の増加、気候変動問題への対策、自然災害の頻発・激甚化への対応、働き方改革や新型コロナウイルス感染症の拡大等を契機とした新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心の高まりなどの住生活をめぐる現状と課題を踏まえて、3つの視点から8つの目標を掲げています。

#### 【住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）における目標】

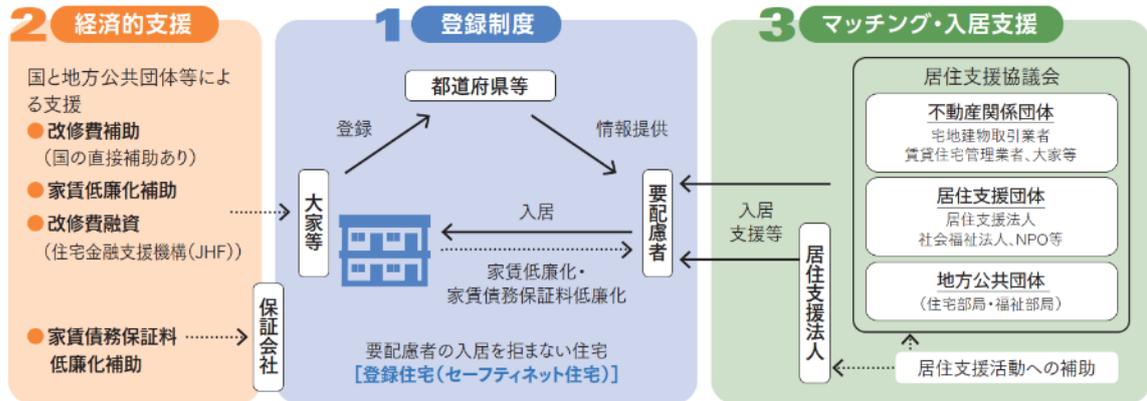
- ① 「社会環境の変化」の視点
  - 目標1 新たな日常、DXの推進等
  - 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等
- ② 「居住者・コミュニティ」の視点
  - 目標3 子供を産み育てやすい住まい
  - 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
  - 目標5 セーフティネット機能の整備
- ③ 「住宅ストック・産業」の視点
  - 目標6 住宅循環システムの構築等
  - 目標7 空き家管理・除却・利活用
  - 目標8 住生活産業の発展

#### (2) 新たな住宅セーフティネット制度の開始

平成29年の住宅セーフティネット法の改正により、「新たな住宅セーフティネット制度」が設立されました。この制度は、増加する民間の空家・空室を活用して、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を目的とし、次の3つの柱から成り立っています。

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援
- ③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援（マッチング・入居支援）

## 新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



### (3) マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであり、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題であることから、令和2年6月にマンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法が改正されました。

この法改正に基づき、令和3年9月には「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が策定され、令和4年4月から、「マンション管理計画認定制度」が創設されました。

#### 《マンション管理適正化法の改正：マンション管理の適正化の推進》

- ◆ 国による基本方針の策定
- ◆ 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
  - マンション管理適正化推進計画制度
  - 管理計画認定制度
  - 管理適正化のための指導・助言等

#### 《マンション建替円滑化法の改正：マンションの再生の円滑化の推進》

- ◆ 除却の必要性に係る認定対象の拡充
  - 外壁の剥離等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
  - バリアフリー性能が確保されていないマンション等
- ◆ 団地における敷地分割制度の創設

## 2. 東京都の動向

### (1) 東京都住宅マスタープランの改定

国による住生活基本計画（全国計画）の改定を受けて、東京都も令和4年3月に、今後10年間の住宅政策の展開の方向を示した新しい「東京都住宅マスタープラン」を策定しました。少子高齢化や住宅ストックの老朽化、都民の働き方や住宅に対する価値観等の大きな変化、気候変動がもたらす影響の深刻化への対応が急務となっていることなど、都民の住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指す計画として、「目指すべき10の目標と2040年代の住生活の姿」を描き、その実現に向けてなすべき施策が整理されています。

#### 【東京都住宅マスタープラン（令和4年3月）における10の目標】

- |      |                             |
|------|-----------------------------|
| 目標1  | 新たな日常に対応した住まい方の実現           |
| 目標2  | 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化 |
| 目標3  | 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定         |
| 目標4  | 住まいにおける子育て環境の向上             |
| 目標5  | 高齢者の居住の安定                   |
| 目標6  | 災害時における安全な居住の持続             |
| 目標7  | 空き家対策の推進による地域の活性化           |
| 目標8  | 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現      |
| 目標9  | 安全で良質なマンションストックの形成          |
| 目標10 | 都市づくりと一体となった団地の再生           |

### (2) 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定

平成29年の住宅セーフティネット法の改正を受けて、東京都では平成30年に「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、令和4年3月に新しい「東京都住宅マスタープラン」に基づき見直しを行いました。貸主の選択の幅を広げるとともに借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を広く設定することや、都内の空家等を最大限活用するとともに住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、既存住宅を活用する場合には国の面積基準を緩和することなどを設定しています。

### (3) 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の制定

東京においてマンションは主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素となっていますが、建物の老朽化と居住者の高齢化が進行しており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあることを踏まえて、東京都は、平成31年3月に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定しました。マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることを目的とし、以下の3つの柱で構成されています。

また、この条例に基づき、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる「管理状況届出制度」が令和2年4月から開始されました。

- ① 都や管理組合、事業者等の責務の明確化
- ② 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）
- ③ 管理状況に応じた助言・支援等の実施

### (4) 東京 マンション管理・再生促進計画の策定・改定

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づき、その目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するために、令和2年3月に「東京 マンション管理・再生促進計画」が策定され、令和4年3月に、マンション管理適正化法の改正や新たな住宅マスタープランの策定等を踏まえた改定が行われました。

この計画では、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として、以下の7つの目標が掲げられ、それぞれの目標の実現に向けた施策展開が定められています。

また、別途、管理組合向けの指針やガイドラインも策定されています。

#### 【東京 マンション管理・再生促進計画（令和4年3月）における目標】

##### 《マンションの適正な管理の促進》

- 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進
- 目標2 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進
- 目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

##### 《老朽マンション等の再生の促進》

- 目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
- 目標7 マンションの環境性能の向上

### 3. 区取り組み

#### (1) 都市計画マスタープランの改定

平成 23 年の改定以降、社会情勢が大きく変化している中、大田区では、蒲田・大森・羽田空港周辺をはじめ各地域のまちづくりが進展するとともに、新空港線の実現に向けた動きの加速や「令和島」の誕生などから、区の内外を取り巻く状況の変化を踏まえ、具体性ある将来ビジョンを確立し、まちづくりを推進するため、令和 4 年 3 月に都市計画マスタープランを改定しました。

新たな都市計画マスタープランでは、都市づくりの課題を解決するための視点のひとつに「多様なライフスタイルに対応できる良好な住環境」を掲げており、住宅政策に関連する住環境部門については、以下の方針を示しています。

#### 【大田区都市計画マスタープラン（令和 4 年 3 月）における住環境部門の方針】

1. 住環境施策の推進
  - ①地域の特性に対応した住環境の保全や改善
  - ②良好な住宅ストックの形成と住宅の質の維持・向上
2. 多様なライフスタイルを支える都市機能の充実
  - ①子育て、健康と生きがい、高齢者の視点を取り入れた都市づくり
  - ②スポーツや健康のための環境整備と活性化
  - ③公共施設の効果的・効率的な施設マネジメントの推進
  - ④地域との連携・協働による都市づくり
3. 誰もが利用しやすい公共空間づくり
  - ①ユニバーサルデザインに配慮した地域づくり
4. 大田区らしい多彩なまちなみづくり
  - ①景観都市づくり
  - ②景観づくりのための仕組みづくり
5. 地域防犯力の向上
  - ①地域防犯活動の支援
6. 環境負荷の少ない都市の形成
  - ①環境性能の高い建築物の誘導
  - ②建築物におけるエネルギー利用の効率化と災害への備え
  - ③住環境のスマート化

## (2) 大田区環境アクションプランの策定

大田区では平成 22 年に「大田区環境基本条例」を制定して以降、「大田区環境基本計画」を策定し環境保全に取り組んできましたが、国の掲げる「2050 年までの脱炭素社会の実現」をはじめとする新たな環境課題への対応や SDGs の推進、気候変動への適応を見直しの視点とし、令和 4 年 3 月に「大田区環境基本計画」を継承する「大田区環境アクションプラン」を策定しました。

「大田区環境アクションプラン」では、『環境と生活・産業の好循環を礎とした持続可能で快適な都市（まち）』の実現を目指しており、住宅政策においても、以下の基本目標等に基づく取組みが求められています。

### 【大田区環境アクションプラン（令和 4 年 3 月）における基本目標等】

#### 基本目標 A 環境課題の解決に向けたパートナーシップの推進

- 1 環境にやさしいライフスタイルへの転換
- 2 区民等・事業者・行政の連携強化
- 3 活動意欲の創造

#### 基本目標 B 気候変動緩和策の推進

- 1 脱炭素ライフスタイルへの転換
- 2 脱炭素まちづくりの推進
- 3 区役所による率先行動

#### 基本目標 C 自然共生社会の構築

- 1 まちを彩り心を潤す緑事業
- 2 水と緑のネットワークの構築
- 3 生物多様性の保全・再生

#### 基本目標 D 快適で安全な暮らしの実現

- 1 美しい都市環境の創造
- 2 環境保全対策

#### 基本目標 E 循環型社会の構築

- 1 3R+Renewable の推進
- 2 さらなるごみの適正処理推進

#### 大田区気候変動適応方針

- 基本戦略 1 気候変動の影響に関する情報の収集
- 基本戦略 2 区民・事業者に対するリスクや将来予測に関する情報提供
- 基本戦略 3 区のあらゆる計画や施策等に適応の視点を盛り込む

### (3) 区営住宅等の適切な維持・管理

区営住宅等の老朽化に対応した修繕や改善を計画的に行うために、大田区では平成 24 年 3 月に「大田区営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成 30 年 3 月に「大田区営住宅等長寿命化計画」の改定を行い、計画的な修繕や改善を行うことで、区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図り、予防保全的な維持管理を実施しています。

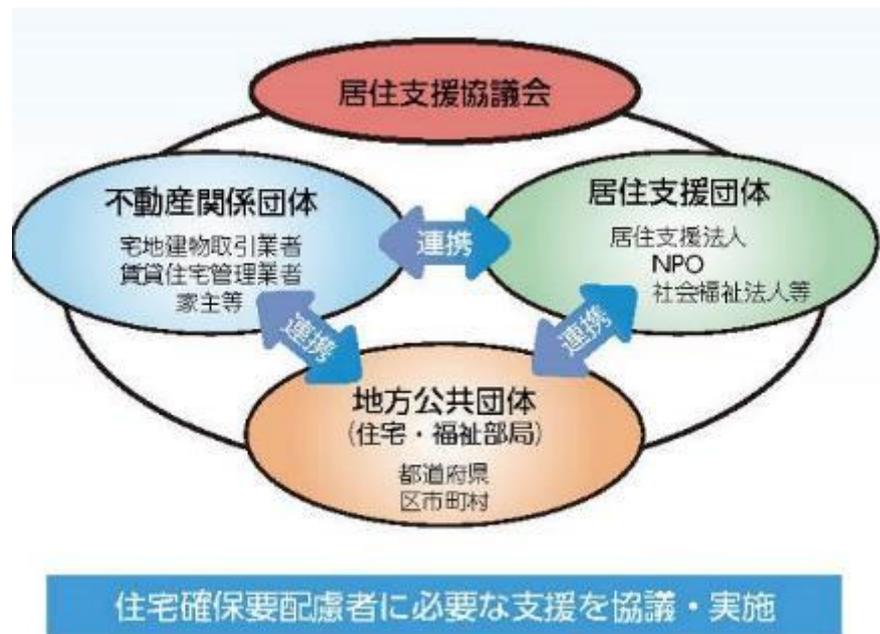
#### 【区営住宅等一覧】

住宅名	管理団地数・戸数
区営住宅	32 団地 1,364 戸
区民住宅	4 団地 123 戸
区営シルバーピア	13 団地 299 戸
区立シルバーピア	7 団地 103 戸

### (4) 大田区居住支援協議会の設立

平成 29 年の「新たな住宅セーフティネット制度」の開始を受けて、令和元年 9 月に、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図る支援組織として、「大田区居住支援協議会」を設立しました。

居住支援協議会は、高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進すること、不動産店や家主への不安軽減策を実施すること、居住支援に関する啓発活動を実施すること等を目的としています。学識経験者、不動産関係団体、居住支援法人等と区で構成しており、区の住宅部門と福祉部門が事務局となって、協議会、庁内検討会を開催しています。



#### **(5) 老朽化マンション建替え相談業務の開始**

大田区では、分譲マンションが将来的にも良質な住宅ストックとして活用されるよう「分譲マンション管理セミナー」や「相談会」の開催、「分譲マンション耐震化アドバイザーの派遣」などに取り組んできました。平成 28 年からは、老朽化したマンション等の円滑な建替えが行われるよう、老朽化マンション建替え相談業務も開始しています。

#### **(6) 大田区空家等対策計画の改定**

大田区では、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に先駆けて、平成 25 年の「大田区空き家の適正管理に関する条例」施行と平成 26 年 12 月の「大田区空家等地域貢献活用事業」の実施により、良質な空家の流通・活用と管理不全な空家等への対応の両面から、総合的な空家対策を展開してきました。平成 27 年の特措法施行後は、特措法に基づく「大田区空家等対策計画」を策定して引き続き対策を推進しており、令和 3 年 7 月には、これまでの区の実施を整理するとともに総合的な空家対策を推進するため、計画改定も行いました。また、令和 4 年 6 月には、管理不全な空家等に対する緊急安全措置を盛り込んだ「大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例」を制定しました。

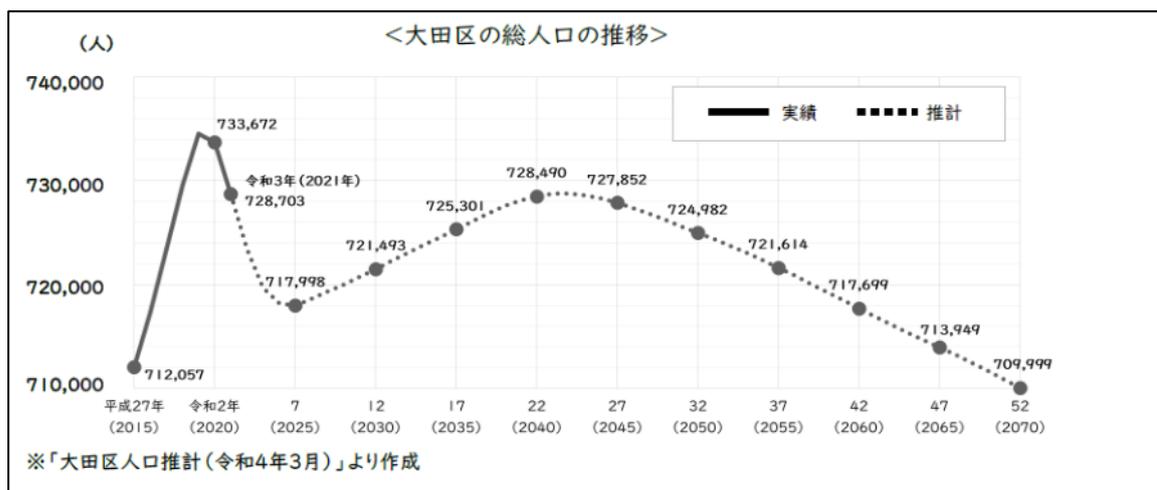
## 第3章 大田区の住まい・住環境の実情と課題

### 1. 住まい・住環境の実情

#### (1) 人口・世帯の動向

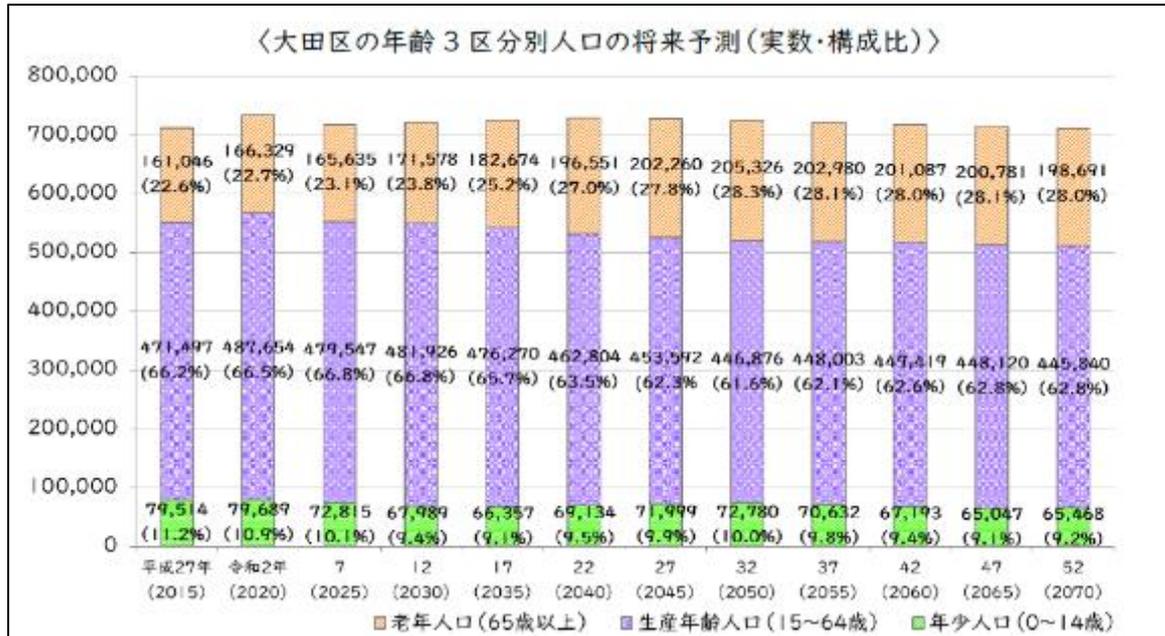
##### ① 総人口の予測

大田区の人口は平成7年以降増加を続け、平成27年には、71万人を上回りました。その後も増加が続き、令和元年には73万人に達しましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響と思われる転出が続いたことから、令和2年4月をピークに減少に転じています。住民基本台帳を基にした大田区人口推計（令和4年3月）では、令和7年まで人口減少が続いた後は、再び増加傾向に転じ、令和22年ころまで人口が増加すると見込まれています。その後、再び人口減少に転じ、以後、緩やかに人口減少が進行していくと推測しています。



