

第1章

計画改定の基本的な考え方

本章では、計画改定の背景と目的、計画の位置づけ、計画期間のほか、住宅政策の動向や本区の住宅施策の取組みについて示します。

| | | |
|------|-------------------|----|
| 1. 1 | 改定の背景と目的 | 2 |
| 1. 2 | 計画の位置づけ | 3 |
| 1. 3 | 計画の役割 | 4 |
| 1. 4 | 計画期間 | 4 |
| 1. 5 | 国、東京都及び本区の住宅政策の変遷 | |
| (1) | 国の住宅政策の変遷 | 5 |
| (2) | 東京都の住宅政策の変遷 | 8 |
| (3) | 本区の住宅政策の変遷 | 10 |
| 1. 6 | 本区の住宅政策の取組み | 11 |



1.1 改定の背景と目的

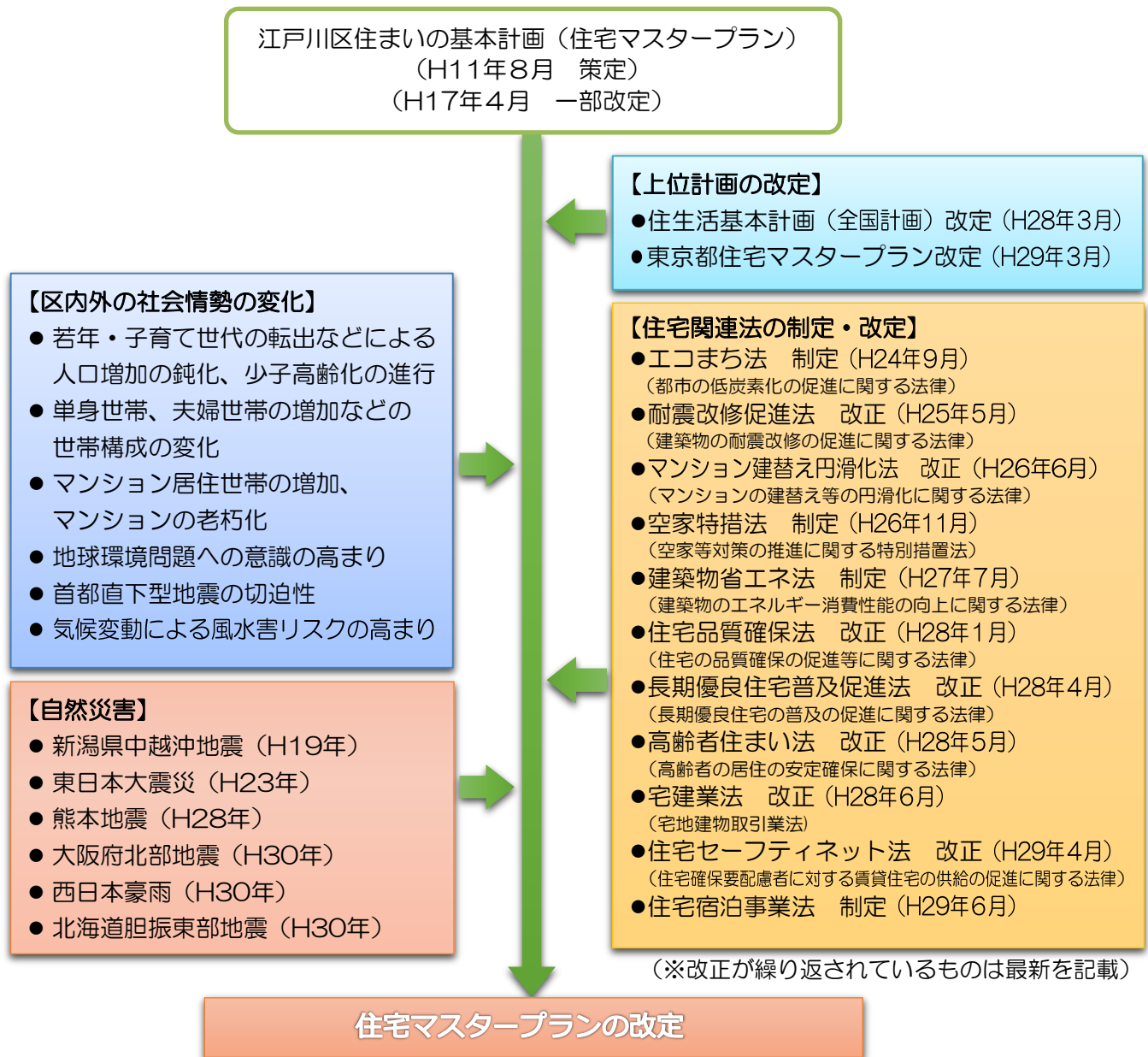
本区では、「江戸川区住まいの基本計画(住宅マスタープラン)」を平成 11 (1999) 年に策定 (平成 17 (2005) 年に一部改定) し、総合的、計画的に住宅・住環境施策を展開してきました。

しかし、策定から約 20 年が経過し、少子高齢化が進行するなか、東日本大震災などの地震災害やゲリラ豪雨による被害などにより、区民の環境や防災への意識が高まっています。

