

第2章

住宅・住環境の現状と課題

本章では、本区の住宅・住環境の状況を、人口・世帯数、住宅ストック、環境・エネルギー、防災・防犯の視点から把握し、住宅政策を考えていく上での課題を整理します。

2. 1	本区の住宅・住環境の状況	
(1)	人口・世帯の状況	18
(2)	土地及び住宅ストックの状況	25
(3)	分譲マンションの状況	38
(4)	環境・エネルギーに関する状況	41
(5)	防災・防犯に関する状況	43
(6)	本区の住宅施策の課題	46
2. 2	地域の特性	
(1)	地域概況	48
(2)	各項目による地域別特性	50
2. 3	これからの住まいづくりの視点	56



2.1 本区の住宅・住環境の状況

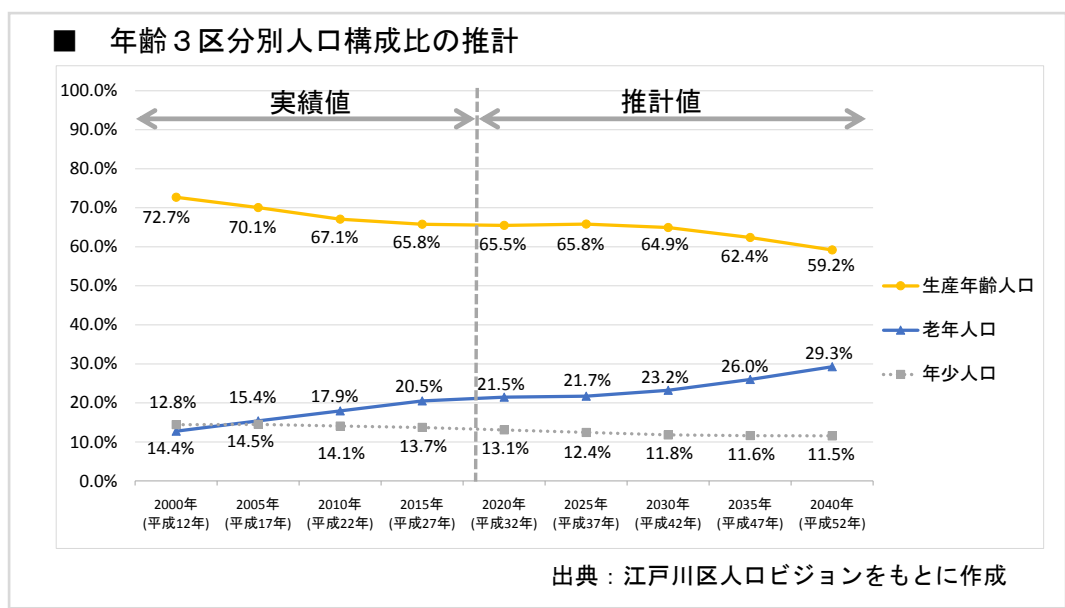
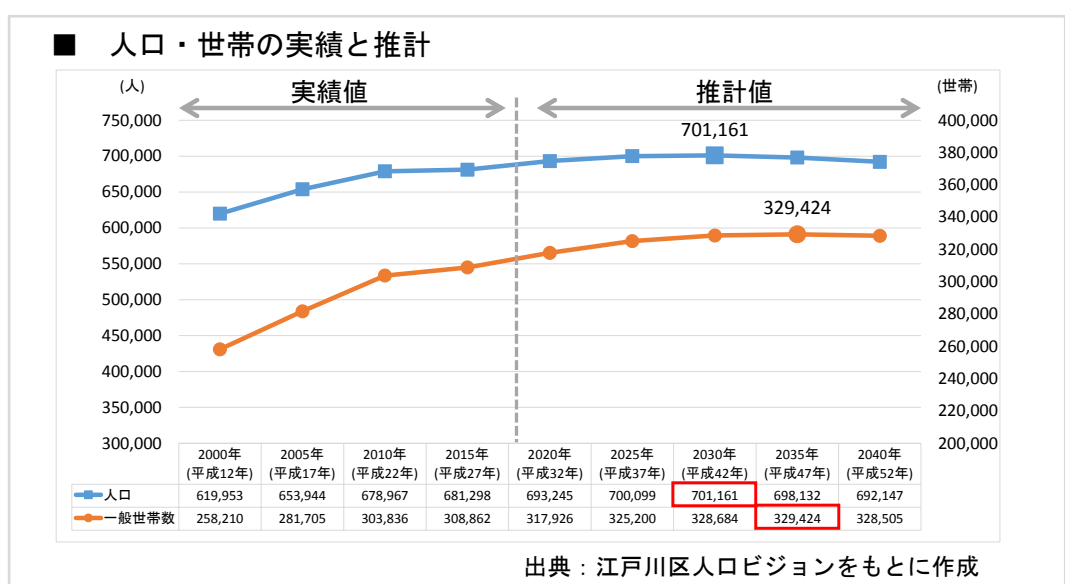
新たに20年先を見据えた計画を策定するにあたり、本区を取り巻く住宅・住環境の現状について分析を行い、住宅施策における課題を整理します。