## ② 年齢3区分別人口

年齢3区分別人口の推計を構成比でみると、年少人口比率は9～10%台を横ばいで推移し、生産年齢人口比率は、緩やかな下降により、令和22年には60%台前半となります。一方、老年人口比率は上昇し、令和17年に25%を超え、以後、高い高齢化率となることが予想されます。

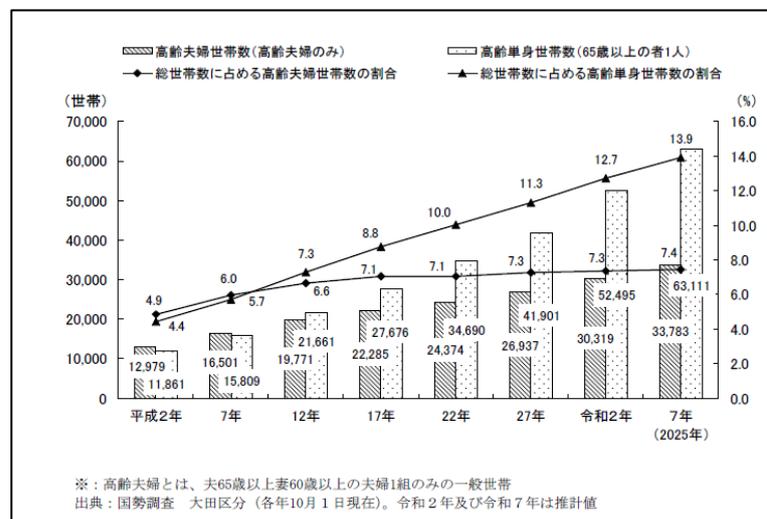


年齢3区分別人口の将来予測 (出典：第2期大田区まち・ひと・しごと創生総合戦略)

## ③ 高齢者世帯

高齢単身世帯数は、平成12年に高齢夫婦世帯数を上回り、平成2年の11,861世帯から平成27年の41,901世帯と約3.5倍に増加しました。

高齢夫婦世帯数も増加傾向にあります。総世帯数に占める割合は、今後も7%台で推移する見込みです。



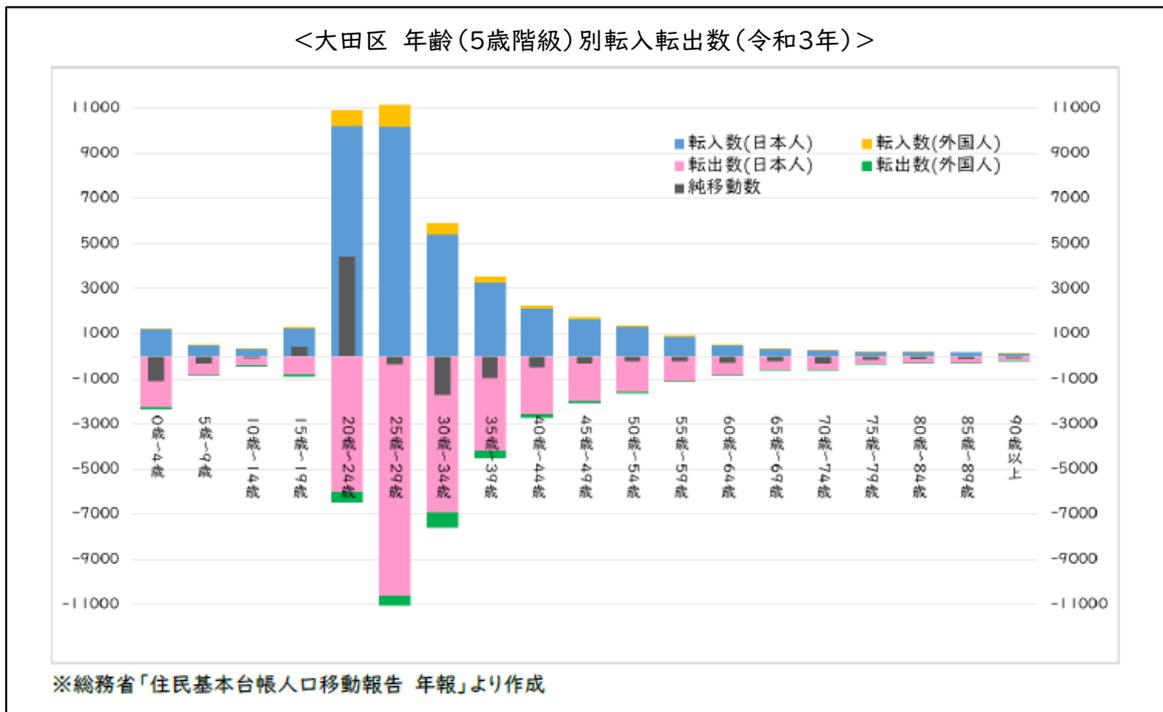
#### ④ 子育て世帯

大田区の合計特殊出生率は、1.13（令和2年）と低い水準となっています。

また、転入転出数を年代別に見ると、20～24歳の転入超過が大きい一方で、0～4歳及び30～39歳が大きく転出超過の状態にあり、子育て世帯の流出の傾向がうかがえます。



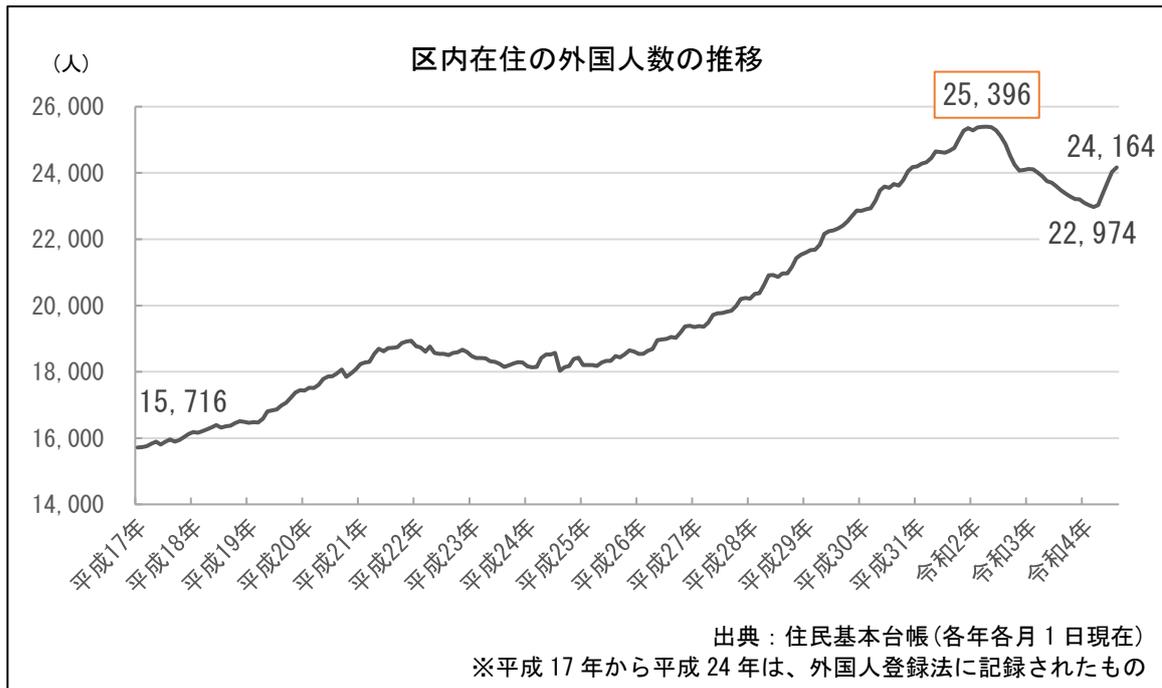
合計特殊出生率



年齢（5歳階級）別転入転出数（令和3年）

### ⑤ 区内在住の外国人

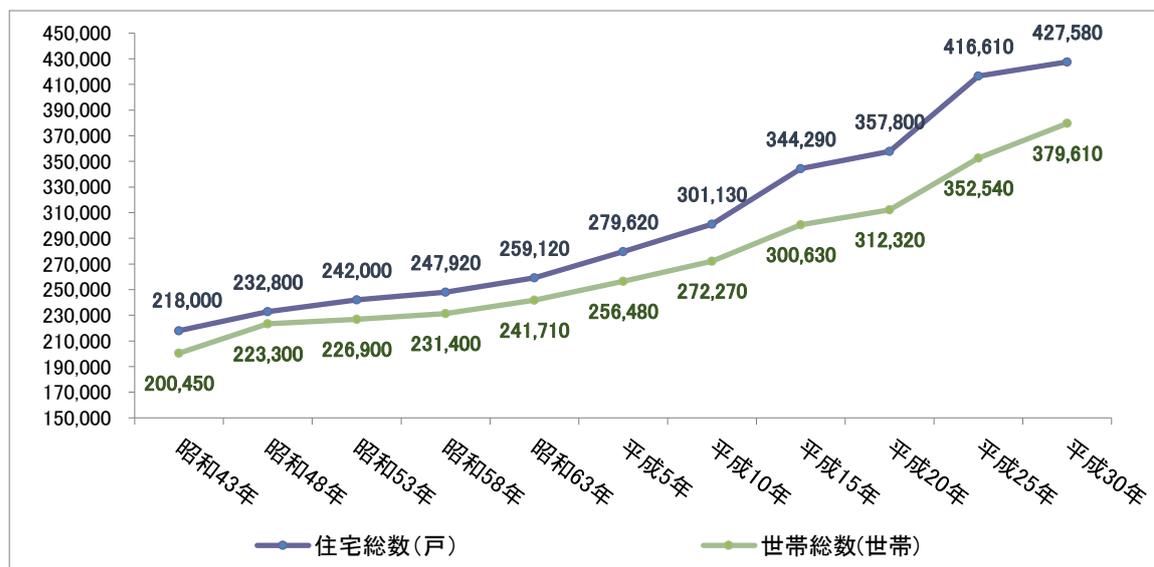
区内在住の外国人数は、平成 24 年以降は年々増加し、令和 2 年 4 月には 25,396 人となり、平成 17 年と比べて約 1 万人以上の増加がみられました。その後、令和 2 年 5 月からは減少に転じ、令和 4 年 3 月には 22,974 人まで減りましたが、令和 4 年 4 月からは再び急速な増加が始まり、令和 4 年 8 月には 24,164 人まで回復しています。今後も区内在住の外国人数は増加の傾向にあるものと見込まれます。



## (2) 住宅ストックの全体状況

### ① 住宅総数

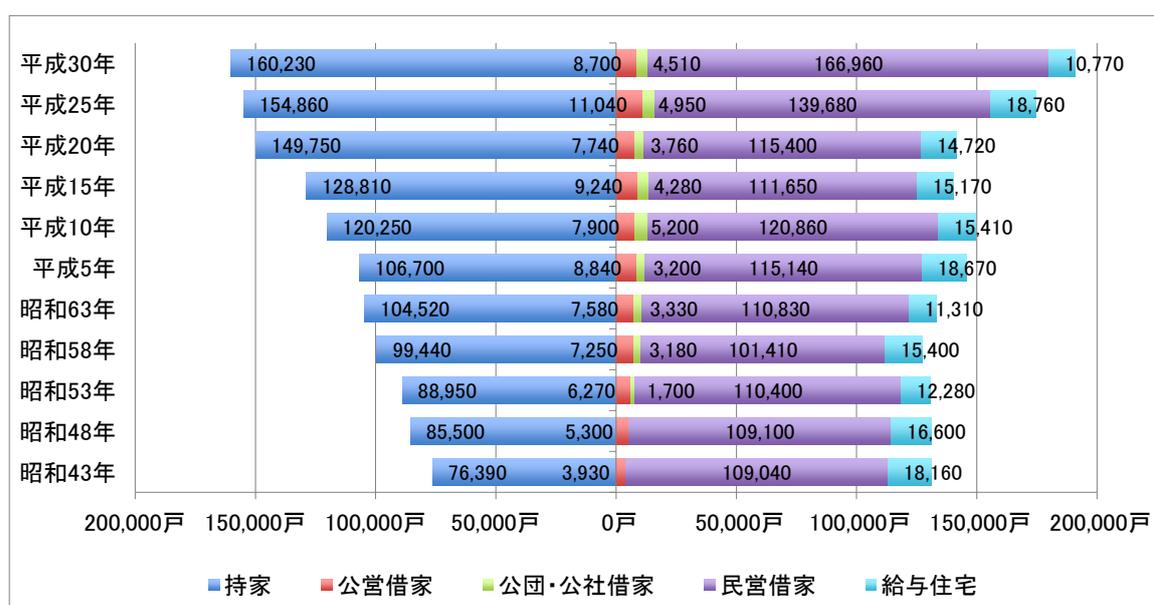
平成 30 年時点の大田区の住宅数は 427,580 戸で、世帯数を約 4 万 8 千 戸（12.6%）上回っており、量的には充足しています。



住宅数と世帯数の推移（資料：住宅・土地統計調査）

### ② 住宅の所有関係

所有の関係別では、平成 20 年に持家が 51.4%、借家が 48.6%となり、持家の戸数が借家の戸数を初めて上回りましたが、平成 30 年の統計調査結果では、持家が 45.6%、借家が 54.4%と逆転しています。

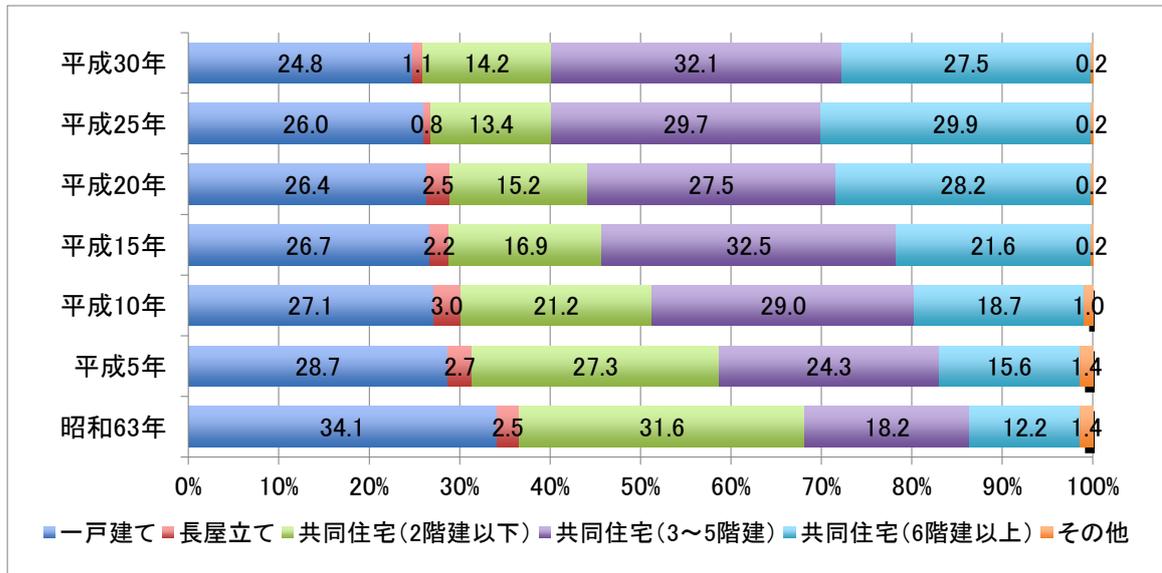


所有関係別住宅数の推移（資料：住宅・土地統計調査）

### ③ 住宅の建て方

一戸建ては減少傾向にあり、平成30年は全体の24.8%となっています。

共同住宅については、2階建以下の低層アパートが減少傾向であるのに対し、中高層のいわゆるマンションの割合は増加傾向にあり、平成30年では全体の6割程を占めています。