また、「住生活基本計画 (全国計画)」や「東京都住宅マスタープラン」の改定などにより、住宅・住環境施策を取り巻く状況も変化しています。

こうした状況の変化に的確に対応するとともに、国や東京都の動向と整合のとれた施策を展開するため、住宅マスタープランを改定しました。

■ 住宅・住環境施策を取り巻く状況変化

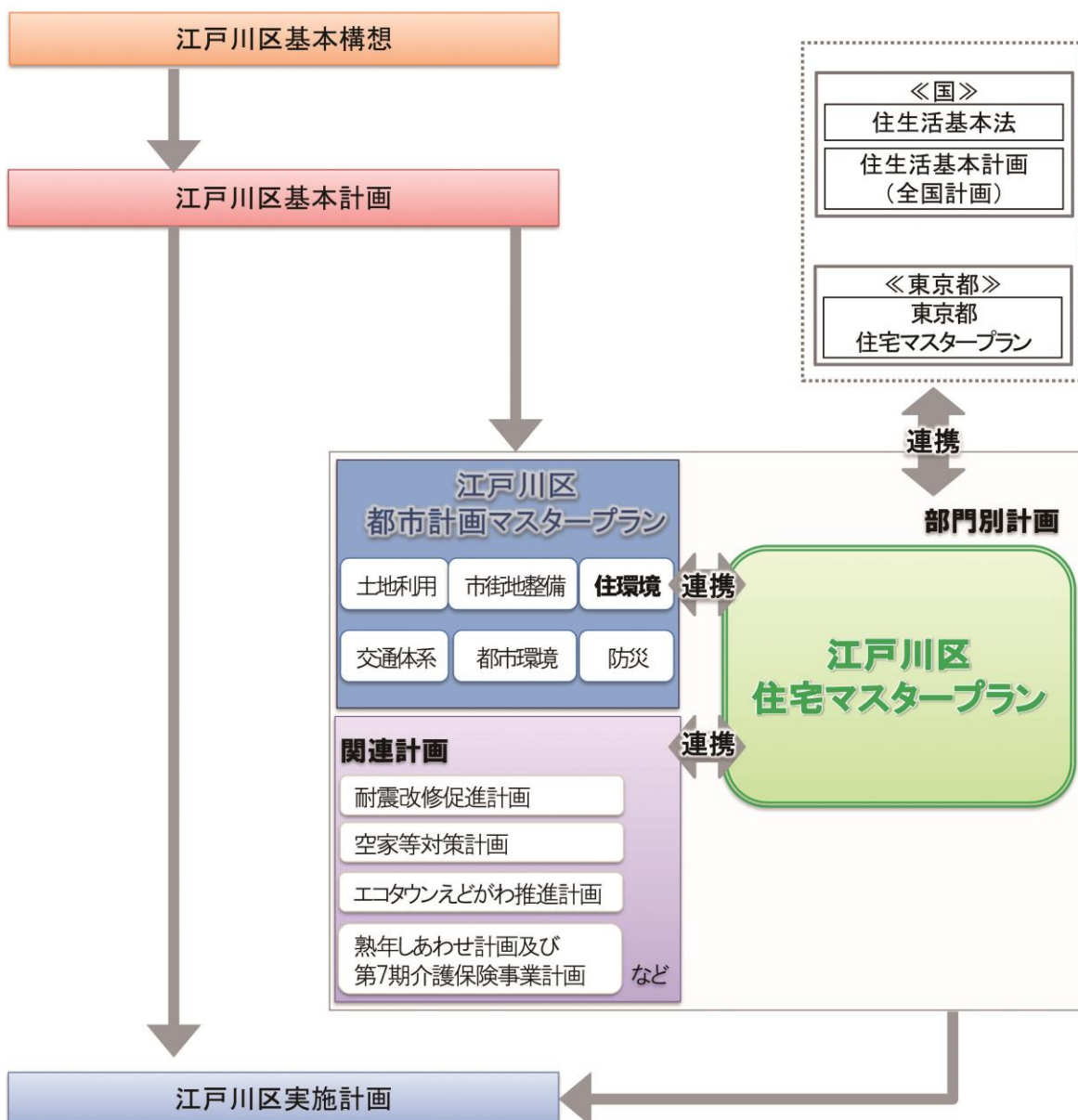


1.2 計画の位置づけ

住宅マスタープランは、本区の長期計画である「江戸川区基本構想・基本計画*」の「住まい」に関する総合的かつ基本的な計画であるとともに、まちづくりの総合的な方針である「都市計画マスタープラン」をはじめとした諸計画と連携を図りながら、住宅施策を実施していくための指針となる計画です。

また、本計画は、「住生活基本法」に基づく「東京都住宅マスタープラン」の内容を踏まえた計画としての性格をもっています。

■ 計画の位置づけ



1.3 計画の役割

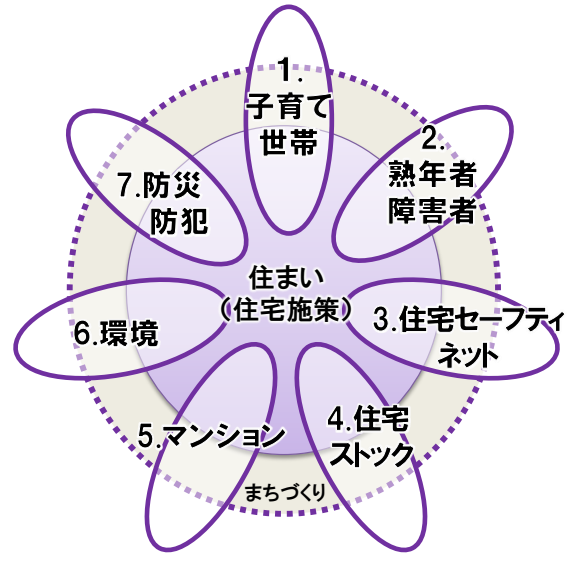
住宅マスタープランには、以下の2つの役割があります。

住宅政策を総合的かつ計画的に推進する方針

住まいに関わる施策は、まちづくりにおいて中心的な役割を果たしており、子育て世帯、熟年者・障害者、住宅セーフティネット*といった居住者に視点をおいた施策、住宅ストック*やマンションといった住宅形態に視点を置いた施策、環境や防災といった住宅性能に視点を置いた施策など、幅広い分野にわたります。

住まいの視点に立ち、関連する多様な施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、区民、事業者、区がそれぞれの役割を十分に認識したうえで良好な住環境づくりを行います。

■ 住まいに関わる施策分野



※住宅ストック：ストック（Stock）とは在庫のこと。
既存の住宅全体を社会的な資産として捉える際に、このように称します。

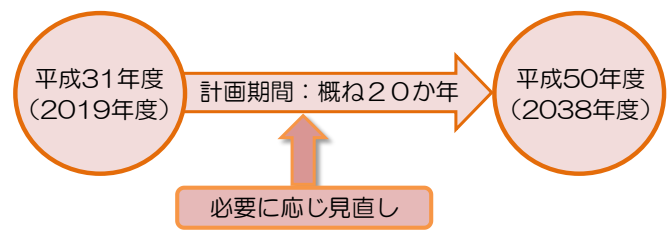
目標実現のための相互連携の指針

良好な住まいづくりを進めるため、区民、事業者に加え、国・東京都や東京都住宅供給公社（JKK）*、都市再生機構（UR）*といった公的な住宅関連機関などとの協働・連携を図るための指針とします。

