

大田区住宅マスタープラン概要版

(大田区マンション管理適正化推進計画)

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

令和5年3月
大田区

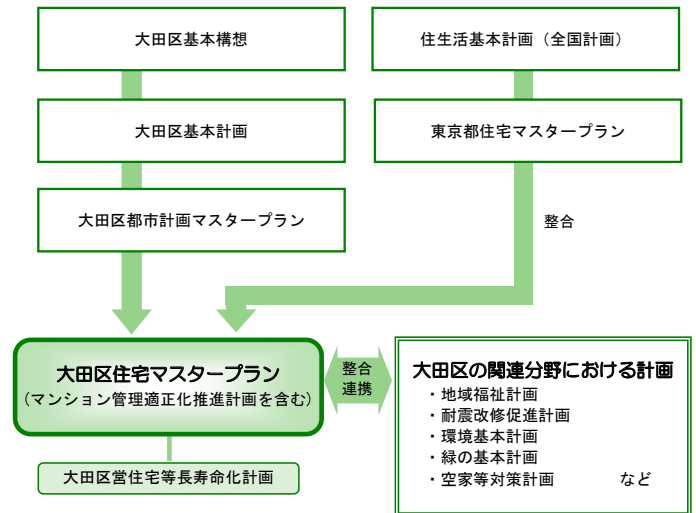
計画の目的と位置づけ

計画の目的

新型コロナウイルス感染拡大や気候変動の影響と考えられる自然災害の発生など、区民の生活を取り巻く環境の変化に対応し、誰もが生涯にわたり健やかに安心していきいきと暮らせる住まいと住環境を整備するため、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」として改定します。

「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あり、区だけでなく、区民や事業者による主体的な取組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。

計画の位置づけ



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。

SDGs との関係

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。

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

大田区の住環境を取り巻く特徴と課題

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
- ファミリー世帯の減少
- 定住意向の高さ
- 高齢者、外国人の増加
- 区内就業者の割合の高さ

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
- 住宅の良質化と流通への期待
- 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
- 宅地細分化等による住環境の変化
- 気候変動と区民による防災への関心の高さ
- 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
- 小規模ワンルームマンションの供給
- 管理不全の老朽マンションの存在
- 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
- 管理不全空家はまだ多数存在
- 既存ストックの流通比率の高まり

住宅政策の目標

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

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



働き方改革や新型コロナウイルス感染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。

【施策展開】

1 多様な生活様式への対応

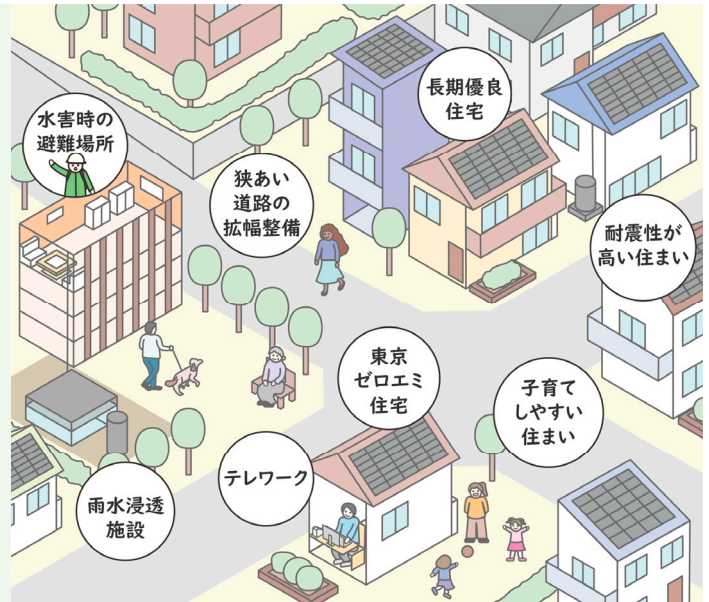
- (1) テレワークへの対応
- (2) 子育て環境等の充実
- (3) 区営住宅募集の申込み等の手続きのDX推進

2 地域の災害リスクに備えた住まいづくり

- (1) 防災対策の推進
- (2) マンション防災の推進

3 持続可能な住まいと住宅地づくり

- (1) 脱炭素社会への対応
- (2) 循環型社会への対応



【成果指標】

- ・ 区営住宅申込みにおける電子申請数
0 件（令和3年度）→200 件（令和14年度）
- ・ 住宅の耐震化率
91.0%（令和2年度）→耐震性が不十分な住宅をおおむね解消（令和7年度）
- ・ 雨水タンク設置助成件数（累計）
1,298 件（令和3年度）→2,500 件（令和14年度）
- ・ 区営住宅の共用部における照明器具のLED化
3 団地（令和3年度）→32 団地（全団地）（令和12年度）
- ・ 長期優良住宅認定件数（累計）
3,379 件（令和3年度）→5,800 件（令和14年度）