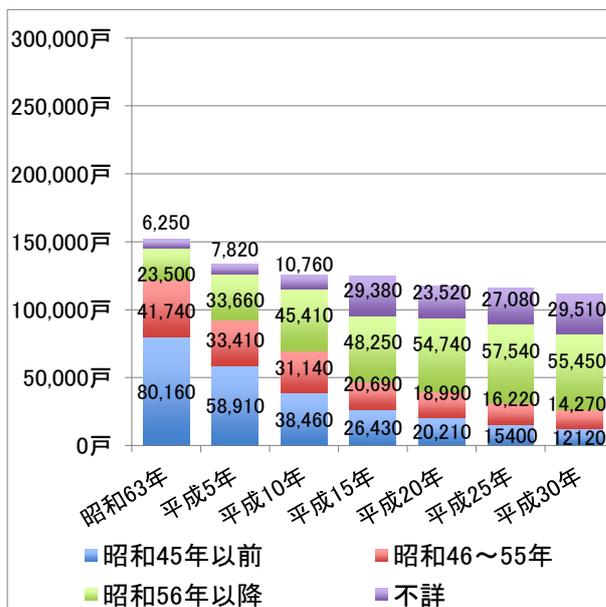


建て方別住宅割合の推移（資料：住宅・土地統計調査）

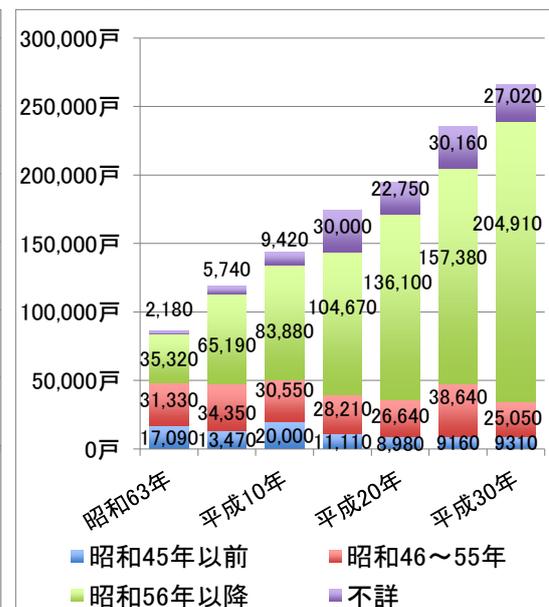
### ④ 構造と建築時期

構造別では、木造・防火木造住宅が年々減少傾向にあるのに対し、非木造住宅は増加傾向にあります。

【木造・防火木造住宅】



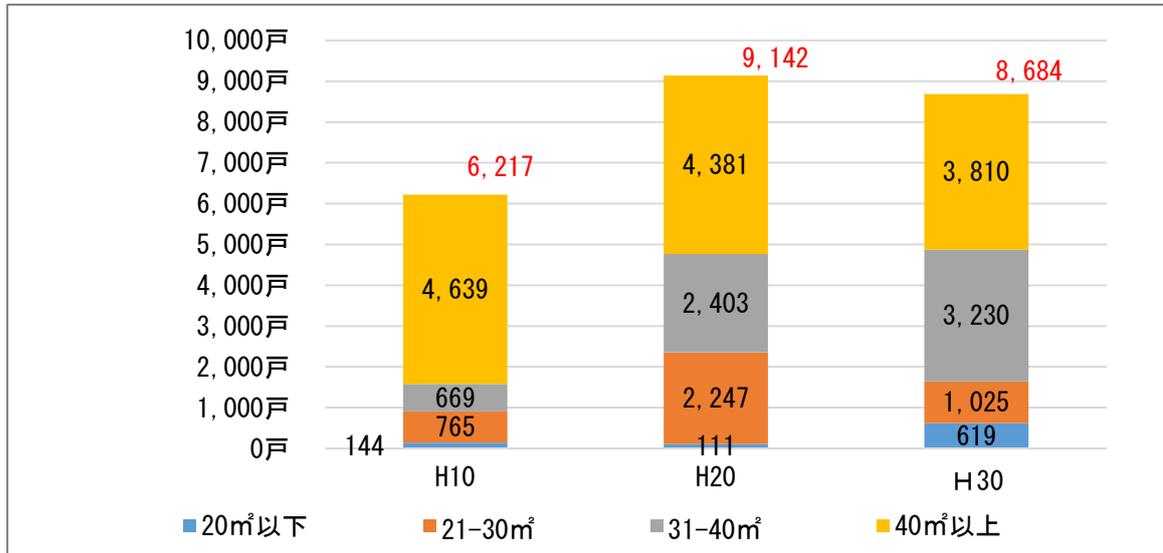
【非木造住宅】



構造別・建築時期別住宅数の推移（資料：住宅・土地統計調査）

### ⑤ 新設住宅の住戸規模

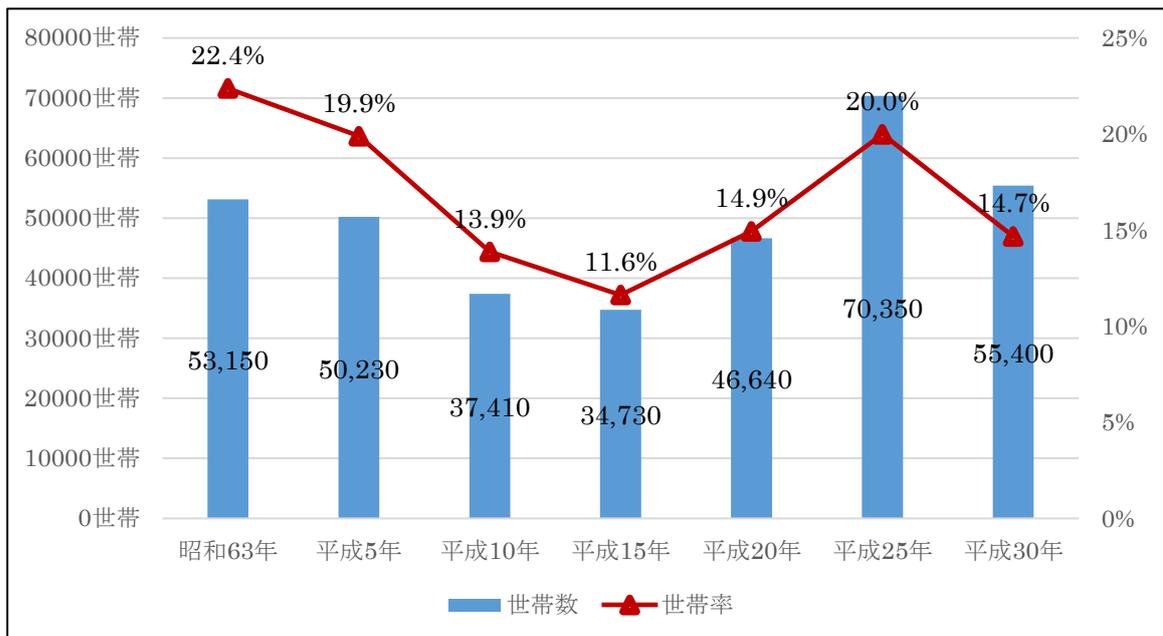
規模別に新設住宅戸数の推移をみると、平成10年から平成20年に3000戸近く増加していますが、平成20年から平成30年では、ほぼ同数程度となっています。住戸規模（床面積）が40㎡以下の新設戸数は年々増加しており、平成30年は全体の半数以上を占めています。



構造・規模別新設住宅戸数の推移（資料：建築着工統計調査）

### ⑥ 最低居住面積水準未満世帯

大田区の平成30年の最低居住面積水準未満世帯は、全体の14.7%となっています。



最低居住面積水準未満世帯の推移（資料：住宅・土地統計調査）

(参考) 住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準

1 最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

単身者	25 m <sup>2</sup>
2人以上の世帯	10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup>

- ・ 3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- ・ 世帯人数が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- ・ 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
  - ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
  - ② 適正な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
  - ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

2 誘導居住面積水準（都市居住型）

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準

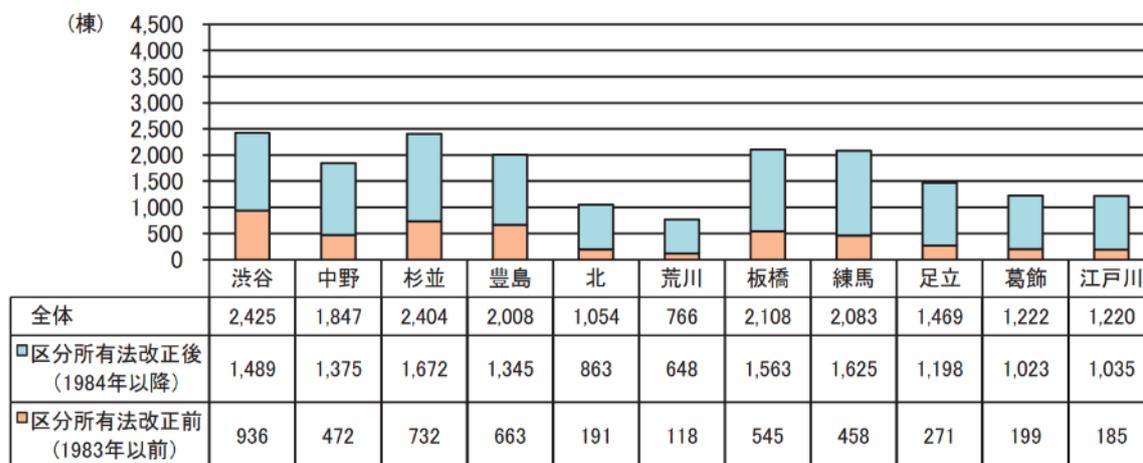
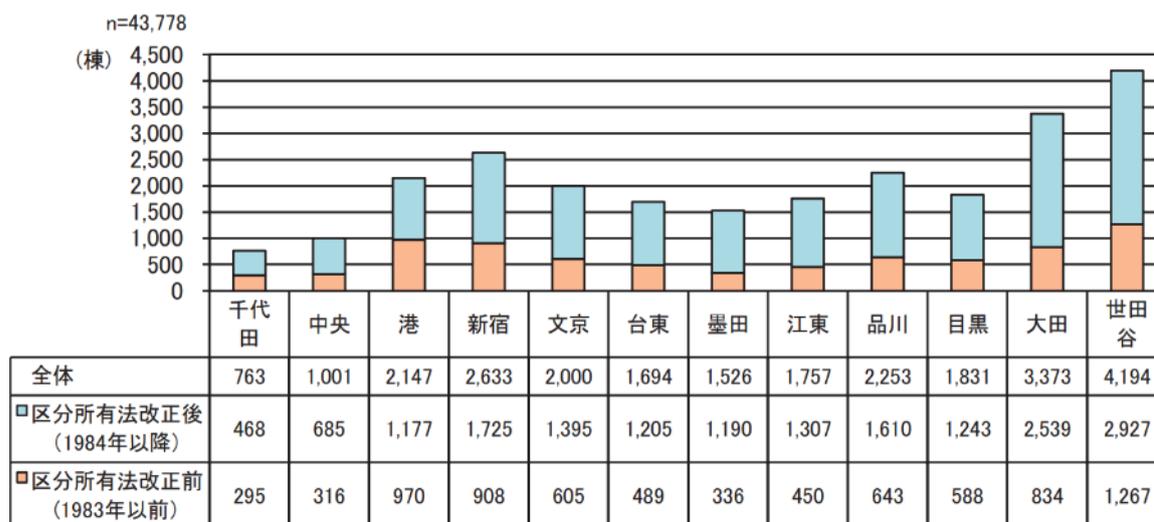
単身者	40 m <sup>2</sup>
2人以上の世帯	20 m <sup>2</sup> ×世帯人数+15 m <sup>2</sup>

- ・ 3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- ・ 世帯人数が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- ・ 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
  - ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
  - ② 適正な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

### (3) マンションの状況

東京マンション管理・再生促進計画（令和4年3月改定）によれば、大田区内の分譲マンションは3,373棟で都内で2番目に多く、そのうち区分所有法改正前（1983年以前）に建築された建物が834棟あるとされています。

長期修繕計画が立てられていない管理不全のマンションが存在する可能性もあり、マンションの適正な管理を促す施策が重要となっております。



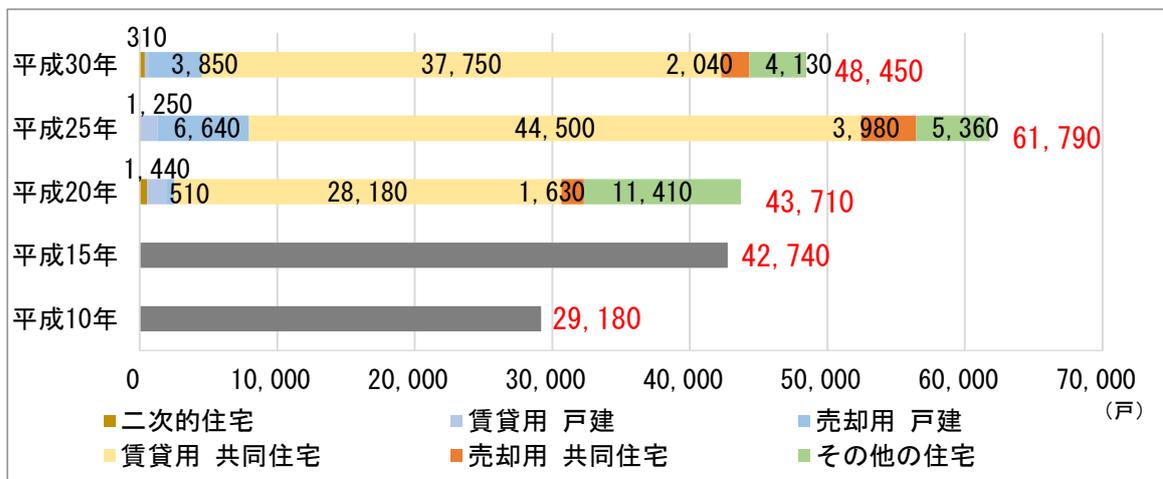
分譲マンションの区別分布（出典：東京マンション管理・再生促進計画）

\* マンション実態調査（平成25年3月公表）/東京都 から一部修正

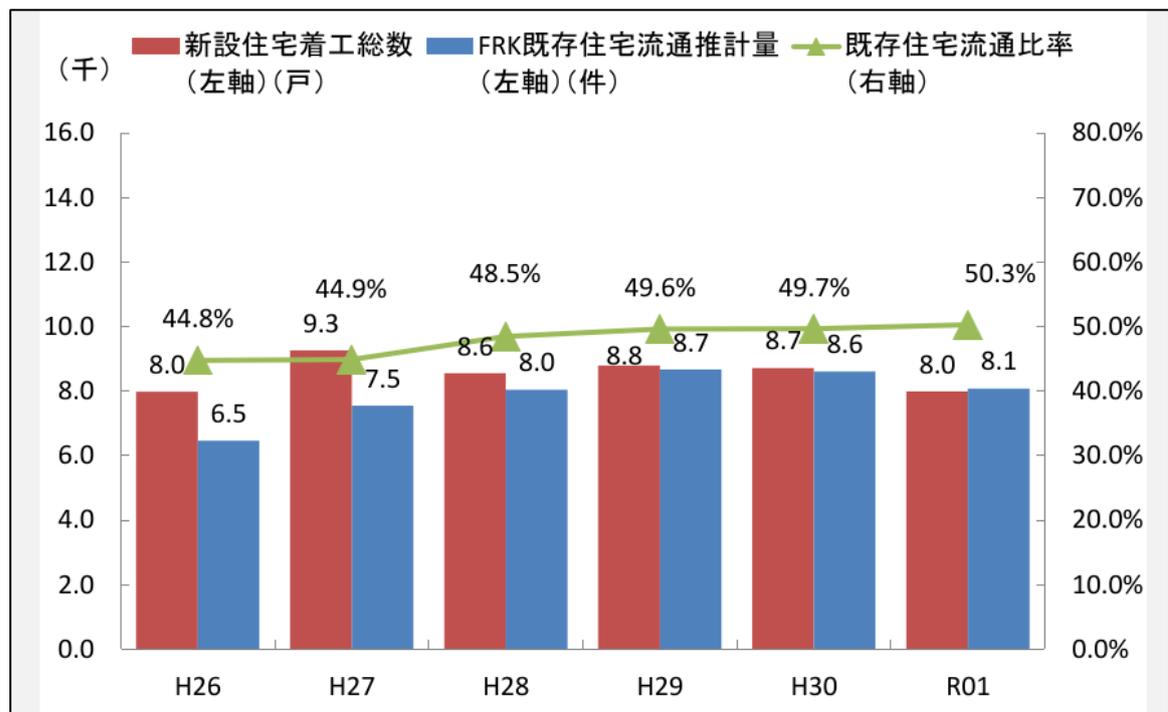
#### (4) 空家の全体状況

平成30年時点の総務省が実施した「住宅・土地統計調査」によると空家数は48,450戸、空家率は11.3%で、平成25年時点から減少しています。しかし、平成20年時点と比較すると約5千戸増えており、区に寄せられた空家等情報により把握している空家等件数も716件（令和4年3月31日現在）あるため、今後も管理不全な空家の発生が懸念されます。

一方、一般社団法人不動産流通経営協会の推計によれば、大田区における令和元年の既存住宅流通比率は50.3%（特別区全体は52.6%）で、既存住宅の流通比率が徐々に高まっている様子が伺えます。



空家等の推移（資料：住宅・土地統計調査）



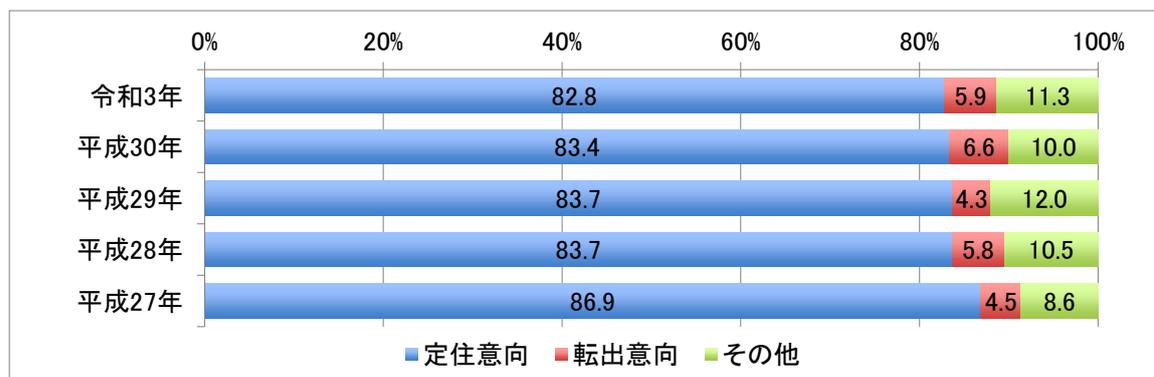
大田区における既存住宅流通比率の推移（H26～R01の推計値）

（出典：既存住宅流通量の地域別推計について（令和3年2月）/一般社団法人不動産流通経営協会）

## (5) 区民の意識

### ① 定住意向

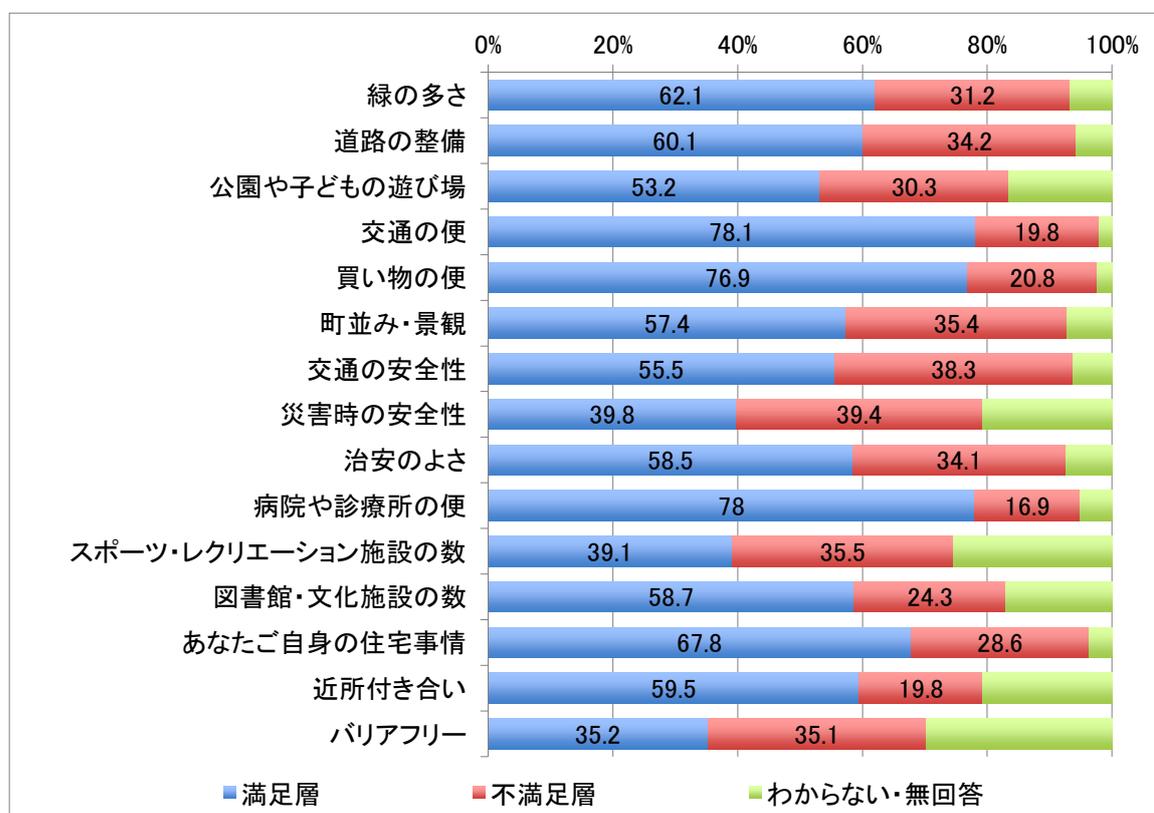
令和3年「大田区政に関する世論調査」では82.8%が定住意向を示しており、平成27年以降、定住意向は8割台で推移しています。