1.4 計画期間

計画期間は、概ね20年間（平成31（2019）年度～平成50（2038）年度）とします。なお、社会条件や経済状況の変化により必要に応じて見直しを行います。

■ 計画期間



1.5

国、東京都及び本区の住宅政策の変遷

(1) 国の住宅政策の変遷

住生活基本計画（全国計画）

平成 18 (2006) 年の「住生活基本法」の制定に伴い、昭和 41 (1966) 年以來の「住宅建設五箇年計画」が終了し、国の政策は、住宅の「量」の確保から、住生活の「質」の向上へと転換しました。また、同年、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。その後、平成 28 (2016) 年 3 月に改定された計画では、人口減少・少子高齢化などの課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向が示され、以下の 3 点が改定のポイントとなっています。

■ 改定のポイント

- 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化



関連法の制定・改正

「住生活基本法」は、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給を行っていくことを基本理念としており、これを実現するため、住宅確保が困難な世帯への対応や安全・安心で良質な住宅ストックの形成、住宅市場の環境整備に関する法律が制定・改正されています。

○住宅セーフティネットの確保

平成 19 (2007) 年に、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など自力での住宅確保が困難な世帯（以下「住宅確保要配慮者」といいます。）への対応として、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が制定されました。

その後、平成 29 (2017) 年には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など、既存の民間賃貸住宅や空き家を活用して住宅を供給する「新たな住宅セーフティネット制度」の構築を内容とする改正が行われました。

○高齢化への対応

住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者に適した住まいの確保を図るため、平成 23 (2011) 年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」が改正され、バリアフリー構造などを備えた「サービス付き高齢者向け住宅*」の制度が創設されました。また、同法は平成 28 (2016) 年に改正され、区市町村において、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準の強化・緩和ができるようになりました。

○住宅の耐震化

平成 7 (1995) 年の阪神・淡路大震災では、地震による死者の約 9 割が家屋の倒壊などによるものであったことを踏まえ、同年「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が制定されました。

その後も、新潟県中越地震（平成 16 (2004) 年）や福岡県西方沖地震（平成 17 (2005) 年）など死者を伴うような大地震が相次ぎ、建築物の耐震改修が急務であるとの認識から、平成 18 (2006) 年に改正され、地方公共団体による「耐震改修促進計画」の策定が制度化されました。

また、東日本大震災以降の平成 25 (2013) 年には、マンションの耐震改修を円滑にするため、一定の要件により管理組合の決議要件を緩和するなどの改正が行われました。

○マンションの建替え

平成 14 (2002) 年に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）」が制定され、建替えの進め方が示されるとともに、平成 26 (2014) 年には耐震性が不足するマンションの建替えの更なる推進を図るため改正が行われました。耐震性不足の認定を受けたマンションは、一定の合意で敷地ごとの売却ができるようになったほか、建替えの際にも、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率*制限が緩和できるようになりました。

○空き家対策

全国的に空き家が増加していることから、平成 26 (2014) 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）」が制定されました。

自治体は、自ら策定する空家等対策計画*に基づき、空き家への立ち入り・実態調査、所有者に対する適切な管理の指導、空き家や空き地の活用のための対策ができるようになりました。また、放置すれば危険となるおそれがあるなどの空き家に対しては、「特定空家」として指定することで、立木伐採や住宅の除却などの助言・指導・勧告・命令、行政代執行（強制執行）もできるようになりました。

○既存住宅の流通市場の活性化

既存住宅の流通市場を活性化し、消費者が安心して取引を行える市場環境の整備を図るため、平成 28 (2016) 年に既存住宅の劣化や欠陥の有無などの状況を示す「建物状況調査（インスペクション）*」の結果説明が義務付けられるなど宅地

建物取引業法（宅建業法）の改正が行われました。（施行は平成 30（2018）年 4 月から）

○環境への配慮

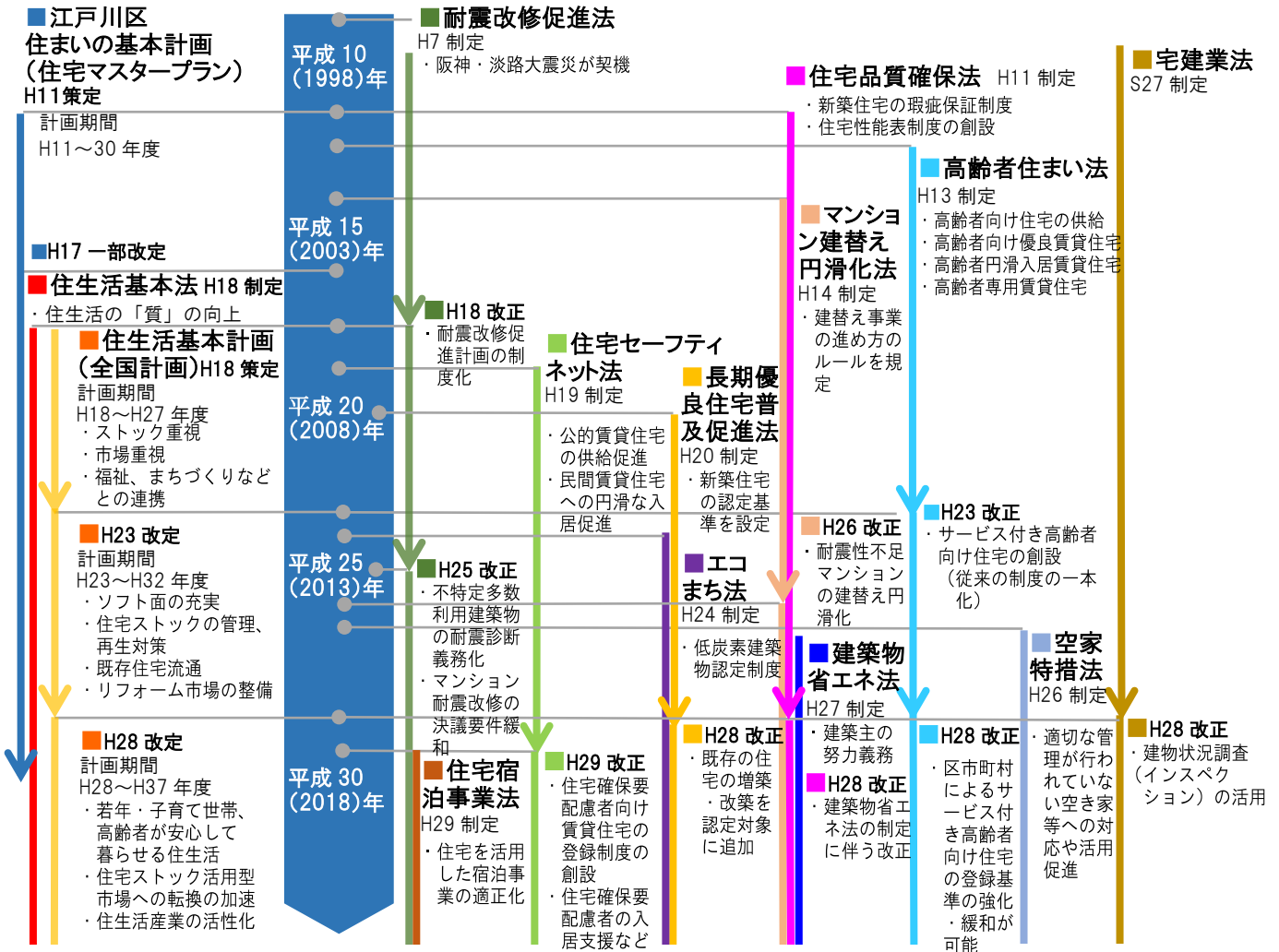
平成 20（2008）年の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）」の制定により、新築住宅を対象とした長期優良住宅*の認定制度が創設され、平成 28（2016）年の改正で、既存住宅も対象となりました。