【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%（令和2年）
- ・ 災害時の安全性への満足度
39.8%（令和3年）
- ・ 全部または一部の窓に二重以上のサッシ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%（平成30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。

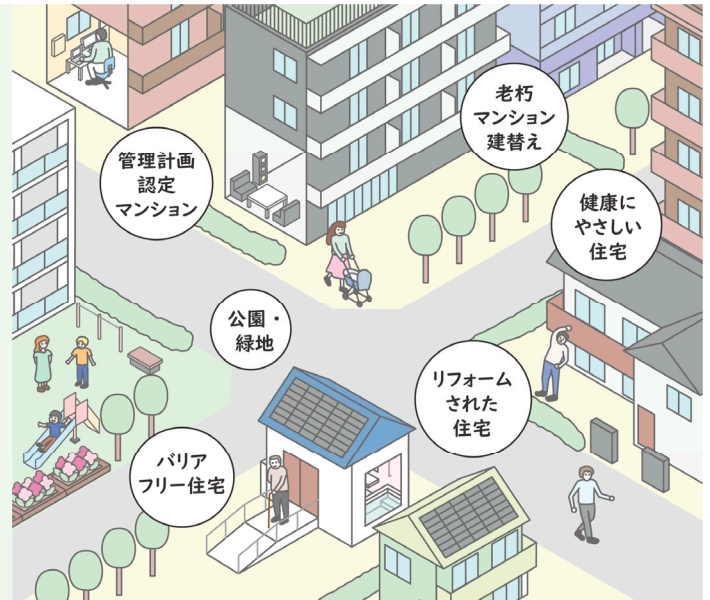
【施策展開】

1 住まいの質の維持・向上

- (1) 住まいの質の向上
- (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

2 マンション開発・管理の適正化

- (1) マンション開発に対する誘導
- (2) マンション管理体制の育成
- (3) 老朽マンションの建替え支援



【成果指標】

- ・管理状況の届出を行った要届出マンション数（累計）
500件（令和3年度）→580件（令和14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（累計）
0件（令和3年度）→1,350件（令和14年度）

【参考指標】

- ・最低居住面積水準未満率 14.7%（平成30年）
- ・新築住宅におけるファミリー型式住戸（41㎡以上）の割合 48.6%（令和3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%（平成30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%（平成30年）
- ・共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率 19.0%（平成30年）
- ・自身の住宅事情への満足度 67.8%（令和3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。

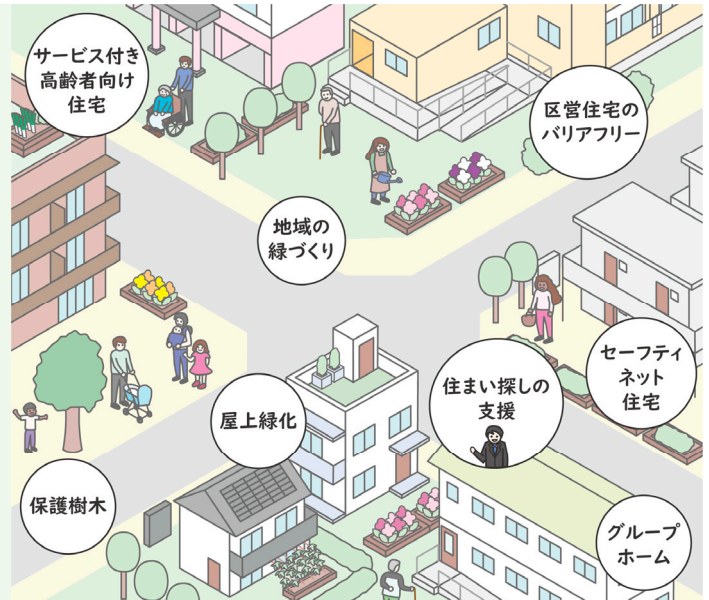
【施策展開】

1 住宅確保要配慮者への総合支援

- (1) 公共・公営住宅の維持・再生
- (2) 新たな住宅セーフティネット制度の取組
- (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