定住意向の経年比較（資料：大田区政に関する世論調査）

### ② 生活環境の満足度

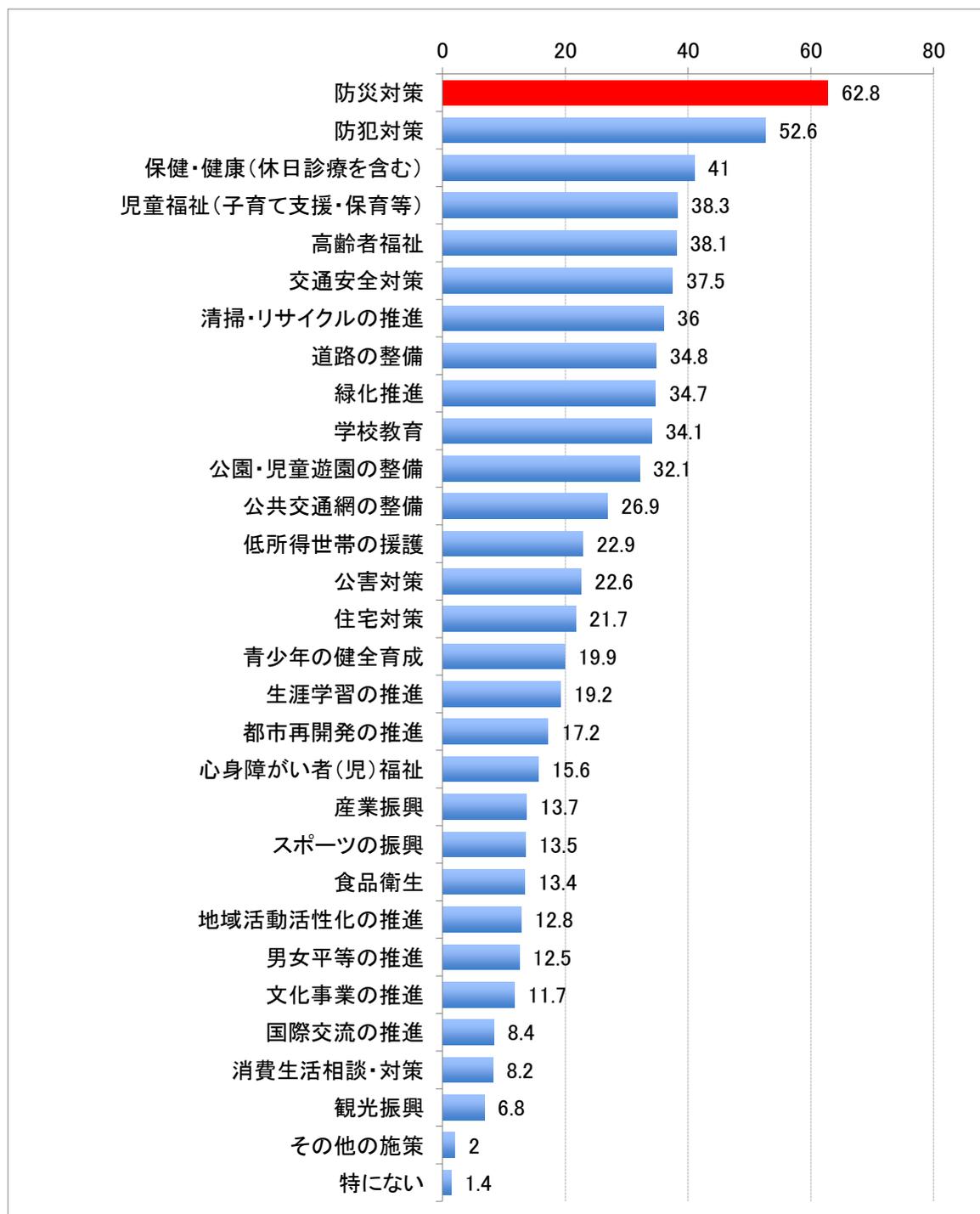
住んでいるまちの生活環境の満足度について、「不満である」とする割合が最も高いのは「災害時の安全性」(39.4%)で、次いで「交通の安全性」(38.3%)が高くなっています。



生活環境の満足度（資料：令和3年大田区政に関する世論調査）

### ③ 特に力を入れてほしい施策

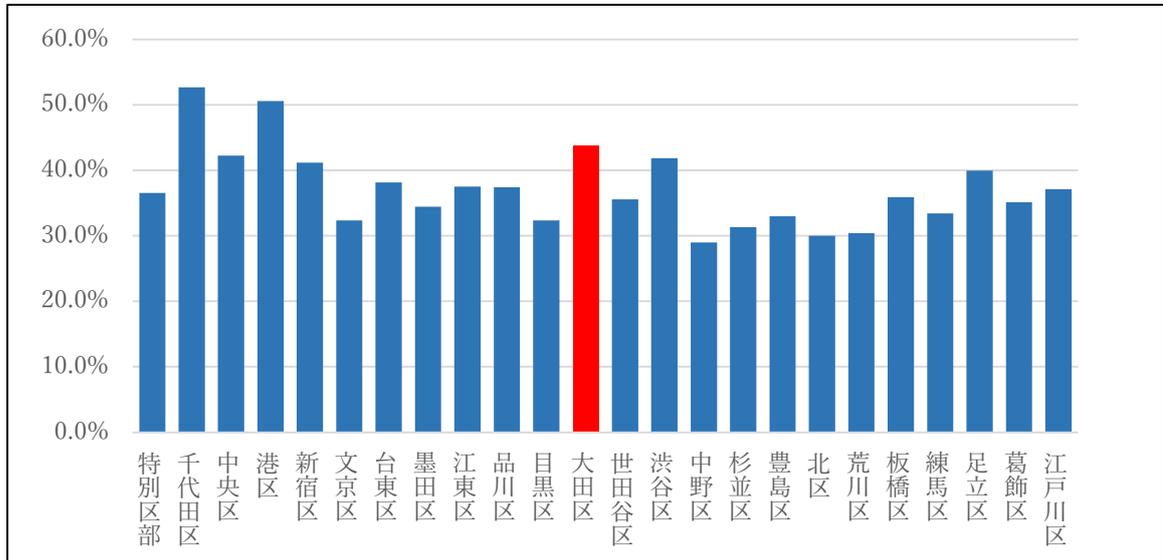
区の施策の中で、特に力を入れて欲しいことは、「防災対策」(62.8%)が6割を超えて最も高く、次いで「防犯対策」(52.6%)、「保健・健康(休日診療を含む)」(41%)、「児童福祉(子育て支援・保育等)」(38.3%)、「高齢者福祉」(38.1%)となっています。



特に力を入れてほしい施策 (資料: 令和3年大田区政に関する世論調査)

## (6) 区民の住生活の状況

国勢調査によれば、令和2年における区内就業者の割合は43.7%で、特別区においては千代田区、港区に次いで高い割合となっており、職住近接の暮らし方をされている方の割合が高い状況です。



15歳以上就業者における区内就業者数の割合（資料：令和2年国勢調査）

## 2. 今後の住宅政策における主要な課題

### (1) 新たな日常への対応

働き方改革や新型コロナウイルス感染拡大等を契機として、DX（デジタル・トランスフォーメーション）の進展も相まって「働き方」や「暮らし方」に対する意識や価値観が変化・多様化し、人々の生活様式に大きな変化をもたらしました。住宅政策においてもその変化に対応していくことが今後の大きな課題となっています。

また、大田区では、定住意向や区内就業者の割合が高い水準にありますが、新型コロナウイルスの影響が発生した時期は子育て世帯が減少しました。今後は更なる高齢化や外国人の増加も予想されることから、高齢者や外国人も含めた多様な暮らし方への対応も必要になります。テレワークや在宅勤務などの働き方の視点や子育てや高齢化の視点からも新たな日常への対応を考えていく必要があります。

### (2) 環境問題・防災対策等への対応

近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化しています。IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から2050年前後に世界のCO<sub>2</sub>排出量が正味ゼロとなっていることが必要との報告が公表され、国は令和2年10月に「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、東京都も2050年までにCO<sub>2</sub>排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」の実現を掲げています。

大田区においても、令和4年3月に策定した「大田区環境アクションプラン」において2050年度までに「温室効果ガス排出量実質ゼロ」を目標に掲げています。住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組みが一層求められており、住宅政策においても脱炭素社会・循環型社会への対応が課題とされています。

また、大田区には、木造密集市街地やがけ地、大河川も身近に存在し、地震や水害に対する対策が必要です。区民による防災への関心も高いことから、気候変動を背景とした環境問題への対応と合わせて、防災対策も、より一層の取組みを推進していくことが必要となります。

### (3) マンションの適正管理

大田区ではこれまでもマンションの適正管理に向けた取組みを行ってきましたが、マンション居住はさらに増大しており、今後も適正管理の維持に向けた取組みが欠かせません。さらに、管理不全の可能性が指摘される老朽マンションが存在する可能性や小規模住戸の供給が増えている状況及びマンションの住民と地域コミュニティとの関係性の活性化の重要性などを踏まえ、新たなマンションの開

発・供給や維持管理の適正化に向けた更なる取組みも求められています。

国や都でもマンションの適正管理に向けた新たな取組みを開始していることから、それらの取組みと連携したより積極的な取組みが課題となります。

#### **(4) 居住支援施策の充実**

大田区では、高齢者や外国人の増加が予想されており、今後の住宅確保要配慮者に対する居住支援の重要性が高まります。また、コロナ禍では、困窮するひとり親世帯など住宅に関して不安を抱える世帯が増えました。住宅確保要配慮者の住まいを確保するためには、住宅オーナーや不動産事業者の理解と協力が不可欠であり、安心して住宅を貸すことができる仕組みを整備することが課題となります。

東京都では「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」において、住宅確保要配慮者の範囲を、法令で定める低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者、外国人などに加えて、児童養護施設退所者、LGBTなどを含め広く設定しています。

現在、高齢者向けに実施している「大田区生活支援付すまい確保事業」のように、入居時だけでなく入居後も安心して生活できるような継続的な居住支援の充実を図る必要があります。

今後は、大田区居住支援協議会を中心に、さらに広く多様な活動主体と連携・協働し、住む人も貸す人も安心できるように取り組むことが必要です。

#### **(5) 空家対策の充実**

大田区は、平成 25 年から先駆的に空家対策に取り組み、行政代執行による著しく管理不全な空家の解体や、空家の適正管理に向けた指導、地域貢献のための公益的活用に向けたマッチングなど、一定の効果をあげてきました。

しかし、今後も新たな空家の発生が予想され、「大田区空家等対策計画」にも示されているように、これまでの取組みに加えて、空家等の発生又は増加の予防や利活用の促進に重点を置いた取組みが課題であり、その実現に向けて、公民連携などによる効果的な取組みの検討・推進を考えていく必要があります。

## 第4章 基本理念・目標と施策展開

### 1. 基本理念

#### 安心と魅力のある住まいと住環境を次世代に だれもが生涯にわたり住まうおた

大田区基本構想では、「安心と魅力をそなえた都市を次世代へと贈ります」という基本理念を掲げ、「生涯を健やかに安心していきいきと暮らせるまち」という基本目標を掲げています。

それらの理念や目標に基づき、「安心」と「魅力」をキーワードに、住宅確保要配慮者を含めて「だれもが」生涯にわたって住み続けることができ、次世代にも受け継がれていくような、持続可能な住まいと住環境づくりを目指します。

### 2. 住宅政策の目標

基本理念に基づき、現在の区民のみならず、新たに転入してくる将来の区民も含めて、だれもが生涯にわたり住まえるように、以下の4つの目標を掲げ、『定住促進』を念頭に置いた施策を総合的に展開します。

#### 目標1 社会環境の変化に対応した住環境づくり

- 1-1 多様な生活様式への対応
- 1-2 地域の災害リスクに備えた住まいづくり
- 1-3 持続可能な住まいと住宅地づくり

#### 目標2 地域力を育む良質な住宅ストックの形成

- 2-1 住まいの質の維持・向上
- 2-2 マンション開発・管理の適正化

#### 目標3 安心して住み続けられる住環境の整備

- 3-1 住宅確保要配慮者への総合的支援
- 3-2 自然と共生する住環境の保全

#### 目標4 空家対策の推進による地域の活性化

- 4-1 総合的な空家対策の推進
- 4-2 空家の利活用促進

### 3. 成果指標・参考指標

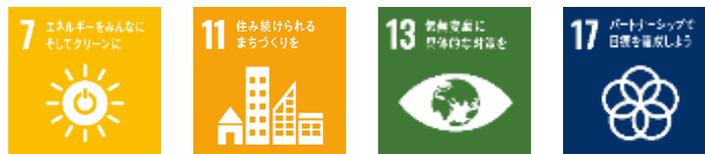
住宅政策の目標の達成状況を定量的に測定するために、目標ごとに主な施策の達成目標となる「成果指標」を設定します。また、施策の推進による社会状況や区民意識の変化を把握・分析するための指標として「参考指標」を設定します。

## 目標1：社会環境の変化に対応した住環境づくり

——働き方改革による生活様式の多様化、環境問題や防災対策への関心とニーズの高まりに対応した住環境づくりに取り組みます。——

働き方改革や新型コロナウイルス感染症の拡大等を契機とした生活様式の多様化、DX（デジタルトランスフォーメーション）推進、気候変動の影響による脱炭素社会の実現や防災対策への関心と対応ニーズの高まりなどの「社会環境の変化」を踏まえ、その変化に対応した住環境づくりを目指します。

### 【達成を目指す SDGs】



### 【10年後の暮らしのイメージ】



## 1-1 多様な生活様式への対応

働き方改革やDX推進により区民の生活様式が多様化し、住まいに対する価値観や求められる機能も多様化しました。その生活様式や住まいへのニーズの多様化に対応するために、新たに次の施策に取り組んでいきます。

### (1) テレワークへの対応

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、テレワークが急速に普及するなど生活や働き方の変化が加速しています。令和3年度に「住宅リフォーム助成事業」において新型コロナウイルスの影響下における新しい生活様式に対応するための工事への助成を開始して、そのニーズに対応してきました。今後もこの助成を継続し、テレワークに対応した住まいづくりを支援していきます。

### (2) 子育て環境等の充実

働き方改革によるテレワークの普及が進んでいる中で、新型コロナウイルスの影響等を契機に在宅で仕事をしながらの育児や在宅学習なども日常化し、テレワーク環境のみならず、住まいにおける子育て環境の充実が求められています。

特に子育て世帯では、今後もフレキシブルな暮らし方にも対応できる居住環境が住まい選びにおいて重視されるものと考えます。住宅内テレワークスペースの確保等新たな日常に対応したリフォームの促進等を進めます。

これまで住まいの子育て環境に関する情報として「赤ちゃんのための室内環境」を区ホームページで紹介してきましたが、今後は、東京都による「子育てに配慮した住宅のガイドライン」「東京都子育て支援住宅認定制度」「子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業」の紹介など、情報提供の充実に努めていきます。

また、「東京都都市居住再生促進事業」などの活用により、子育てファミリー世帯の居住にも適した広さと質を備えた民間の共同住宅の供給を促進します。

### (3) 区営住宅募集の申し込み等の手続きのDX推進

区営住宅募集の申込み等について、区民サービスの向上と募集事務等の効率化を図るため、電子申請の導入など、業務プロセスの見直しを含めたDX（デジタル・トランスフォーメーション）を推進していきます。

## 1-2 地域の災害リスクに備えた住まいづくり

気候変動による災害の激甚化、大規模災害の頻発化に備えて、防災及びまちづくり分野と連携しながら、地域特性に応じた住まいと住宅地の防災対策を強化し、災害時および災害後も安心して暮らし続けられる住まいづくりを目指します。

### (1) 防災対策の推進

地震に対する安全性の確保に向けて、住まいの耐震化や、木造住宅密集地域の改善などに取り組んでいますが、今後はさらに、気候変動に備えた風水害・土砂災害対策への取組みを強化し、防災及びまちづくり分野と連携して、地域特性に応じた住まいと住宅地の防災対策を強力に推進します。

#### ●住まいの耐震化

「大田区耐震改修促進計画」に基づいて住まいの耐震化を推進していますが、区営住宅等については令和元年度末に耐震化率 100%を達成しました。また、民間住宅についても更なる耐震化を進めるために、より一層の情報提供や普及啓発、相談体制の強化、木造住宅除却工事助成の実施など「耐震化助成制度」の拡充を図ってきました。今後も、令和7年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標に、積極的な取組みを推進していきます。

写真

## ●液状化対策

東日本大震災では多くの地域で液状化による建物や上下水管等の被害が発生したことを踏まえ、液状化に関する相談窓口の設置、液状化予想図や地盤調査データ、対策工法等の情報提供、東京都による「液状化対策アドバイザー制度（専門家による無料相談）」の紹介などにより、区民等による液状化対策の実施を支援します。

## ●がけ・擁壁対策

がけ等の実態調査の結果を踏まえ、台風や集中豪雨、地震等により災害が発生するおそれのあるがけ等の所有者に対して指導することや、整備が必要と認められた危険ながけ等の所有者へのがけ等アドバイザー派遣、整備工事に必要な資金の一部を助成することにより、宅地の安全性を確保し、区民の生命・財産を保護するとともに災害に強いまちづくりの推進を図ります。

## ●狭あい道路の拡幅

平成16年に制定した「狭あい道路拡幅整備条例」に基づき建築基準法第42条2項道路の拡幅整備を推進することにより、日常生活の安全性、日照や通風等の快適性、防災に強いまちづくりをめざします。建築主はあらかじめ拡幅整備について協議を行い、区は後退用地及び隅切り用地を道路として、一般の通行や緊急車両などの円滑な通行に支障がない状態に整備していきます。狭あい道路の拡幅整備に必要な撤去工事・擁壁の設置を行った場合は、その費用の一部を助成します。

なお、狭あい道路は、高齢者や子どもたちが安心して散歩や会話、遊びなどを楽しめる近隣住民の生活の場でもあるため、拡幅整備にあたっては近隣住民と十分に協議し、併せて沿道の緑化に取り組むなど、より安全で快適な生活の場となるよう取り組んでまいります。