また、平成 24（2012）年の「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」や平成 27（2015）年の「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」の制定により、住宅の省エネルギー化の促進が図られています。さらに、平成 28（2016）年には、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）」が改正され、省エネルギー基準の追加や評価対象住宅の範囲の拡大など「住宅性能表示制度*」の見直しが行われました。

○観光への対応

外国人旅行者の増加などに対応するため、平成 29（2017）年に、住宅を活用した宿泊事業の登録制度などの一定のルールを内容とする「住宅宿泊事業法」が制定されました。

■ 国の住宅施策の経緯



(2) 東京都の住宅政策の変遷

東京都住宅マスタープラン

東京都では、住宅政策の総合的な計画として、平成 3 (1991) 年に「東京都住宅マスタープラン」を策定して以降、5 年ごとに改定を行っています。平成 29 (2017) 年 3 月には「2016-2025 東京都住宅マスタープラン」が策定されました。

同計画では、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」を目指す方向とし、8つの目標を設定しています。

■ 東京都住宅マスタープランの目指す方向と8つの目標

【目指す方向1】生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現に向けた目標

- 目標1 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標2 高齢者の居住の安定
- 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 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

【目指す方向2】まちの活力・住環境の向上と持続に向けた目標

- 目標5 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 目標7 災害時における安全な居住の持続
- 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

主な関連計画

「東京都住宅マスタープラン」の関連計画のうち住宅施策に関連するものとしては、以下のとおり、住宅市街地の開発整備の方針、高齢者等の居住安定、良質なマンションストックの形成、住宅等の耐震化などの計画があります。

○住宅市街地の開発整備の方針

「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」の改正（平成 2 (1990) 年）により創設された制度です。住宅市街地の開発整備の目標、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針、重点地区の整備又は開発の計画の概要が示されています。平成 27 (2015) 年の変更では、目標や方針を見直し、重点地区の修正又は新規地区の追加をしています。本区では 45 地区の重点地区が指定されています。

○東京都高齢者居住安定確保プラン

平成 30 (2018) 年の改定では、地域包括ケアシステム^{*}の考え方を踏まえた「住まい」の確保の視点を重視し、「特別養護老人ホーム^{*}」、「認知症高齢者グループホーム」、「サービス付き高齢者向け住宅」など、高齢者の多様なニーズを踏まえた住まいを確保するとともに、高齢者が安心して日常生活を営むために必要なサービスを提供する体制の整備を目指しています。

^{*}地域包括ケアシステム：熟年者が地域で自立した生活を営めるよう、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスを切れ目なく提供する包括的な支援体制のこと。

○東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

国の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に基づき、平成 30 (2018) 年に策定した計画で、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を着実に普及させていくため、平成 37 (2025) 年度までに登録目標戸数を3万戸に設定するとともに、既存住宅を活用する場合、国の面積基準を緩和し、東京の実情に応じた登録基準を設定しています。

また、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者について、法及び省令で定められた範囲以外も含めて幅広く設定しています。