2 自然と共生する住環境の保全

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



【成果指標】

- ・ 協力不動産事業者の登録数

66 件（令和 3 年度）→150 件（令和 14 年度）

- ・ 緑被率

18.32%（平成 30 年度）→21.5%（令和 12 年度）

【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

469 件（令和 3 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（令和 3 年度）

- ・ 緑の多さへの満足度

62.1%（令和 3 年）

- ・ 町並み、景観への満足度

57.4%（令和 3 年）

目標4：空家対策の推進による地域の活性化



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、人々の賑わいと活力に溢れる住環境づくりを目指します。

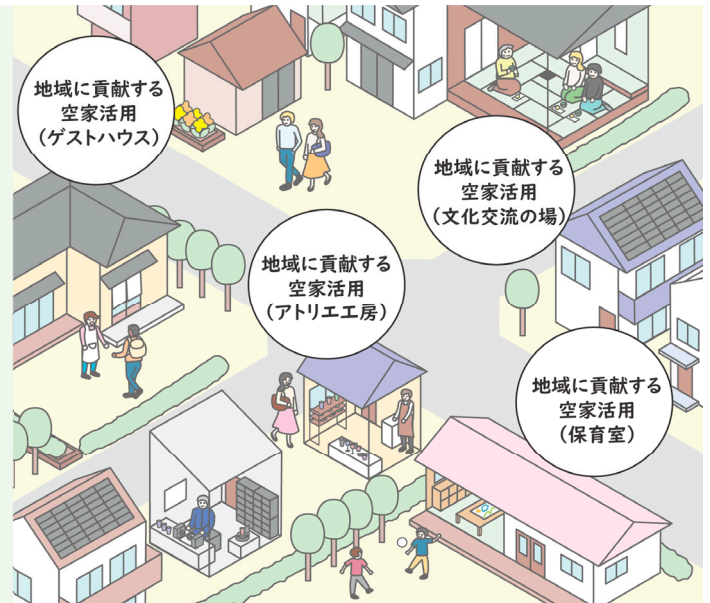
【施策展開】

1 総合的な空家対策の推進

- (1) 空家対策の推進
- (2) 空家の発生防止対策

2 空家の利活用促進

- (1) 空家の利活用促進
- (2) 空家等の適切な管理の推進



【成果指標】

- ・ 空家等地域貢献活用事業のマッチング件数（累計）
21 件（令和3年度）→50 件（令和14年度）
- ・ 空家等地域貢献活用事業の登録件数（累計）
206 件（令和3年度）→300 件（令和14年度）

【参考指標】

- ・ 空家数 約 48,000 戸（平成30年）
- ・ 空家総合相談窓口相談件数 390 件（令和3年度）
- ・ 空家総合相談会件数 104 件（令和3年度）
- ・ 既存住宅流通比率 53.6%（令和3年）

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

区は、区民・NPO・事業者等による取組を促進するために、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。

3 多分野との連携

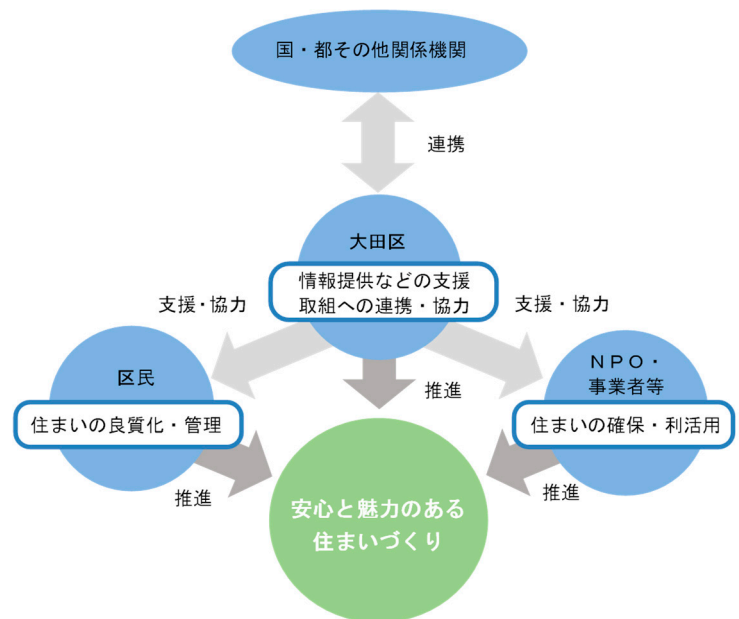
住まいは区民の暮らしの基盤となるため、住宅政策には暮らしに関わる多分野からの視点と取組が求められます。庁内において、関連部局と連携を図り、総合的な住宅政策の推進を目指します。

2 公民連携による取組

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組を検討してまいります。



探求学習塾を軸とした地域拠点



3 住宅マスタープランの進行管理

区民の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。

マンション管理適正化推進計画について

1 計画の目的

大田区では、分譲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「大田区住宅マスタープラン」に包含して策定しました。

本計画では、①マンションの管理の適正化に関する目標、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、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、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、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を定めています。

「大田区マンション管理適正化推進計画」の詳細な内容については、「大田区住宅マスタープラン」の冊子やホームページにおいて確認できます。

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、マンションの管理計画を区長に提出し、一定の基準を満たす場合、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

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 (大田区独自の認定基準の抜粋)

1 管理組合の運営

- (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
- (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 管理組合の運営

- (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

4 長期修繕計画の作成、見直し及び計画的修繕の実施等

- (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

大田区住宅マスタープラン 概要版

発行 大田区まちづくり推進部建築調整課住宅担当
〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目13番14号
TEL 03-5744-1344
FAX 03-5744-1558