写真

### ●木造住宅密集地域の改善

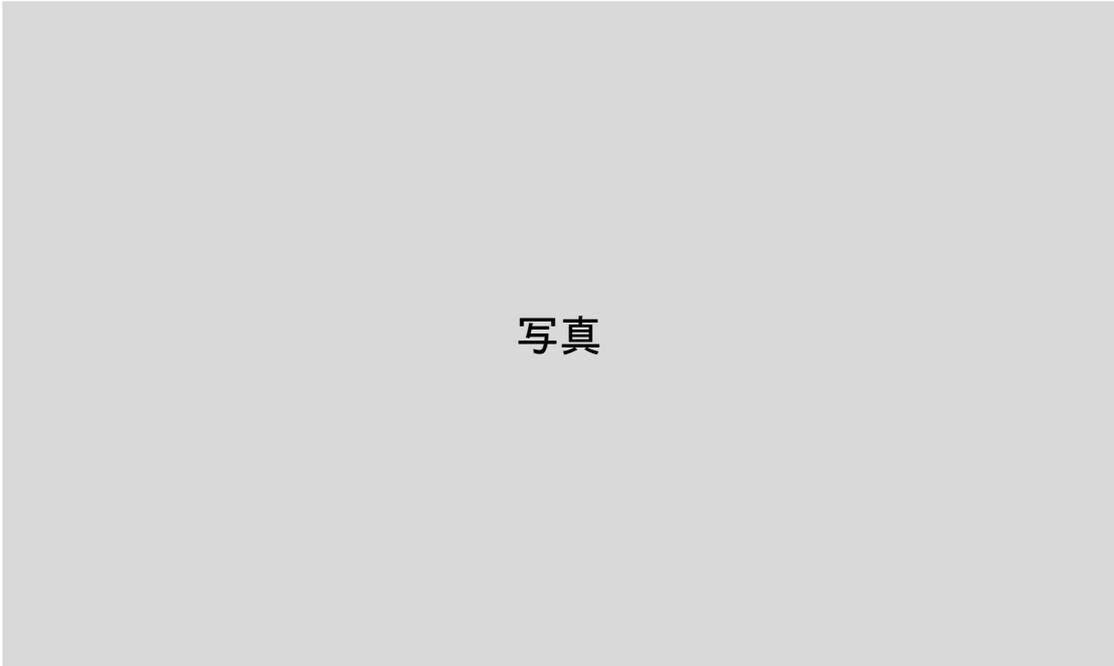
木造住宅密集地域は、防災性や安全性、居住環境等に多くの課題を抱えており、地震などの災害時には延焼火災による甚大な被害が想定されます。こうした地域では住まいの耐震化に加えて、東京都建築安全条例第7条の3に定める「新たな防火規制」や、不燃化特区制度の「不燃化まちづくり助成事業」などを活用して住まいの不燃化を進めます。

また、大火災が発生した場合の安全な避難を確保するために、地域住民と区の協働で住民の意向を反映した整備計画を策定し、木造住宅密集地域整備事業や防災街区整備地区計画等、延焼や道路閉塞を防ぐために効果的な事業・制度を活用して、防災上重要な道路の整備や、その沿道の建築物の重点的な耐震化・不燃化を促進します。

### ●風水害・土砂災害対策

近年多発している風水害や土砂災害に備えて、浸水実績図やハザードマップ、土砂災害（特別）警戒区域等の公表や、「マイ・タイムライン」の普及などに取り組み、区民等による自発的な浸水対策の強化を促します。特に、浸水に対して脆弱な地下室や半地下駐車場などを持つ住宅所有者等に対して、水害に対する注意を要することを積極的にPRし、具体的な対策方法に関する情報提供などの支援を行います。

また、水害の発生を予防する雨水の流出抑制対策として、公共施設での貯留浸透施設の設置をより一層推進するとともに、民間施設における雨水浸透施設や雨水貯留槽の整備費用の一部を助成し、貯留浸透施設の設置を促進します。



写真

## (2) マンション防災の推進

区内の住宅におけるマンション（3階建て以上の共同住宅）の割合が約6割に達することから、今後はマンションの防災対策にも重点的に取り組みます。マンション管理の一環として管理組合等による防災対策への取り組みを促し、マンション住民と周辺地域住民との交流と協力関係が構築されるように誘導します。

### ●マンションの耐震化等

分譲マンションの耐震化には、区分所有者間で耐震化への理解や費用負担に関する合意が必要であり、耐震診断や耐震改修工事の費用も高額となります。

「分譲マンション管理セミナー」などの分譲マンションの適正管理の普及啓発の機会に、耐震化の必要性やその進め方、助成制度についても説明し、別途、区分所有者間の合意形成支援のために「分譲マンション耐震化アドバイザー」の派遣を行います。

「大田区耐震改修促進計画」に基づく「耐震化助成制度」についても、適時、助成金額の見直しを行うとともに、費用負担が可能な範囲で最も脆弱な箇所であるピロティ等の工事を先行して行うなどの段階的に行われる改修工事の実施に対しても助成し、マンションの耐震化が少しでも進むよう取り組んでいきます。また、都市居住再生促進事業等を活用して、マンションにおけるエレベーターの閉じ込め防止対策を推進します。

### ●マンションにおける自主防災活動の普及啓発

マンション管理の一環として管理組合や住民による自主防災活動が行われるよう、震災時にマンションで起こりうる特有の問題や、震災後も自宅で生活を継続するために必要な対策等をまとめたパンフレット「マンションの防災対策」を発行しており、今後はこのパンフレットの活用などによる積極的な普及啓発活動に取り組んでいきます。また、管理組合やマンション居住者向けの防災講演会や、マンションにおける自主防災体制づくりなどを促していきます。

### ●マンションにおける在宅避難への備え

大田区内のマンション居住者数は増加傾向にあり、災害時におけるエレベーターやライフラインの停止等、マンション特有の問題に対応するための防災対策も重要となっています。このような背景から、災害時に住み慣れた自宅での居住継続を可能とすることを目的とし、地域力を生かした大田区まちづくり条例第22条に基づく事前協議において、新たに建設する一定規模以上の共同住宅等に「防災備蓄倉庫」の設置を求めています。

また、既存のマンションにおいても、災害時に住み慣れた自宅での居住継続を可能とする必要性を周知し、マンションにおける在宅避難への備えを促進します。

### 1-3 持続可能な住まいと住宅地づくり

平成 27 年の国連サミットにおいて掲げられた持続可能な開発目標（SDGs）の達成に向けて、住宅施策においても脱炭素社会や循環型社会の実現など、新たな環境課題への対応が求められています。環境分野との連携による既存施策の強化と新たな施策の展開により、住まいや住宅地のゼロエミッション化、循環型社会への対応などに取り組みます。

#### (1) 脱炭素社会への対応

令和 4 年 3 月策定の大田区環境アクションプランでは、2050 年度に温室効果ガス排出量を実質ゼロにする目標を掲げました。その実現に向けた住宅施策の課題について検討を重ね、適時、必要な施策を講じていきます。

今後は、住まいのゼロエミッション化などにより脱炭素化を進めるために、以下の施策を推進します。

##### ●区営住宅等における率先した取組み

区営住宅等においても、住まいの省エネ対策やゼロエミッション化に向けた取組みとして、共用部分の照明の LED 化や断熱工法による屋上の防水層強化などに取り組んでいきます。

##### ●住宅の断熱等性能の向上

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく「住宅性能表示制度」における性能表示事項が見直され、令和 4 年 10 月に施行されることに対応し、断熱等性能の高い住宅の建設に事業者・設計者・住宅購入者等の協力を求めます。

解説図

- 「住宅リフォーム助成事業」等による支援

「住宅リフォーム助成事業」や「屋上緑化・壁面緑化助成制度」を活用して、環境に配慮したリフォーム等の取組みを支援します。また、東京都との連携により支援の充実を図ります。

- 「建築のてびき」等による情報提供・普及啓発

建築審査課発行の「建築のてびき」における環境対策に関する情報を充実し、新たな住まいづくりや住まいのリフォームに取り組む区民への情報提供と普及啓発に取り組めます。

- 国の制度の紹介

平成 24 年に施行された都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく施策のひとつとして「低炭素建築物新築等計画」を認定する制度が創設されました。

また、サステナブル建築物等先導事業において、省エネ・省 CO2 や木造化、気候風土に応じた住宅の建築技術等による低炭素化、災害対策、建物の長寿命化等を図る住宅・建築物のリーディングプロジェクトについて広く民間から提案を募り、補助をしています。

このような施策の周知と普及に積極的に取り組めます。

- 東京ゼロエミ住宅の普及

東京都では、地域特性を踏まえた省エネルギー性能の高い住宅の供給を促進するため、都が定める基準を満たす「東京ゼロエミ住宅」の普及を推進しており、「東京ゼロエミ住宅認証制度」の創設や「東京ゼロエミ住宅導入促進事業」などの助成事業も実施しています。住まいのゼロエミミッション化を推進するために、それらの取組みを積極的に周知します。

- 省エネ・再エネに関する設備投資への補助金・助成金の情報提供等

太陽光発電や蓄電池、家庭用燃料電池の設置等にかかる費用に対する補助金・助成金の情報を、区ホームページ等で紹介します。

---

## (2) 循環型社会への対応

---

循環型社会の実現に向けた資源循環について、脱炭素社会への対応と合わせて、住まいの長寿命化に取り組みます。また、廃棄物等の資源循環への対応についても、検討を重ね、適時、必要な施策を講じていきます。

### ●既存住宅のリフォームの促進

既存住宅の品質向上と長寿命化を図るため、今後も「住宅リフォーム助成事業」によるリフォーム支援に取り組みます。

### ●住宅の品質確保と「長寿命住宅」の普及促進

良質な住宅の建築及びその維持保全を図ることにより、住生活の向上と環境に対する負荷の軽減が求められています。

その推進に向けて、令和4年2月に条例改正を行い、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく「住宅性能表示制度」と、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく「長期優良住宅認定制度」を一体的に運用して手続きを簡略化しました。この2つの制度の円滑かつ積極的な活用を促すことで、客観的な評価を得た高品質の住まいが、長期にわたって活用され、市場に流通する「循環型社会」の実現を図ります。

解説図

【目標 1：社会環境の変化に対応した住環境づくり】の実現に向けた

## 住宅施策の取組方針と成果指標

- ◆ 多様な生活様式への対応にあたり、大田区の特徴の一つである「職住近接の割合の高さ」を意識するとともに、働き方改革や DX 推進への対応に取り組んでまいります。
- ◆ 大田区では地震災害や水害の発生が心配されており、区民の「防災への関心」も高いことから、地震や水害等大規模災害に備えるために「住まいの耐震化」等の地震対策を徹底するとともに、「雨水貯留槽の設置」などの水害対策の推進を目指します。
- ◆ 環境対策や持続可能な社会の実現へのニーズの高まりを背景に、住まいの「ゼロエミッション化」や「長寿命化」に積極的に取り組んでまいります。

### 【成果指標】

- 区営住宅申込みにおける電子申請数  
0 件（2021 年度末）→ 200 件（2032 年度末）
- 住宅の耐震化率 91.0%（2020 年度末）  
→ 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消（2025 年度末）
- 雨水貯留槽設置助成件数（累計）  
1,298 件（2021 年度末）→ 2,500 件（2032 年度末）
- 区営住宅の共用部における照明器具の LED 化  
3 団地（2021 年度末）→ 32 団地（全団地）（2030 年度末）
- 認定長期優良住宅認定件数（累計）  
3,379 件（2021 年度末）→ 5,800 件（2032 年度末）

### 【参考指標】

- 15 歳以上就業者における区内就業者数の割合 43.7%（2020 年）
- 災害時の安全性への満足度 39.8%（2021 年）
- 全部または一部の窓に二重サッシ以上または複層ガラスの窓を使用している住宅ストック比率 18.2%（2018 年）

## 目標2：地域力を育む良質な住宅ストックの形成

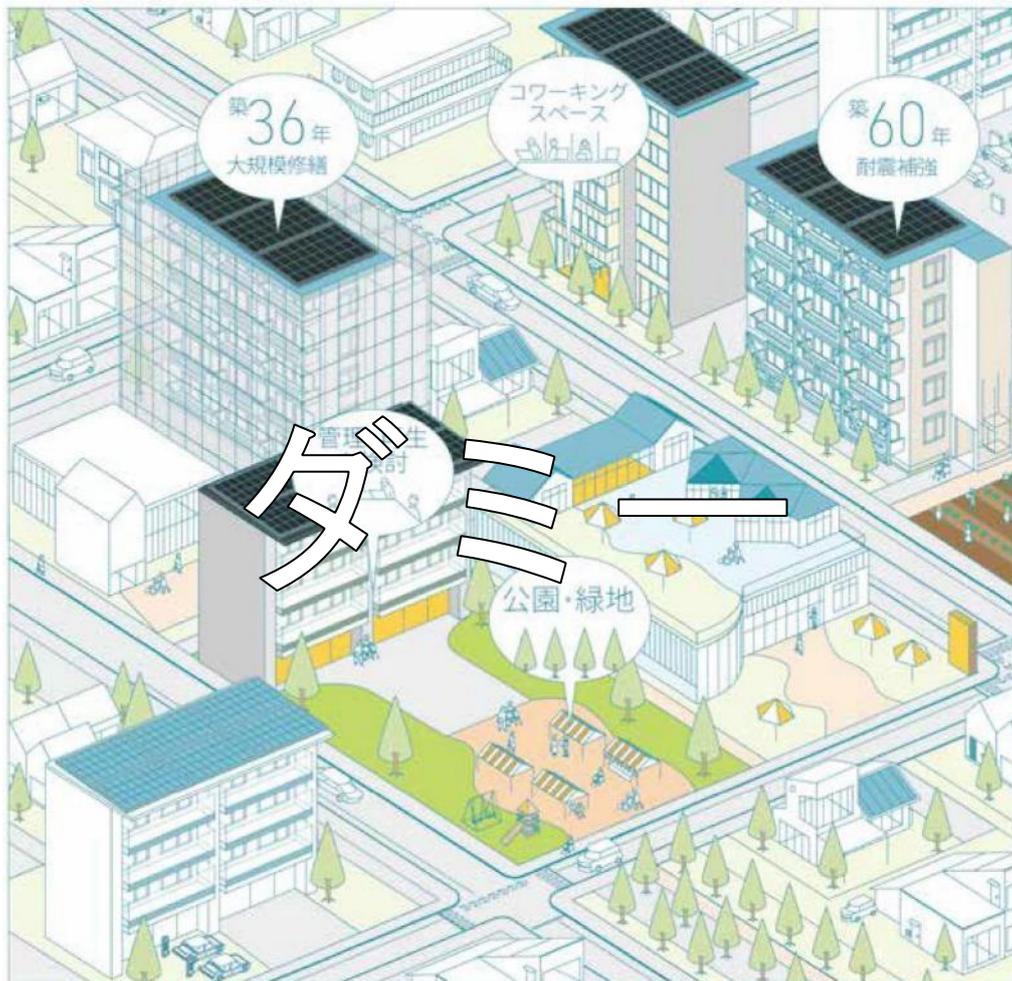
——生活様式の多様化、防災性能、環境性能、健康への配慮などの観点から、  
長期にわたって使い続けられる住まいの『質』の確保に取り組みます。——

生活様式の多様化、防災性能、環境性能、健康への配慮などの観点から住まいを良質化することで、地域での生き生きとした暮らしと、良好なコミュニティを育むために、既存住宅へのリフォーム支援やマンションの管理の適正化を進めるなど、長期にわたって使い続けられる住まいの『質』の確保を目指します。

### 【達成を目指す SDGs】



### 【10年後の暮らしのイメージ】



## 2-1 住まいの質の維持・向上

新たに建設・供給される住宅はもちろんのこと、既存住宅についても生活様式の多様化、防災性能、環境性能、健康への配慮などの観点からの『質』の向上に取り組みます。

また、「地域力を生かした大田区まちづくり条例」を活用した新たな住宅開発への適切な誘導を行い、住宅地としての『質』の向上にも取り組みます。

### (1) 住まいの質の向上

包括的な情報提供により新たな住まいづくりにおける『質』の向上を誘導し、住まいのリフォーム支援により既存住宅の『質』の向上も推進します。

#### ● 既存住宅の良質化への支援

大田区では、既存住宅の質の向上に向けて「建築リフォーム相談」や「住宅リフォーム助成事業」などの住まいのリフォーム支援を実施しています。支援内容は、新たな課題やニーズに応じて適時見直し、バリアフリー化、環境への配慮、防犯・防災対策、住まいの長寿命化、吹付アスベスト除去、新しい生活様式への対応など、様々な課題に対応しています。

今後も必要に応じて支援内容の見直しと拡充を行い、様々な観点からの既存住宅の良質化を推進していきます。

#### ● 住まいのバリアフリー化

住宅の新築、建替え、改修に当たって、加齢等に伴う身体機能の低下に対応できる構造・設備等の検討が行えるよう情報提供に努めます。

既存住宅のバリアフリー改修に対しては、「住宅リフォーム助成事業」や「高齢者自立支援住宅改修助成事業」、重度身体障がい者（児）等を対象とした「住宅改造相談・助成」による支援、また、介護保険による「居宅介護住宅改修費（介護予防住宅改修費）」の給付を行います。

#### ● 「建築のてびき」による情報提供・普及啓発

建築審査課が発行している「建築のてびき」には、建築に関する各種ルールのほか、住まいの良質化のための留意点や制度も包括的に紹介されています。良質な住まいづくりに向けた補助・助成制度も紹介されており、制度改正等に応じて適時改訂されています。

この「建築のてびき」を活用して、住まいの良質化に向けた最新かつ具体的な情報提供を行い、住まいの『質』の向上の普及啓発を行います。

●健康に配慮した住宅の普及

健康被害を未然に防ぐための対策として有害化学物質の発生が少ない安全な建材を使用した建築や換気のできる住宅構造、効果的な換気方法等についての情報提供を行っています。



解説図

## (2) 「地域力を生かした大田区まちづくり条例」等による誘導

良好なまちなみを保全・形成し、無秩序な開発を防ぐため、「地域力を生かした大田区まちづくり条例」等に基づき、住宅地の『質』の向上を図ります。

### ●建築物等に係る開発調整

住宅宅地開発における最小敷地面積、集団住宅におけるファミリー型式住戸の設置、ワンルーム型式住戸の住戸専有面積、公道や私道の拡幅整備、景観への配慮、地域コミュニティの形成など、一定規模以上の開発事業を行う場合、区は事業者に対して条例で事前協議を義務づけ、地域のまちづくりを誘導します。

### ●地域における自主的なまちづくり活動の支援

地域における良好な住環境の維持・保全を図る活動を推進するため、区が認定したまちづくり協議会や地区計画を検討する団体へまちづくり専門家を派遣するなど、地域のまちづくり活動を支援します。