○良質なマンションストックの形成促進計画

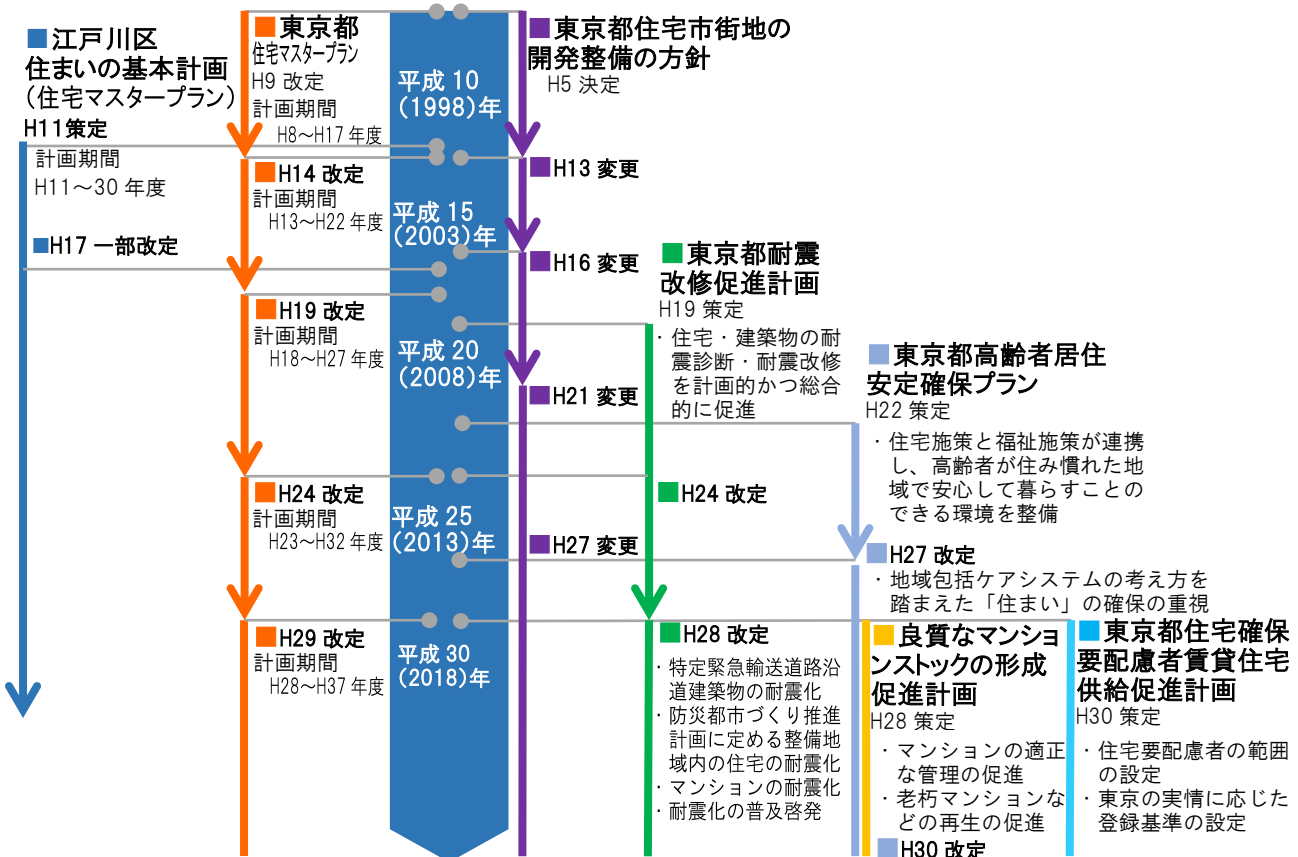
マンションが、主要な居住形態となっている一方で、ストックの老朽化や居住者の高齢化（いわゆる「2つの老い」）が進んでいます。これを踏まえ、平成 28 (2016) 年に策定した計画で、マンションの適正な管理の促進や老朽マンションなどの再生（改修、建替え、売却）の促進を進めていくことが示されています。

本計画は、「東京都長期ビジョン」及び「東京都住宅マスタープラン」を上位計画とするマンション施策に関する分野別計画として位置づけられており、区市町村によるマンション施策の指針としての役割をもっています。

○東京都耐震改修促進計画

平成 28 (2016) 年の改定計画では、「必ず来る大地震に対しても『倒れない』世界一安全・安心な都市・東京の実現」を基本理念とし、耐震化の新たな目標と施策を提示しています。平成 37 (2025) 年度末に耐震性が不十分な住宅の概ね解消などを目指しています。