### ●都市計画法等を活用した良好な市街地環境の保全と育成

「地区計画」の活用による秩序ある開発行為や建築等の規制誘導や一定の地区の土地所有者等の合意により「建築協定」を締結し、建築関係法令よりも厳しい規制による誘導を図るなど、地区レベルの市街地環境の保全と形成を図ります。

#### 【地域力を生かした大田区まちづくり条例・大田区開発指導要綱による協議項目】

《条例による協議項目》	《要綱による協議項目》
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最小敷地面積</li> <li>・ ファミリー型式住戸の設置</li> <li>・ ワンルーム型式住戸の住戸専用面積</li> <li>・ 集団住宅の管理</li> <li>・ 道路位置の確認</li> <li>・ 公共用地との境界線</li> <li>・ 公道等の拡幅整備</li> <li>・ 私道の拡幅整備</li> <li>・ 自動車駐車場の設置</li> <li>・ 自転車駐車場の設置</li> <li>・ 自動二輪車等駐車場の設置</li> <li>・ 工業地域等への配慮</li> <li>・ 景観への配慮</li> <li>・ 地域コミュニティの形成</li> <li>・ 再生可能エネルギーの活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁面後退距離等</li> <li>・ 公園及び広場等</li> <li>・ 防火水槽等</li> <li>・ 雨水流出抑制対策</li> <li>・ 廃棄物保管場所等の設置</li> <li>・ 回収資源保管場所及び再利用対象物保管場所</li> <li>・ ディスポーザ</li> <li>・ 学校収容対策</li> <li>・ 福祉のまちづくり</li> <li>・ 標識の設置等</li> <li>・ 住民登録の指導</li> <li>・ 防災備蓄倉庫の設置</li> <li>・ 区民施設</li> <li>・ 公共・公益施設の提供</li> <li>・ 駅前駐輪対策</li> </ul>
<p>《適用事業》 ① 住宅宅地開発事業                  ② 集団住宅建設事業                  ③ 一定規模建設事業</p>	

## 2-2 マンション開発・管理の適正化

分譲マンションは、区分所有という形態から維持管理や建替え等について特有の困難性があります。近年はマンション居住が増加傾向にありますが、一方で管理不全の老朽マンションも存在しております。区内の分譲マンションが、今後も長期にわたって良好な住宅ストックとして維持・活用されるよう、マンション開発・管理の適正化に向けた取組みを重点的に推進します。

### (1) マンション開発に対する誘導

マンション開発に対する誘導は、「地域力を生かした大田区まちづくり条例」に基づいて行っています。ファミリー型式住戸の設置や住戸面積、周辺環境への配慮のほか、マンションの管理体制や地域コミュニティの形成も協議項目となっており、適正な管理が行われ地域と共生するマンションの開発を誘導しています。一定の規模以上のマンションでは、公園や広場の整備、区民施設（集会室等）の設置を求めていることから、これらの施設を有効に活用し、地域とマンションが協力し合い、共生する関係づくりも期待できます。

条例に基づくこの誘導の仕組みを最大限に活かし、さらに周辺地域との良好な関係づくりの誘導方策なども検討し、地域にとっても良好な住宅ストックとなり得るマンション開発が行われるよう誘導していきます。

### (2) マンション管理体制の育成

マンションを良好な住宅ストックとして維持・活用していくためには、管理の適正化が重要です。適正なマンション管理の普及に向けて、以下の施策により、個々のマンション管理体制の育成に取り組んでいきます。

#### ●分譲マンションの維持管理支援

管理組合による分譲マンションの管理の適正化に向けて、「分譲マンション管理セミナー」や「分譲マンション個別相談会」の開催などを行っています。

今後も、マンション管理の実態を把握し、その状況に応じた適切な支援策を講じていきます。

#### ●分譲マンションの管理状況を把握するための実態調査の実施

管理組合や区分所有者に対し、マンションの管理状況等の実態把握を目的とした調査を実施して、区内のマンションの管理状況等を把握します。

#### ●東京都マンションポータルサイトの紹介

東京都では、マンションの管理や再生に役立つ情報を集めたポータルサイトを開設しています。このサイトでは、マンション管理等に関する相談窓口や、

助成制度、支援制度、認定制度などの各種制度、各種資料・パンフレットなどが紹介されています。管理組合や区分所有者にこのサイトを紹介し、マンションの適正管理に自発的に取り組むよう促します。

### ●関係団体の取組み紹介

東京都マンション管理士会大田支部などの関係団体でも、無料相談など独自の取組みを行っています。そのような関係団体の取組みも広く紹介し、必要に応じて協力していきます。

### ●「管理状況届出制度」の活用

東京都では、マンションの管理不全を予防し、適正な管理の促進と社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31年に制定しました。そして、要届出マンション（昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち6戸以上のもの）の管理組合に、管理状況について届け出を義務化する「管理状況届出制度」を創設しました。管理状況に応じて、助言や専門家派遣などの支援を受けることができます。

大田区では、この制度が有効に活用されるよう取り組んでいきます。

写真

## ●マンション管理適正化推進計画の策定

令和 2 年にマンション管理適正化法が改正され、「マンション管理適正化推進計画制度」と「マンション管理計画認定制度」が創設されました。国の基本方針に基づき、大田区独自のマンション管理適正化推進計画を策定することができ、計画を定めた場合には、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を区の定める基準に基づき認定することができる制度です。

大田区ではこの新たな制度の活用に向けて、本改定に合わせて大田区マンション管理適正化推進計画(第 6 章に記載)を策定し、今後は同計画に基づいて、適切な管理計画を有するマンションの認定と、管理適正化のための指導・助言等に取り組んでいきます。

### 解説図

---

## (3) 老朽マンションの建替え支援

東京都マンションポータルサイトでは、老朽化したマンションの建替えや改修に関する相談窓口や、助成制度、支援制度、認定制度などの各種制度、各種資料・パンフレットなども紹介されています。「分譲マンション管理セミナー」や「分譲マンション個別相談会」などの機会に、老朽化したマンションの管理組合や区分所有者にその情報を紹介し、建替え計画等の検討を促します。

また、マンション建替円滑化法に基づく容積率の緩和特例について、除却の必要性に係る認定対象が拡充されたことなどを踏まえ、建替組合認可や「東京都都市居住再生促進事業」による補助制度などの活用によるマンションの建替えを進めます。

さらに、マンションの建替えには高度な専門知識が必要となるため、管理組合や区分所有者の求めに応じて、検討手法や合意形成手続き、関連事業制度の活用等に関する支援を行うアドバイザーの派遣についても検討していきます。

【目標2：地域力を育む良質な住宅ストックの形成】の実現に向けた

## 住宅施策の取組方針と成果指標

- ◆ 大田区では共同住宅の割合が約6割に達しており、今後も増加傾向にあることから、特に、マンションの管理体制の適正化に力点を置いて、良質な住宅ストックの形成に向けた取り組みを進めてまいります。
- ◆ 大田区内のマンションが、今後も長期にわたり良好な住宅ストックとして維持・活用されるように、「管理状況届出制度」や「マンション管理計画認定制度」を有効に活用して、マンション管理の適正化に取り組んでまいります。

### 【成果指標】

- ・ 管理状況の届出を行った要届出マンションの割合  
86.4%（2021年度） → 100%（2032年度）
- ・ マンション管理計画認定制度により区から認定されたマンション数  
0件（2021年度） → 100件（2032年度）

### 【参考指標】

- ・ 最低居住面積水準未満率 14.7%（2018年）
- ・ 新築住宅におけるファミリー型式住戸（40㎡以上）の割合  
43.9%（2018年）
- ・ 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化）  
41.3%（2018年）
- ・ 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（高度のバリアフリー化）  
8.4%（2018年）
- ・ 共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率  
19.0%（2018年）
- ・ 自身の住宅事情への満足度 67.8%（2021年）

## 目標3：安心して住み続けられる住環境の整備

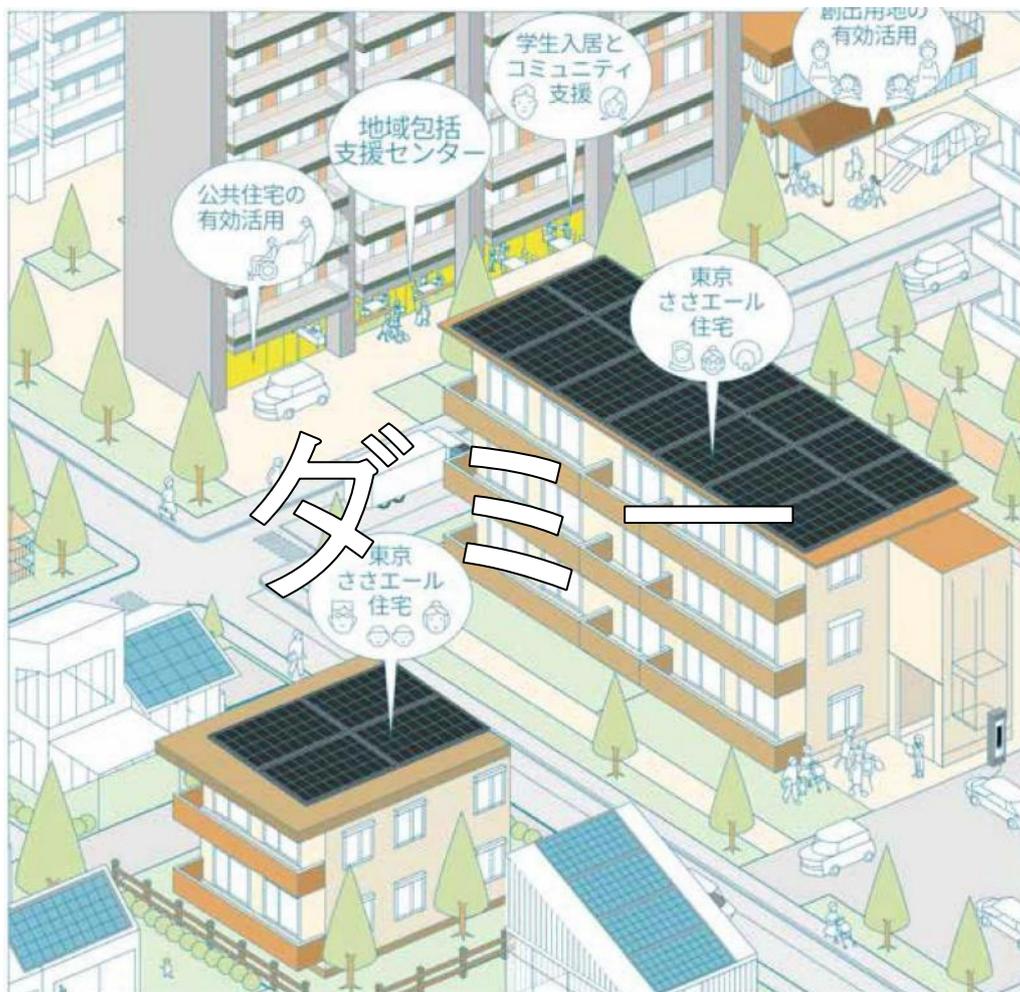
——だれもが生涯にわたり安心して住み続けられるような居住支援と、自然と共生する住環境の保全に取り組みます。——

だれもが生涯にわたって安心して住み続けられるように住宅確保要配慮者への総合的な支援を展開し、住まいのセーフティネットの確保を目指します。また、住宅地としての環境の面でも、安心して快適かつ穏やかに住み続けられるよう、緑豊かで良好な自然と共生する住環境の保全を目指します。

### 【達成を目指す SDGs】



### 【10年後の暮らしのイメージ】



### 3-1 住宅確保要配慮者への総合的支援

住まいのセーフティネットを確保するために、その根幹となる区営住宅等の維持・再生に取り組み、居住支援協議会を中心とした多様な活動主体との連携により、住宅確保要配慮者を対象とした住まいの確保、入居支援、居住支援などの総合的な支援を展開します。

**\*住宅確保要配慮者とは：**住宅セーフティネット法では、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等と規定されています。

#### (1) 公共・公営住宅の維持・再生

住まいのセーフティネットの根幹となる区営住宅等の維持・再生や、セーフティネット機能の向上のために、以下の施策に取り組みます。

##### ●大田区営住宅等長寿命化計画に基づく維持・再生

区営住宅など区が管理する住宅については、「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき住宅の計画的な改善工事を行い、長期にわたる維持管理ができるよう努めていきます。

また、それぞれの団地・住棟の立地状況を踏まえ、周辺環境やまちづくりと調和する団地・住棟の再生リノベーションを図ってまいります。

##### ●区営住宅のバリアフリー化

高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備のバリアフリー対策を行います。

また、入口が階段のみの住宅にスロープを設置するなどのバリアフリー化を実施します。

##### ●区営住宅等の管理運営の適正化

区営住宅等については、適切な管理を行い、それぞれの住宅コミュニティの活性化に努めます。

また、区営住宅等の入居者で収入超過者や高額所得者については、住宅の明け渡しを促し、住替え誘導を行います。

##### ●高齢者住宅の供給継続

民間賃貸住宅への転居に向けた支援によっても、新たな住まいを確保できない住宅に困窮する高齢者のため、高齢者住宅の供給を継続します。

## (2) 新たな住宅セーフティネット制度の取組み

平成 29 年の住宅セーフティネット法の改正によりスタートした「新たな住宅セーフティネット制度」への取組みとして、以下の施策を推進します。

### ● 賃貸用物件オーナー、不動産事業者への啓発

主に区内に賃貸用物件を所有しているオーナー、不動産事業者を対象に「大田区居住支援セミナー」を開催します。住宅確保要配慮者を受け入れる際に貸主側が抱える不安の解消や地域共生社会の実現に向けた居住支援の取組みへの理解と協力の促進など関係者への啓発活動を行います。

### ● 住まい探しの支援

民間賃貸住宅への入居が制約されがちな住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるようにし、貸主と入居者の不安を同時に軽減するために住宅確保支援事業（協力不動産店、家賃等債務保証、緊急連絡先代行サービス、緊急通報サービス、入居者死亡保険（残存家財（遺品）の整理等）などの紹介及び加入費や利用料の一部を助成）を進めてまいります。

協力不動産店は、大田区内に居住し、新たな住まいを探している、高齢者・障がい者・ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者の相談に応じる不動産店であり、「大田区居住支援協議会」では不動産店向け説明会等を開催し、協力不動産店の増加を図っています。

また、立ち退き等により転居が必要になった際、家主などから転居費用が負担されない場合は、転居費用の一部助成を行います。

そのほか、国土交通省が運用する「セーフティネット住宅情報提供システム」等による具体的な物件の紹介や賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する居住支援法人に関する情報も提供します。

### ● 「生活支援付すまい確保事業」による支援

住宅確保支援事業では、入居に至らなかった高齢者世帯に対して、区の委託事業者が物件探しや入居後の見守り、家主等からの相談対応等を行うことで、入居を希望する高齢者と賃貸住宅の家主に対して、円滑な入居契約につなげる「大田区生活支援付すまい確保事業」による支援を行います。

### ● 「あんしん居住制度」の紹介

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンターでは、都内の賃貸住宅の居住者を対象に、「見守りサービス」「葬儀の実施」「残存家財の片付け」により住み慣れた住宅、住み続けたい地域でのあんしん生活を支える「あんしん居住制度」を実施しています。区が実施する施策と同様にこの制度についても紹介します。

### (3) 居住支援協議会を中心とした多様な活動主体との連携

令和元年9月に設立した大田区居住支援協議会では、住宅の確保に支援を要する方（住宅確保要配慮者）の民間賃貸住宅への円滑な入居を推進するため、大田区・不動産関係団体及び居住支援団体が居住に関する情報や課題を協議会内で共有し、連携を図り、必要な支援策について協議を行っています。現在、住宅確保要配慮者の住まいの確保に関しては、公共・公営住宅の供給や居住支援協議会による取組みとは別に、居住支援法人をはじめとする民間事業者や社会福祉法人、NPO等による様々な住宅・施設の供給、生活支援が行われています。区では、居住支援協議会を通じ、これらの多様な活動主体との連携を図り、住宅確保要配慮者の住まいの確保のための相談支援体制の充実に取り組みます。

#### ●大田区居住支援協議会による情報提供

大田区居住支援協議会では、新たな住宅セーフティネット制度に基づく各種の居住支援施策の情報を提供しています。今後は、区内で活動する、居住支援法人をはじめとする民間事業者や社会福祉法人、NPO等と連携し、入居者の個々の状況に応じたサポートをする体制を整え、住宅確保要配慮者の円滑な入居に向けた支援を取り組んでいきます。

#### ●地域で安心して暮らし続けられる多様な住まいの整備支援

日常的な生活サポートが必要な高齢者・障がい者が、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、認知症高齢者グループホームや障がい者グループホームなどの整備を支援していきます。

また、ひとり親世帯や里親・里子世帯が安心して暮らせるように空家等利活用などにより、ひとり親世帯向けシェアハウスや里親と里子向けファミリーホームなどの整備について支援を図っていきます。

#### ●サービス付き高齢者向け住宅や住宅確保要配慮者向け賃貸住宅等の情報提供

東京都が住宅政策の目標のひとつとしてサービス付き高齢者向け住宅や住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（東京ささエール住宅）等の供給促進を掲げていることを受け、大田区においてもサービス付き高齢者向け住宅や東京ささエール住宅等の情報提供に取り組みます。

## 3-2 自然と共生する住環境の保全

緑豊かな良好な住宅地環境を維持・保全していくために、関係部署と連携して、樹木の保全、住宅・住宅地の緑化に取り組みます。

### (1) みどり豊かな住環境の維持・保全

都市におけるみどりは、大気の浄化や気温の調整、火災の延焼防止、騒音の緩和、浸水被害の軽減、良好な潤いあるまちなみ景観の形成のほか、地域のコミュニティに資するなど、地域の住環境の形成において様々な役割を果たしており、以下のとおり住宅及び住宅地の貴重なみどりの維持・保全に取り組みます。

#### ●市民緑地制度（区民緑地）の活用

市民緑地制度は、土地所有者と地方公共団体が緑地を市民に公開する契約を締結することによって、土地所有者が当該緑地を市民へ公開することを支援・促進し、緑の保全を推進する制度で、都市緑地法第55条に規定されています。土地所有者には相続税の評価等のメリットがあります。区はこの制度を大田区みどりの条例制定時に「区民緑地」として規定しました。この制度を活用し、みどり豊かな住環境の維持・保全に取り組みます。

#### ●保護樹木・樹林制度の拡充

「大田区みどりの条例」（平成25年施行）に基づき、民有地にある大木や樹林地を引き続き守り育てていくとともに、まちなかのシンボルとなるような景観みどり資源なども含め、緑の保護育成制度の拡充を図りました。引き続き、この制度を活用し、住環境におけるみどりの維持・保全に取り組みます。