■ 東京都の主な住宅関連施策の経緯

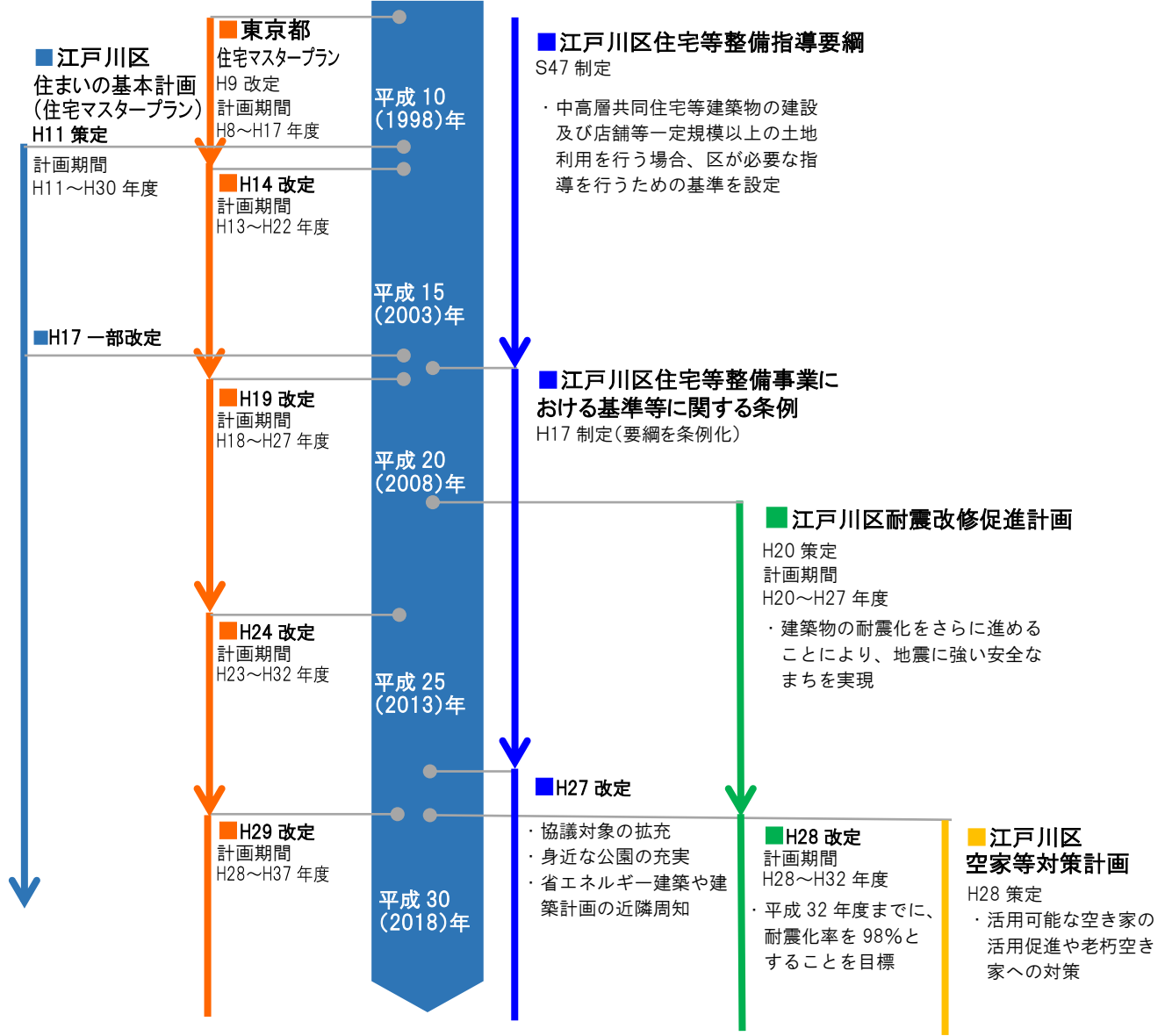


(3) 本区の住宅政策の変遷

本区では、昭和 47 (1972) 年に「江戸川区住宅等整備指導要綱」を制定（平成 17 (2005) 年に条例化）し、一戸建て開発を行う場合の1区画当たりの敷地面積や共同住宅の戸当たり居住面積について 70 m²以上などとすることや、駐車場や緑地などに関する整備基準を定めるなどして、一定規模以上の建築・宅地開発の機会を捉えて、良好な住宅・住環境の形成に努めています。

また、平成 11 (1999) 年には、住宅マスタープランを策定し、総合的、計画的に住宅・住環境施策を展開しています。さらに、安全・安心に関わる主な関連計画として、「江戸川区耐震改修促進計画」（平成 28 (2016) 年改定）、「江戸川区空家等対策計画」（平成 28 (2016) 年策定）があります。

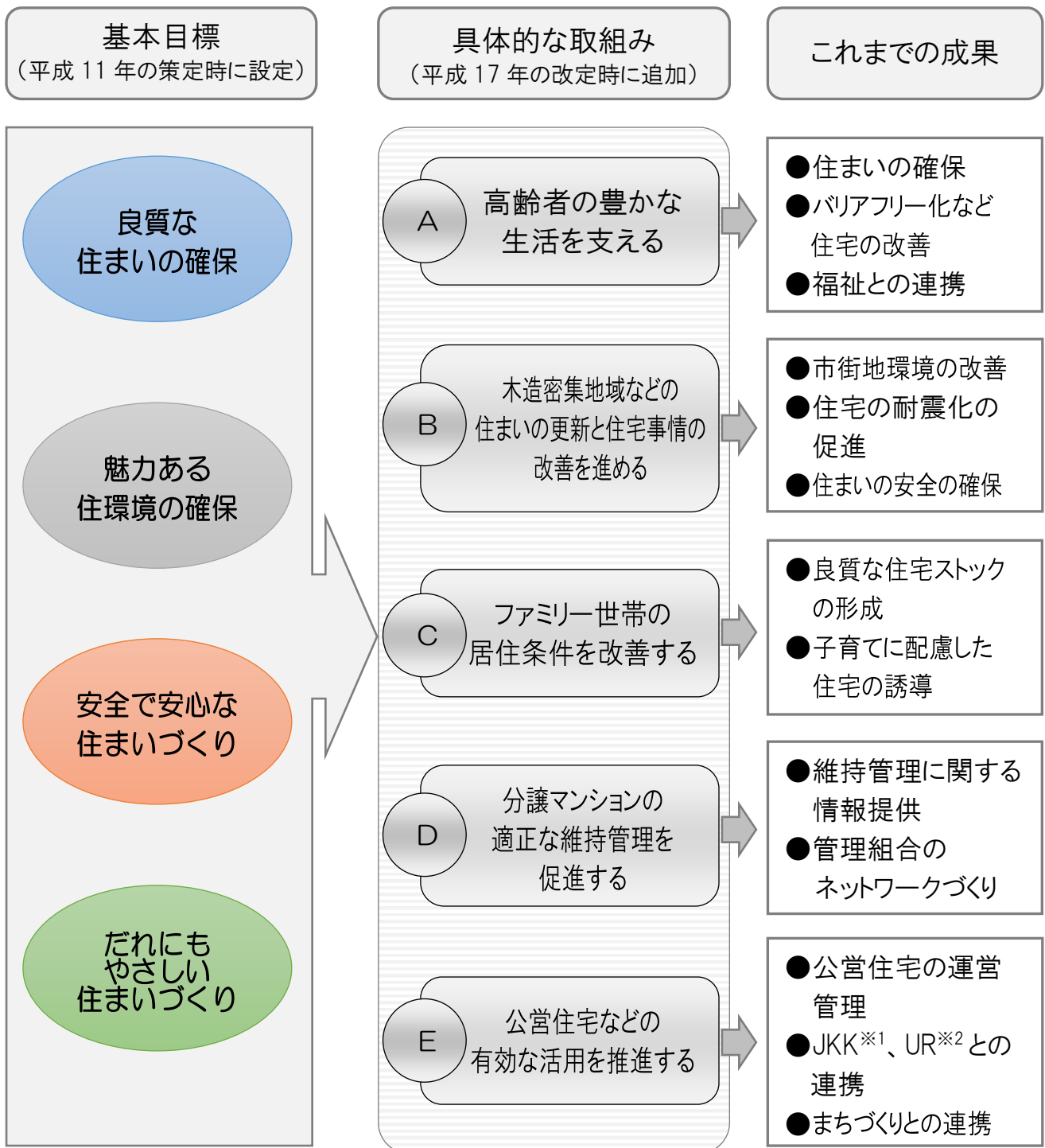
■ 江戸川区における住宅施策の経緯



1.6 本区の住宅政策の取組み

平成 11 (1999) 年策定の住宅マスタープランでは、住宅政策を展開するための軸となる 4 つの基本目標を掲げました。平成 17 (2005) 年には計画を一部改定し、計画の実現に向けて新たに具体的な取組みとして事業を横断的に再編し、5つの項目を示しました。以下に具体的な取組み 5 項目 (A~E) について、その成果を示します。

■ 前計画の基本目標と具体的な取組み



※1 東京都住宅供給公社 (JKK)
 ※2 都市再生機構 (UR)

A 高齢者の豊かな生活を支える

○住まいの確保

- 平成 24 (2012) 年度から、「高齢者向け賃貸住宅※」の供給を誘導しており、都市再生機構 (UR) が平成 12 (2000) 年から管理するものと併せて、平成 29 (2017) 年度現在 409 戸を供給しています。そのうち 224 戸に対しては区が家賃補助を実施しています。

※高齢者向け賃貸住宅：

「高齢者向け優良賃貸住宅」及び「サービス付き高齢者向け住宅」を合わせた本区独自の呼称。

- 所得や介護度に応じた住まいとして、区内には高齢者向け賃貸住宅のほか有料老人ホーム (36 か所)、特別養護老人ホーム (20 か所)、公営住宅 (70 か所) があります。(71 頁コラム参照)
- 民間賃貸住宅に居住する熟年者が、取壊しにより家主から転居を求められ、新しい民間賃貸住宅に移転する場合に差額家賃を助成しています。
- 区内の都営住宅の一部にシルバーピア* (高齢者住宅) が 50 戸整備されており、区では生活協力員 (ワーカー) を配置して居住者へ見守りサービスを提供しています。

○バリアフリー化など住宅の改善

- 身体機能が低下しても自宅で暮らしやすい生活ができるよう、手すりの取付け、浴室や手洗い所などの改造に対する助成を行っています。
- 住宅のリフォームをする際に、区が窓口となり、工事に必要な資金融資について取扱金融機関へあっせんを行っています。

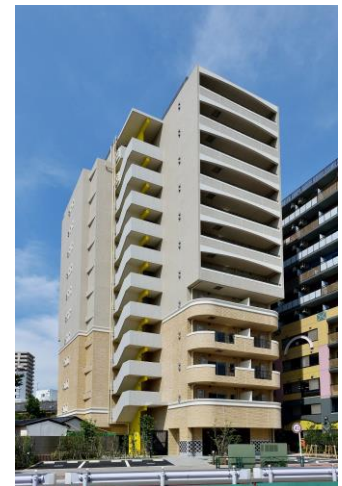
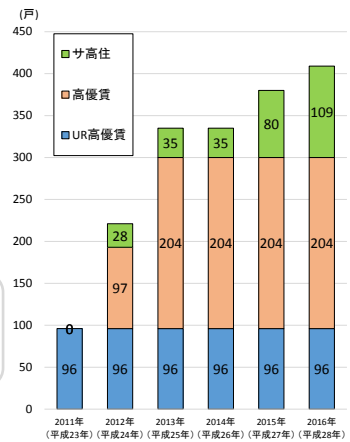
○福祉との連携

- 地域共生社会構築の拠点として、日常生活圏域ごとに「なごみの家」の設置を進めています。平成 30 (2018) 年 4 月現在、8 か所設置されており、区内全域で 15 か所の設置を目指しています。



なごみの家

■ 高齢者向け賃貸住宅の整備戸数



サービス付き高齢者向け住宅
「こもれば井」

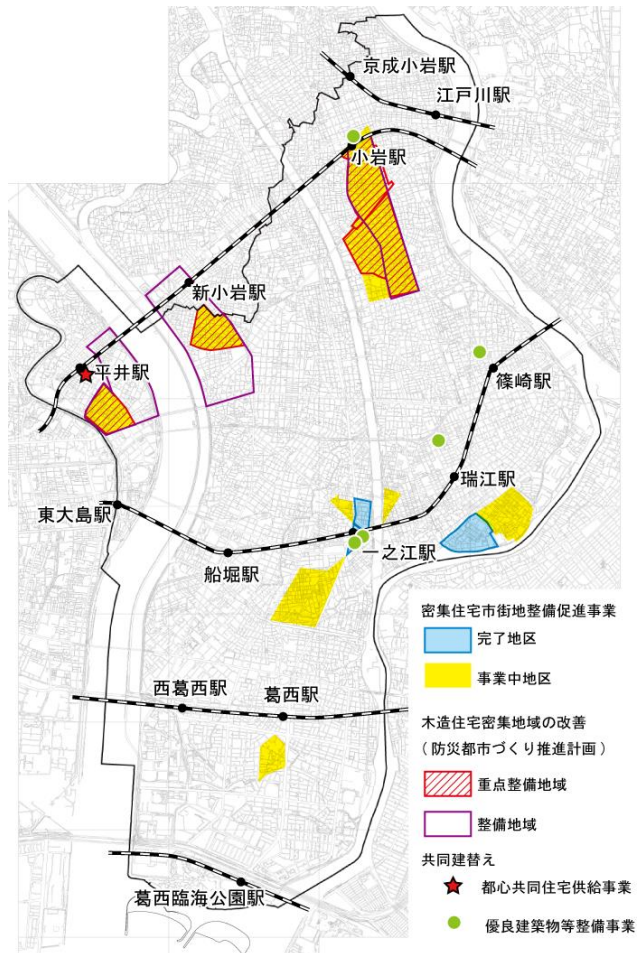
B 木造密集地域等の住まいの更新と住宅事情の改善を進める

○市街地環境の改善

- 木造住宅密集地域*の改善に向け、密集住宅市街地整備促進事業を導入し、総合的、計画的に安全で快適な暮らしやすいまちづくりを推進しています。平成30(2018)年4月現在、3地区(37.3ha)で完了し、9地区(297.1ha)で事業中です。
- 東京都の「防災都市づくり推進計画(改定)」(平成28(2016)年3月)で指定された整備地域*¹及び重点整備地域*²では、延焼遮断帯となる都市計画道路の整備や建築物の不燃化・耐震化を重点的に進めています。特に重点的・集中的に改善を図るべき地区では、本区と東京都が連携して不燃化を推進する「木密地域不燃化10年プロジェクト」を進めています。
- 「優良建築物等整備事業*」、「都心共同住宅供給事業*」により、6地区において、複数の敷地の共同建替えを実施しており、市街地環境の改善と住宅供給を実現しています。
- 区民が自主的なまちづくりを進める場合に、区が専門家を派遣し、その活動を支援する「街づくり推進コンサルタント派遣制度」を実施しています。



優良建築物等整備事業
「グランファースト小岩」



市街地環境の改善に係る事業の位置

※1 整備地域：東京都が公表する「地震に関する地域危険度」における総合危険度が高く、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域。

※2 重点整備地域：防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地域として、「不燃化特区」を指定した地域。