#### ●開発事業等におけるみどりの確保

総合設計制度の活用等による公開空地の確保や、都市計画法及び「地域力を生かした大田区まちづくり条例」の規定に基づく、開発行為における樹木の保全や提供公園の設置などにより、みどり豊かな住環境の確保を進めます。

---

## (2) 区民・NPO・事業者等と連携したみどりづくり

---

みどり豊かな住環境の確保を進めるために、区民・NPO・事業者等と連携し、みどりある暮らしや地域のみどりを共につくり、育てていきます。また、様々な助成制度を活用し、まちなかのみどりづくりを支援していきます。

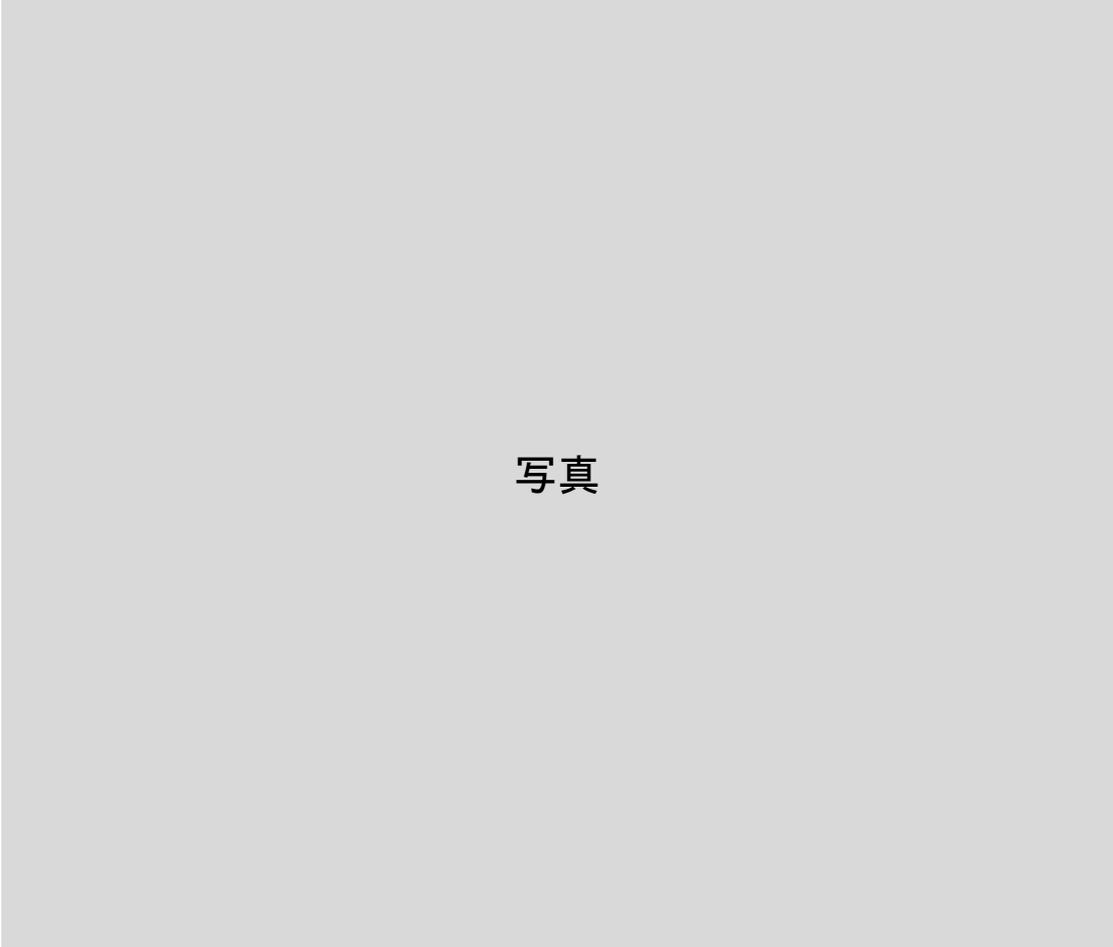
### ●地域の緑づくり

「地域の花」を育て、花と緑でまちを彩ることにより、こころ豊かに暮らせるまちづくりを推進します。

今後も、花やみどりが地域をつなげるコミュニケーションツールとなるように区民・NPO・事業者等と連携し、みどり豊かな住環境の確保を進めます。

### ●みどりづくりの助成制度の活用

接道部または隣地境界に生垣をつくる方に対して、費用の一部を助成する生垣造成助成制度や新たに屋上緑化・壁面緑化を整備しようとする建築物の所有者または屋上緑化・壁面緑化を整備について権限を有する個人に対して費用の一部を助成する屋上緑化・壁面緑化助成制度を活用し、みどり豊かな住環境の確保を進めます。



写真

【目標3：安心して住み続けられる住環境の整備】の実現に向けた

## 住宅施策の取組方針と成果指標

- ◆ 区民の高齢化等が進むなかで、住まいのセーフティネットの確保には民間住宅の役割が重要であり、その仲介を担う不動産事業者の理解と協力が欠かせません。そのため、住宅確保要配慮者への支援については、特に「協力不動産事業者」を増やすことに力点を置きながら取組みを進めてまいります。
- ◆ 緑豊かで良好な住宅地環境を維持・保全するために、建物の屋上緑化や壁面緑化、保護樹木の指定等に取り組む、「緑被率」の向上を目指します。

### 【成果指標】

- ・ 協力不動産事業者の登録数  
66件（2021年度末）→150件（2032年度末）
- ・ 緑被率  
18.32%（2018年度末）→21.5%（2030年度末）

### 【参考指標】

- ・ 住宅確保要配慮者からの住宅相談窓口での相談件数（相談シート作成分）  
469件（2021年度）
- ・ 大田区を支援対象地域としている居住支援法人数  
23法人（2021年度末）
- ・ 緑の多さへの満足度  
62.1%（2021年）
- ・ 町並み・景観への満足度  
57.4%（2021年）

## 目標4：空家対策の推進による地域の活性化

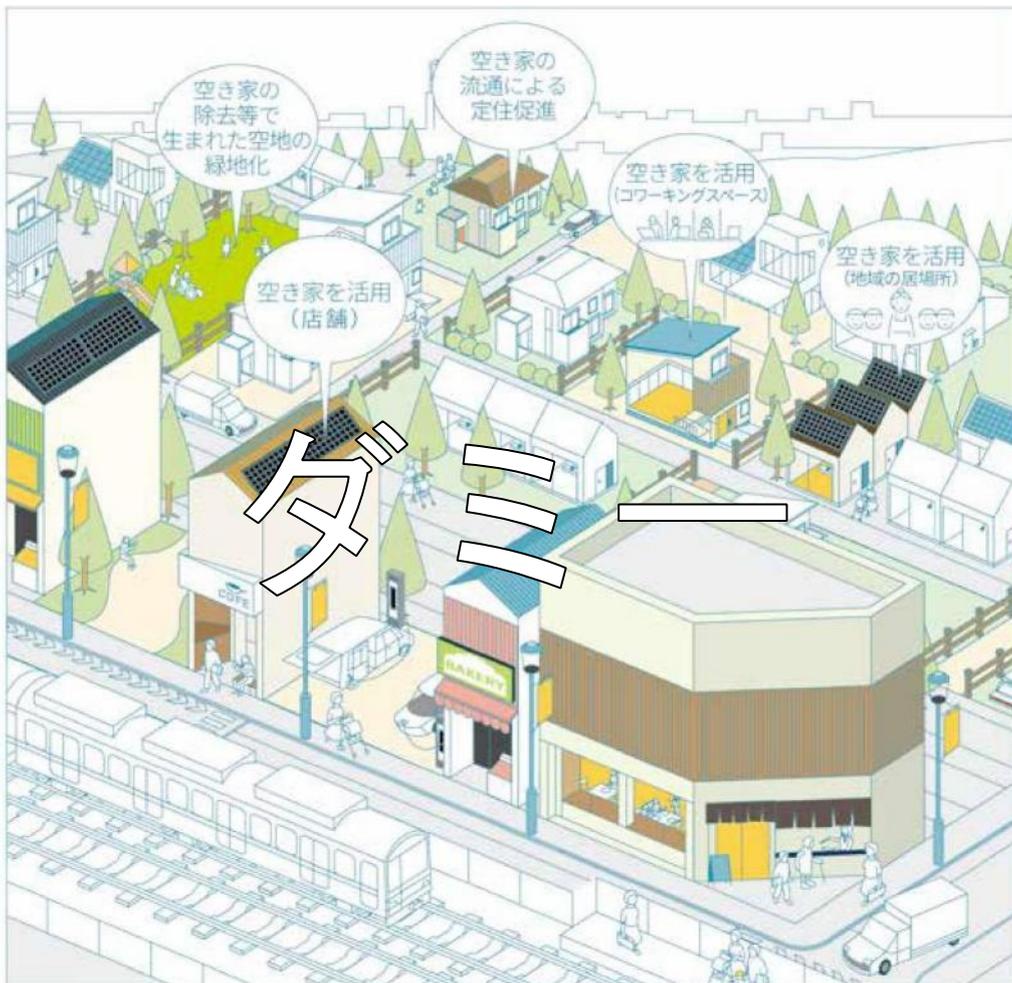
——空家対策と利活用に積極的に取り組み、  
人々の賑わいと活気に溢れる住環境づくりを目指します。——

全国に先駆けて取り組んできた空家対策をさらに拡充し、これまでの取組みに加えて、公民連携などによる空家対策や利活用促進に取り組むことで、地域に新たなまちづくりの動きを生み出し、人々の賑わいと活気に溢れる住環境づくりを目指します。

### 【達成を目指す SDGs】



### 【10年後の暮らしのイメージ】



## 4-1 総合的な空家対策の推進

「大田区空家等対策計画」に基づく管理不全な空家等への対策を推進すると共に新たな空家の発生抑制に取り組みます。

### (1) 空家対策の推進

大田区は、地域住民が安全・安心して暮らせる生活環境を確保するために、総合的な空家等対策を推進する「大田区空家等対策計画」を平成 28 年 7 月に策定し、令和 3 年 7 月に改定しました。大田区は、この計画に基づき、空家対策を推進していきます。

#### ●管理不全な空家等に対する指導

管理不全な空家所有者等に対しては、適正な管理をするように助言・指導します。また、著しく管理不全な状態が改善されず、近隣への影響が大きい空家等については、特定空家等の判定を行い、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいた指導をしてまいります。

#### ●管理不全な空家等に対する緊急安全措置

令和 4 年 6 月に管理不全な空家等に対する緊急安全措置を盛り込んだ「大田区空家等の適切な管理の推進に関する条例」を制定しました。周辺環境に影響を及ぼしている管理不全な空家等に対し、人命に危害が及ぶおそれがある場合等の急迫した状況において、危険を回避するため、区は必要最低限度の措置を講じます。

#### ●相談体制の充実

「空家総合相談窓口」、「空家総合相談会」、「空家等に関する問題の啓発セミナー」など、関係団体・機関と協力連携を強化し、相談体制の一層の充実を図ります。

#### ●助成制度や関連事業の普及啓発

空家等の維持管理や利活用を促すため、木造住宅除却工事助成などの助成制度や「大田区空家等地域貢献活用事業」などの一層の普及啓発を推進します。

---

## (2) 空家の発生防止対策

---

管理不全な空家等の発生・増加を予防するために、以下の施策を推進します。

- 啓発業務・相談業務の継続的な実施

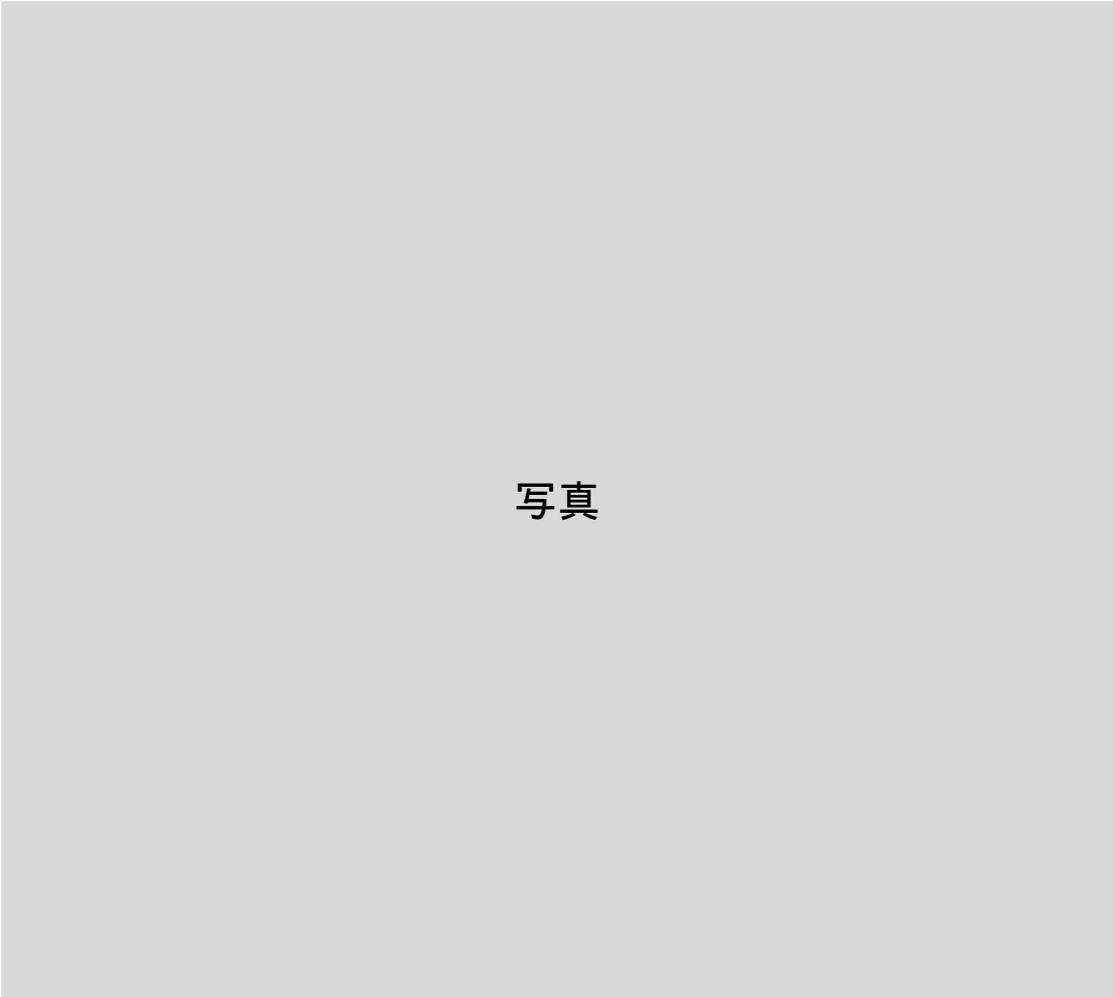
「大田区空家等対策計画」に基づいて、パンフレット等の配布や建物の維持管理・活用・相続等に関するセミナーの開催などの啓発業務と相談業務に取り組みます。

- 空家等の発生又は増加の予防

少子高齢化の進行や単身高齢世帯の増加を踏まえ、福祉をはじめとする関係部署と連携しながら空家等の発生又は増加を予防する取組みを進めます。

- 「空き家の発生を抑制するための特例措置」への対応

2023年12月31日までの時限措置である「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」の活用に向け、被相続人居住用家屋等確認書の交付を行います。



写真

## 4-2 空家の利活用促進

新たな空家の発生抑制のために、空家利活用の促進と空家等の適切な管理の推進に取り組みます。

### (1) 空家の利活用促進

既に空家となっている住まいが管理不全に陥らないように、空家の発生防止と合わせて空家の利活用促進にも取り組みます。住宅地の『質』を向上させるような地域貢献型の利活用や、地域のまちづくりと連携した利活用についても促進するために、以下の取組みを推進します。

#### ● 「空家等地域貢献活用事業」の推進

大田区では、区内の空家を公益目的（地域交流、防災・危機管理、産業支援・振興、国際交流・観光、福祉、居住支援、健康・医療、子育て支援、教育関連、まちづくり等）で活用する取組みを進めています。この事業では、住宅確保要配慮者向けの借上げ賃貸住宅（サブリース）などにも対象を広げ、地域に活かせる空家の所有者・管理者と利用希望者を事前登録し、双方合意によるマッチング成立へ向けたサポートを行っています。

今後もこの事業による空家の利活用を推進します。

### (2) 空家等の適切な管理の推進

管理状況が比較的良好である空家等について、適切な維持管理や利活用等ができるように、「大田区空家等対策計画」に基づいて、「空家総合相談窓口」の設置、「空家総合相談会」の実施、「関係団体・機関との連携体制」の確立により、空家等の所有者等や区民からの様々な相談にワンストップで対応します。

## 事例

【目標4：空家対策の推進による地域の活性化】の実現に向けた

### 住宅施策の取組方針と成果指標

- ◆ 空家の状況は、社会状況等に応じて大きく変化する可能性があるため、区内の「空家数」や「相談件数」、「既存住宅流通比率」を意識し、管理不全の空家への対策や、新たな空家の発生の抑制に向けた取組みを推進してまいります。
- ◆ 「空家等地域貢献活用事業」の活用により地域交流、子育て支援、居住支援等への空家の利活用の促進と適切な管理の推進に取り組んでまいります。

#### 【成果指標】

- 空家等地域貢献活用事業のマッチング累計件数  
21件（2021年度末） → 50件（2032年度末）
- 空家等地域貢献活用事業の登録累計件数  
206件（2021年度末） → 300件（2032年度末）

#### 【参考指標】

- |                |              |
|----------------|--------------|
| • 空家数          | 約48千戸（2018年） |
| • 空家総合相談窓口相談件数 | 390件（2021年）  |
| • 空家総合相談会件数    | 104件（2021年）  |
| • 既存住宅流通比率     | 50.3%（2021年） |

## 第5章 目標の実現に向けて

### 1. 地域力を活かした多様な主体・分野との協働と連携による推進

#### (1) 区民・NPO・事業者等との連携・協力

住まいの良質化や適正な維持管理には住民や関係事業者等の主体的な取組みが不可欠です。また、居住支援や空家の利活用等についても、賃貸住宅や空家の所有者、NPO、関係事業者等の積極的な取組みが期待されます。

区は、区民・NPO・事業者等による取組みを促進するために、各種の情報提供などの支援や、具体的な取組みへの連携・協力を図りながら、目標の実現に向けた施策を推進していきます。

#### (2) 行政における役割分担と連携

住宅施策の中には、国や都が直接実施している制度も多数あります。それらの制度を区民・NPO・事業者等に適切に情報提供をしてまいります。国・都の取組みと連携しながら、区が実施する施策等の立案・推進を図ります。

#### (3) 多分野との連携

住まいは区民の暮らしの基盤となるため、住宅政策には暮らしに関わる多分野からの視点と取組みが求められます。例えば、住まいの良質化には防災や環境などの視点が重要であり、良好な住環境づくりにはまちづくりの視点、居住支援や空家の利活用には、福祉や産業の視点などが必要になります。

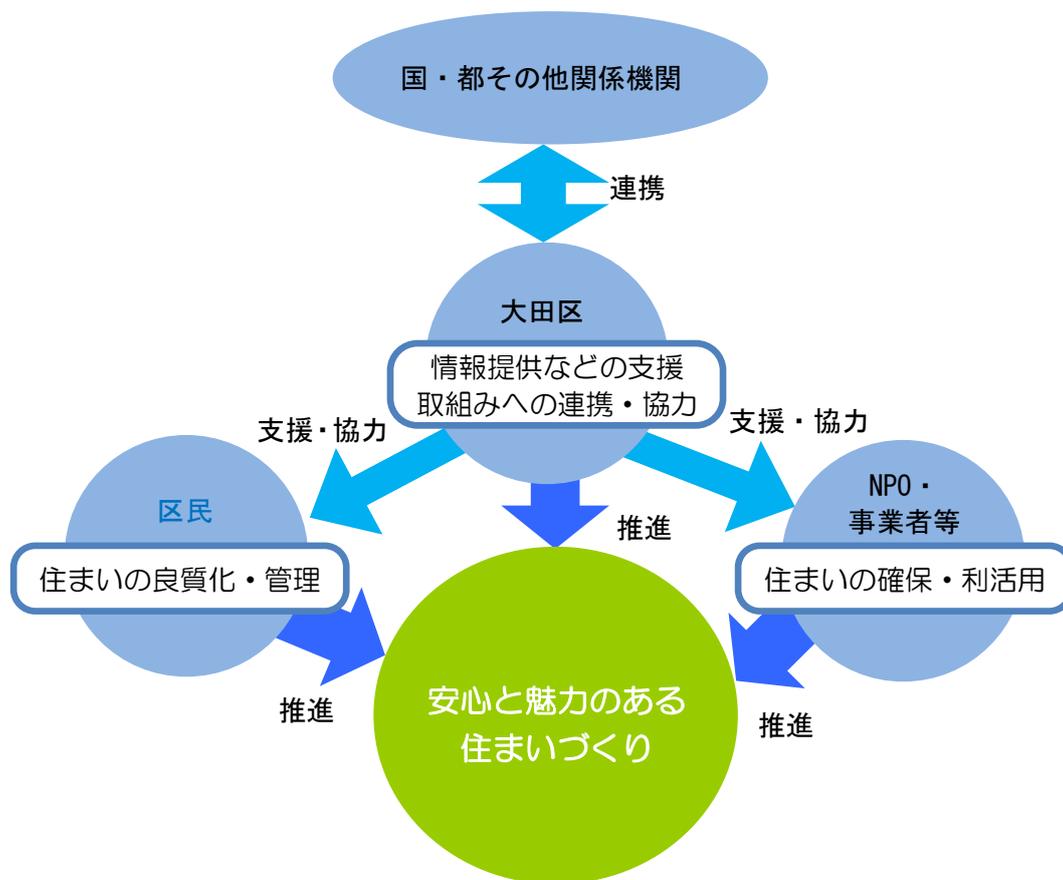
庁内において、関連部局と連携を図り、総合的な住宅政策の推進を目指します。

### 2. 公民連携による取組み

大田区では、令和元年5月から令和4年3月末までの期間で、東急株式会社との公民連携による「池上エリアリノベーションプロジェクト」を展開しました。

その結果、地域に根差した多目的スタジオ、地域に開かれたシェアスペース、本を通じて人が交流するシェア本屋の3物件が開業となりました。

今後も、空家の利活用や居住支援などに関して、NPO・事業者・大学などの研究機関等が有するノウハウを活かした取り組みを検討してまいります。



### 3. 住宅マスタープランの進行管理

本計画の進捗状況について、各施策を担当している関係部署と情報連携して、毎年、各種の取組みの実績や成果と各目標で設定した「成果指標」の達成状況を確認していきます。

また、時代の変化に対応するために、本計画に記載している施策だけでなく、関係部署が時代のニーズを反映した新たな施策も展開することを意識して本計画の基本理念に基づく目標の達成に取り組み、必要に応じて計画の見直し等を行います。

## 第6章 マンション管理適正化推進計画

### 1 計画の策定・目的

マンションの管理の適正化の推進を目的に、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、令和4年4月に施行されました。

この法改正により、国が「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を策定し、それを基に、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成することが可能となりました。

大田区では、マンションの管理水準及び資産価値の維持向上とマンション居住者の安全で快適な生活を確保するために、「大田区マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理計画認定制度等を実施することでマンション管理の適正化を進めてまいります。

### 2 マンション管理計画認定制度

マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を大田区長に提出し、一定の基準を満たす場合、認定を受けることができます。

マンション管理計画認定制度の対象となるマンションは、マンション管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条に規定するマンションとします。

管理計画の認定を受けることにより、以下の効果が期待できます。

- ・住人のマンション管理への意識が高く保たれ、管理水準の維持向上につながる。
- ・適正に管理されたマンションとして、市場において評価される。
- ・マンション購入希望者が、個々のマンションの管理状況等を把握しやすくなる。

### 3 マンション管理に関わる主体の役割

#### (1) 管理組合及び区分所有者

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。管理組合は、国の基本方針等や大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めます。

マンションの高経年化が進む中、管理組合は、自らの責務を自覚し、必要に応じ

て専門家の支援も得ながら、適正に管理を行うとともに、国・東京都・大田区が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

マンションの区分所有者は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

## (2) 大田区

区は、区内のマンションの実態把握を進めながら、大田区住宅マスタープラン、大田区マンション管理適正化推進計画、大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針及び国の基本方針等に基づき、計画的に施策を推進します。

また、管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。

## (3) マンション管理士等の専門家及びマンション管理業者等

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士や一級建築士などの専門家は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要があります。

また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

## (4) 分譲事業者等

マンション分譲事業者は管理組合の立ち上げや円滑な運営のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、マンション購入希望者に対し説明及び理解を得られるよう努める必要があります。

また、新築マンションを対象とした管理計画案の「予備認定」の利用等により、管理に十分配慮したマンションを供給するよう努める必要があります。

## 大田区マンション管理適正化推進計画

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という。）第 3 条の 2 第 1 項に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和 3 年国土交通省告示第 1286 号）のもと、大田区マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定める。用語の定義は「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」の例によるものとする。

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

「大田区住宅マスタープラン」で掲げた施策の方向性を踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、専門家等と連携して適切に助言、指導その他の支援を行い、管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進していく。

### 2 マンションの管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項

管理組合や区分所有者に対し、マンションの管理状況等の実態把握を目的とした調査を実施する。また、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（平成 31 年条例第 30 号）に基づく管理状況届出制度について確実に運用し、マンションの管理状況の把握を進める。

### 3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法に基づき、マンション管理計画認定制度に関する事務を実施する。また、管理組合の管理者等に対し、同法に基づき適切に助言、指導等を必要に応じて行う。さらに、マンションの管理の適正化を推進するための施策を実施する。

### 4 管理組合のマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

マンション管理適正化法第 3 条の 2 第 2 項第 4 号に規定するマンション管理適正化指針は、「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」とする。

また、マンション管理適正化法第 5 条の 4 に基づき管理計画を認定する際の基準は、別紙 1 のとおりとする。

なお、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和 3 年国土交通省告示第 1286 号）において定める「マンション管理適正化指針」及び「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」に基づき、マンション管理適正化法第 5 条の 2 により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、別紙 2 のとおりとする。

## 5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

国・東京都の施策や制度、大田区のマンション管理適正化推進計画・相談体制・支援策やマンション管理計画認定制度等について、大田区報や大田区公式ホームページ、大田区相談窓口、マンション管理士等専門家との協力による講習会や相談会等を通じて、普及・啓発を進める。

また、新築マンションについては、管理計画案の「予備認定」等について周知・啓発を行うなど、分譲時から適切な管理について促す。

## 6 計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間とする。

ただし、必要に応じて5年ごとに見直すものとする。

## マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画を認定する際の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

### 1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会（総会）が年1回以上開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること
- (4) 理事会が開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること
- (5) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、区分所有者（組合員）名簿、居住者名簿、要援護者名簿等を備えており、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (6) 名簿の取扱いに関する規定を定め、名簿を適正に管理組合が保管及び利用していること
- (7) マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションに関する図書を適正に保管していること
- (8) 建築物及び設備に係る法定の検査又は点検を実施するとともに、当該マンションの良好な住環境を維持するために必要な日常点検等を適切に実施していること

### 2 管理規約

- (1) 管理規約及び細則等が作成され適正に保管されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

### 3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること

- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること

#### 4 長期修繕計画の作成、見直し及び計画的修繕の実施等

- (1) 国が策定する「長期修繕計画標準様式」に準拠して長期修繕計画が作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
- (7) 長期修繕計画に基づく大規模修繕工事等の計画的修繕が実施されていること

#### 5 届出

- (1) 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（平成31年条例第30号）に基づく管理状況の届出を行っていること

#### 6 危機管理体制

- (1) 地震、火災等の災害への備え及びリスク管理として、自主防災組織（災害対策基本法第2条の2第3号に規定する自主防災組織をいう。）の結成又は防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物質の整備、要支援者等の把握等を行っていること
- (2) マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること
- (3) 昭和56年5月31日以前に新築工事着手をしているマンションについては、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合には、管理組合として耐震改修や長期修繕計画の見直しを行っていること

#### 7 コミュニティの形成

- (1) マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること

マンション管理適正化法第5条の2により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準

マンション管理適正化法第5条の2により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

ただし、個別の事案に応じて、以下の事項以外の事項についても、国の「マンション管理適正化指針」及び「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」に即し、必要な助言及び指導を行うことができる。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。
- (2) 集会（総会）を年に一回以上開催すること。

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。

## 大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針

### 第1 制定の趣旨・目的

マンションは区民の主要な居住形態として普及し、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関連する社会性の高い住宅ストックである。一方で、今後増加するマンションの高経年化による維持管理や建替えの問題、多様な区分所有者間の合意形成が必要であることや利用形態の混在等、特有の困難さも持ち合わせている。

大田区マンション管理の適正化に関する指針は、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びに適正な管理の推進と管理不全の発生を未然に防ぎ、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を実現するため、その基本的な考え方を示すとともに、必要な事項を示すものである。

また、マンション管理の主体となる管理組合及び区分所有者等は、管理組合の活動の際にこの指針に示す事項に取り組み、適正管理の維持に努めるものとする。

### 第2 用語の定義

この指針における用語の定義は、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）及び東京都が策定した「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」（令和元年告示第648号）の例による。

### 第3 基本的な考え方

#### 1 管理組合によるマンション管理適正化の基本的方向

- (1) マンション管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合である。  
管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って適切な運営を行うことが必要である。
- (2) 管理組合を構成する区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して管理組合の運営に関心を持ち、その運営に積極的に参加する等、区分所有者としての役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) 管理組合の経理は健全な会計を確保するよう、十分に配慮をすることが必要である。  
また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (4) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は状況に応じ、マンション管理士等の専門的知識を有する者の支援を得ながら、管理組合としての主体性をもって、適切に対応をしていくことが重要である。
- (5) 外部の専門家が管理組合の管理者又は役員に就任する場合、マンションの区分所有者等が当該管理者又は役員の選任や業務の監視等を適切に行うとともに、監視・監督の強化のための措置を講ずることで、適正な業務運営を担保することが重要である。

#### 第4 マンション管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

##### 1 管理組合の運営体制の整備

- (1) 管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することで成り立つものである。管理組合の運営にあたっては、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする。
- (2) 集会（総会）は管理組合の最高意思決定機関である。管理組合の管理者等は、その意思決定にあたり事前に必要な資料を整備し、集会（総会）において適正な判断が行われるよう配慮する。
- (3) 集会（総会）及び理事会の開催時には議事録を作成する必要がある。また、作成した議事録を適正に管理する必要がある。
- (4) 管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるよう、法令等を遵守し、誠実にその職務を遂行する必要がある。

##### 2 管理規約及び管理組合の運営

- (1) 管理規約はマンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、「区分所有法」に則り、国の策定する「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切な規約の作成及び点検をし、必要に応じてその改正を行い、十分な周知を図る。
- (2) 管理規約等を設定する際は、当該管理規約等に、長期修繕計画の定期的な見直しに係る規定を設けるよう努める。
- (3) 安心安全な住環境を目指し、区分所有者間等のトラブルを未然に防止するため、マンションの実態に即した使用細則等、住まい方の具体的なルールを定めておくことも重要である。
- (4) 管理費の滞納等の管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、是正又は排除を求める少額訴訟等の法的措置をとることも、あらかじめ定めておくことが重要である。
- (5) 未然にトラブル防止を図るために、専有部分と共用部分の区分・範囲や、管理費用を明確にすることが重要である。特に駐車場等の使用に関しては、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、明確に定めておくことが重要である。
- (6) 管理組合がその機能を十分に発揮するために、経済的基盤が確立されていることが重要である。管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、帳簿上もそれぞれ区分した管理を行う必要がある。

また、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、区分所有者等の請求があった場合は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。
- (7) 組合の管理者等は建物及び設備に係る法定の検査又は点検とともに、良好な住環境維持のための日常点検等を適切に実施する必要がある。

(8) 良好な住環境の確保や資産価値の維持向上、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を適切に積み立てておくことが重要である。

(9) 長期修繕計画の作成及び見直しに際しては、国の策定する「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参考に、必要に応じてマンション管理士等の専門家の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行い、適切な計画となるよう配慮する。

また、高経年化マンションにおいて、長期修繕計画の検討を行う際には、マンションの除却や建替え等も視野に入れた検討を行うことが望ましい。検討の過程については、区分所有者等に十分に周知し、意向の把握や合意形成を図りながら進める必要がある。

(10) 管理業務の委託や工事の発注等については、事業者選定に係る意思決定の透明性の確保や利益相反等に注意しながら、適切に行われる必要がある。

(11) 防犯・防災や日常的なトラブル防止等の観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要となる。マンション内で組織する自治会を設置したり、区分所有者や居住者が地域の町会・自治会等へ加入して様々な活動に貢献するなど、良好な地域コミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方で、町会や自治会等は各自の判断で加入するものであることに留意し、特に管理費の使途についてはマンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収・支出を分けて、適切に運用をする必要がある。

(12) マンションが団地を構成する場合には各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとりながら、マンション全体としての適切な管理がなされるよう配慮する。

(13) 管理組合は、組合員名簿や居住者名簿、要援護者名簿等の管理方法等について、個人情報取扱事業者としての義務を負うことを認識し、適正な管理を行う必要がある。

## 第5 計画的な修繕の実施

管理組合は、計画的な修繕工事を円滑に実施するため、マンションの実情に応じて最適な実施方法を検討の上、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。また、必要に応じて第三者的立場の専門家による公平かつ客観的なアドバイスを受けることが重要である。

- (1) 計画的な修繕工事の実施に向けた専門委員会の設置
- (2) 計画的な修繕工事の実施体制
- (3) 計画的な修繕工事の内容・仕様
- (4) 計画的な修繕工事を実施する業者の選定方法
- (5) 計画的な修繕工事に要する費用の調達方法
- (6) 計画的な修繕工事に関する履歴の保管方法
- (7) 長期修繕計画への反映

## 第6 耐震化対策

管理組合は、昭和56年5月31日以前に新築工事着手をしている建物については、耐震性

が不足している可能性があるため、マンションの耐震化対策に関する円滑な合意形成に向け、区分所有者等に対して、その重要性について説明し、次に掲げる事項に留意しながら、耐震化対策に取り組むことが重要である。

- (1) 専門委員会の設置や専門家の活用等、計画的な実施に向けた検討体制を確保すること
- (2) 耐震診断、耐震設計及び耐震補強工事に係る費用負担その他住戸への影響について、区分所有者等の理解を十分に得ること
- (3) 構造面における耐震化対策だけにとどまらず、設備に関する耐震対策も行うなど、総合的な視点で耐震化を進めること
- (4) 耐震診断の結果、耐震性が不足しているにもかかわらず、早期に耐震補強をすることが難しい場合には、長期修繕計画を見直し、実施目標を設定すること

## 第7 防災対策

管理組合は、火災、地震、風水害等に備えるため、次に掲げる事項に取り組むことが重要である。

- (1) 緊急に対応が必要で、総会や理事会で意思決定できずに専有部分に立ち入らなければならない事態が生じた場合の管理規約等におけるルールの整備
- (2) 自主防災組織の設置
- (3) 防災マニュアルの作成
- (4) 屋内の避難場所の確保
- (5) 防災用備蓄倉庫の設置
- (6) 地震等による被災時に必要となる設備機器及び資材の確保及び継続的な維持管理
- (7) 飲料水及び非常用食料の確保等
- (8) 避難行動要支援者の把握
- (9) 防災訓練の実施
- (10) 火災・地震保険の加入

## 第8 マンション管理状況届出制度の活用

昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上あるものは、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（平成31年条例第30号）の規定に基づき、管理組合による管理状況の届出が義務付けられている。なお、要届出マンション以外の管理組合も任意に届出を行うことができる。

届出を行ったマンションの管理組合に対し、東京都や大田区から管理状況に応じた助言や支援が実施されるため、届出制度の活用が重要である。

## 第9 マンションの区分所有者等が留意すべき事項

- 1 マンションを購入しようとする者は、マンション管理の重要性を十分に認識し、売買契約のみならず、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等の管理に関する事項にも十分に留意することが重要である。

- 2 管理組合及び区分所有者等は、相隣関係等に配慮を要する必要があることを十分に認識し、マンションの快適な住環境の保持と資産価値の維持向上を図るために、管理組合の一員として管理規約等を遵守し、管理組合の運営に積極的に参加をすることが重要である。また、マンション管理に関する法律等について理解を深めることが望ましい。
- 3 専有部分の賃借人等の占有者は、マンションの使用方法について区分所有者等と同等の義務を負うことを認識する。

#### 第10 管理委託に関する事項

- 1 管理組合は、マンションの管理主体が管理組合自身であることを認識し、管理事務の全部または一部を第三者に委託しようとする場合は、国の策定する「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分検討したうえで、管理委託契約を締結することが重要である。
- 2 管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、説明会を活用する等、適切な選定がなされるよう努める必要がある。
- 3 管理委託契約先が選定された際は、管理組合の管理者等は説明会等を通じ、区分所有者等に対し契約内容等を周知するとともに、マンション管理業者の管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。
- 4 マンション管理業者の業務に関し問題が生じた場合には、管理組合は当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、管理業者が所属する団体にその解決を求める等の措置を講ずる必要がある。