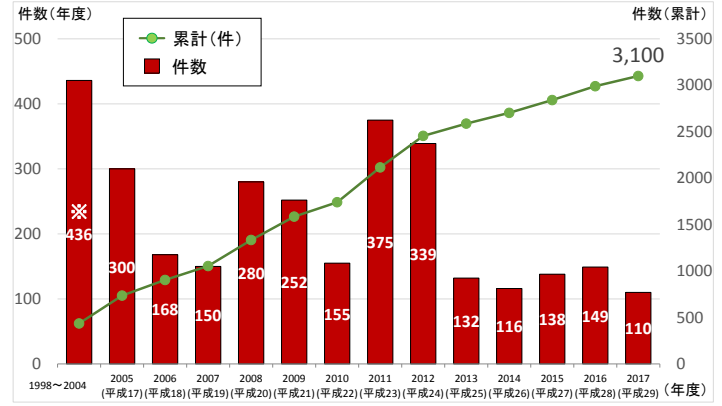
○住宅の耐震化促進

- 昭和 56 (1981) 年 5 月 31 日以前の旧耐震基準で建てられた、戸建て住宅や分譲マンションの耐震化を支援しており、耐震化率*は平成 29 (2017) 年度末で 95%となっています。

【戸建て住宅】

- 平成 8 (1996) 年度から耐震コンサルタントの無料派遣を開始しました。
- 平成 17 (2005) 年度からは熟年者や障害者の世帯を対象とした耐震改修助成制度を開始し、平成 20 (2008) 年度に対象を全世帯に拡大しました。さらに平成 25 (2013) 年度からは借家、平成 30 (2018) 年度からは空き家を対象としました。また、同年度からは耐震性が不十分な老朽木造住宅の除却に対する助成も行っています。

■ 耐震コンサルタント派遣件数



※平成 8~16 年度の合計を表している。

出典：住宅課資料

【分譲マンション】

- 平成 18 (2006) 年度から分譲マンションの耐震診断の助成を開始し、平成 20 (2008) 年度には耐震改修設計と耐震改修工事の助成を追加しました。
- 平成 23 (2011) 年度からは、特に耐震化を推進する必要がある特定緊急輸送道路沿道の建築物について、耐震診断全額助成を開始し、平成 24 (2012) 年度には、建替工事及び除却工事を助成対象に追加しました。

■ 耐震診断及び耐震改修工事实績件数

| | 戸建て住宅 (平成8年度開始) | 分譲マンション (平成18年度開始) | 緊急輸送道路※ ¹ 沿道建築物 (平成20年度開始) | 特定緊急輸送道路※ ² 沿道建築物 (平成23年度開始) |
|--------|--------------------|-----------------------|---|---|
| 耐震診断 | 3,100 件※ | 37 件 | 22 件 | 45 件 |
| 耐震改修工事 | 571 件 | 10 件 | 6 件 | 14 件 |

※戸建て住宅は耐震コンサルタント派遣による簡易診断件数

※1 緊急輸送道路：災害時に救助や物資輸送など、救護活動に大きな役割を持つ幹線道路。
 ※2 特定緊急輸送道路：緊急輸送道路のうち、高速道路など、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路。

出典：住宅課資料

○住まいの安全

- 65 歳以上の熟年者のみの世帯を対象に、転倒防止金具を取付ける家具の転倒防止ボランティアを派遣しています。

C ファミリー世帯の居住条件を改善する

○良質な住宅ストックの形成

- 子育て世帯の世帯構成に適した住宅ストックの形成を図るため、「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づき、一定規模以上の中高層共同住宅の新築時を捉えて、住居専用面積の最低基準を70㎡とした誘導を行っています。

○子育てに配慮した住宅の誘導

- 東京都が認定する「東京都子育て支援住宅*」が、平井地区（20戸）、船堀地区（23戸）で整備されています。
- 平井地区の「子育て支援住宅」では、1階共用部に交流スペースが設置されているほか、「サービス付き高齢者向け住宅」（20戸）が併設され、多世代型の住宅となっています。
- 船堀地区の子育て支援住宅では、一時保育や親子交流の場の提供などの子育て支援サービスが行われています。



子育て支援住宅
「BRICK&WOOD」（船堀地区）

D 分譲マンションの適正な維持管理を促進する

○維持管理に関する情報提供

- 居住者の管理意識の向上や意見交換の場を確保するため、管理を実践する有志区民による年4回の「マンション通信」の発行を支援しています。
- 東京都マンション管理士会城東支部と連携して、無料相談会を毎月1回開催しています。
- （公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」または「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合などに対して、派遣料の助成を行っています。
- 区が主催してマンション管理士などの専門家を招き、マンションセミナーを開催しています。また、それに併せてマンション管理士による個別相談会を実施しています。

○管理組合のネットワークづくり

- 複数のマンション管理組合が合同で実施する勉強会や交流会などに講師として専門家を招く場合に、その謝礼金を助成しています。
- 複数のマンション管理組合で構成される「江戸川区内マンション協議会*」などと連携して、管理組合間のネットワークづくりを支援しています。

E 公営住宅等の有効な活用を推進する

○公営住宅等の運営管理

- 平成14(2002)年に東京都から移管を受けた区営住宅が65戸あり、適正な入居管理に努めています。
- 主な公営住宅は、都営住宅12,746戸(建替中を除く)、区営住宅65戸、東京都住宅供給公社(JKK)7,845戸、都市再生機構(UR)7,139戸(うち賃貸は5,173戸)で、合計27,795戸あります。
- 江戸川区営住宅長寿命化計画に基づき、維持・管理を行うとともに、コストの削減、サービスの向上など、さらに効率的な管理・運営を図るため、指定管理者制度を活用しています。



「江戸川中央一丁目第2アパート」屋上防水工事
(平成28年度)



「中葛西四丁目アパート」外装塗装工事
(平成29年度)

○東京都住宅供給公社及び都市再生機構との連携

- 平成30(2018)年2月には、東京都住宅供給公社(JKK)が進める子育て世帯支援の取組みの一環として、ひとり親世帯の支援を進めている本区と共同で「ひとり親のためのJKK東京住宅相談会」を実施しています。
- 防災面において、大規模水害時に住民が区外の浸水しない地域への広域避難ができなかった場合の一時的な緊急避難をする場所として、東京都住宅供給公社(JKK)及び都市再生機構(UR)が所有する物件の共有部分の一部を使用できるよう協定を締結しています。

○まちづくりとの連携

- 都営住宅の建替えに伴う創出用地を区の施設に活用しており、これまでに東部図書館や船堀コミュニティ会館が整備されています。



「船堀コミュニティ会館」