(1) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯数

本区の将来人口は、平成42(2030)年の701,161人をピークに、その後は減少に転じると見込まれています。また、一般世帯数は、平成47(2035)年の329,424世帯をピークに、その後は減少に転じると見込まれています。

なお、年齢3区分別にみると、引き続き老年人口(65歳以上人口)は増加し、年少人口(15歳未満人口)は減少が見込まれることから、さらなる少子高齢化が予測されます。



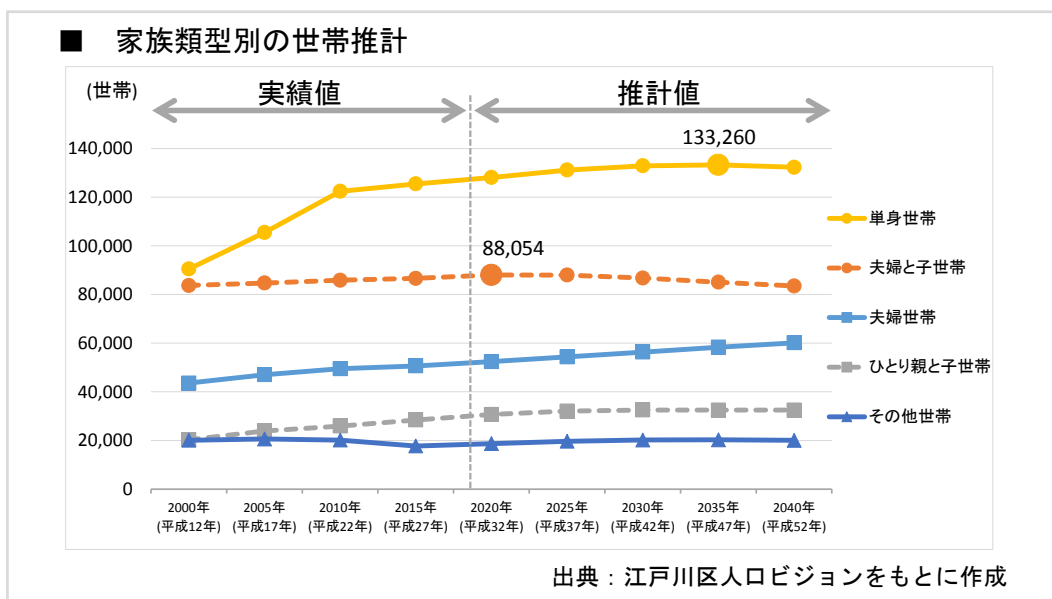
② 家族類型別世帯数

家族類型別世帯数の推移をみると、「単身世帯」が大きく増加し、「夫婦世帯」及び「ひとり親と子世帯^{※1}」も増加傾向にあります。

一方、「夫婦と子世帯^{※2}」は現状では微増傾向にありますが、平成32(2020)年をピークにその後は、微減傾向に転ずると予測されます。

※1 ひとり親と子世帯：父親または母親と未婚の子のみで構成する世帯。

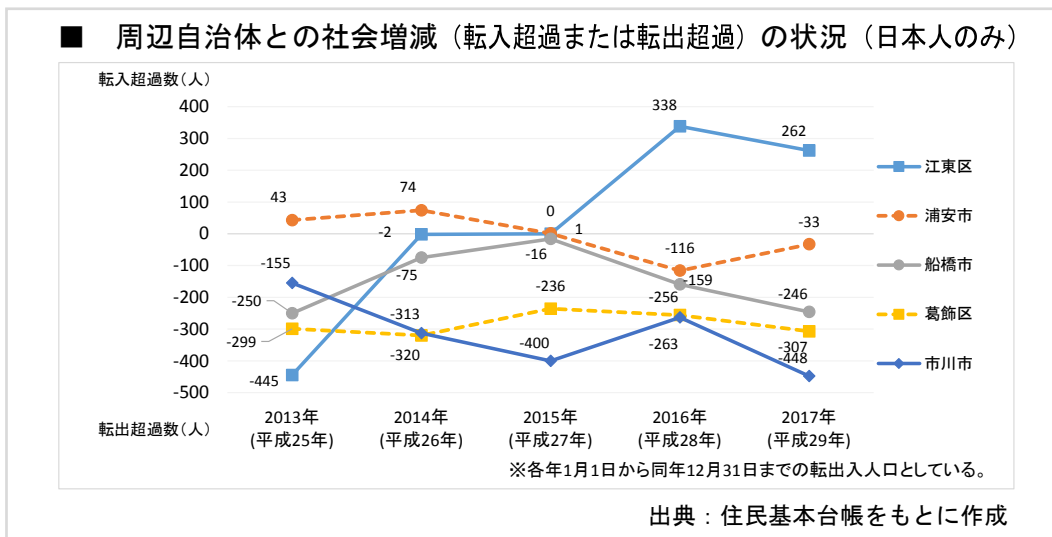
※2 夫婦と子世帯：夫婦と未婚の子のみで構成する世帯。



③ 周辺自治体との転出入

周辺自治体との転出入について、差分（各年の転入総数から転出総数を差し引いた数）の状況を見ると、最近（平成29(2017)年）までの5か年では、都心寄りに隣接する江東区との間で、転出超過から転入超過に転じています。

また、葛飾区及び千葉県市川市との間では、一定数の転出超過が続いています。

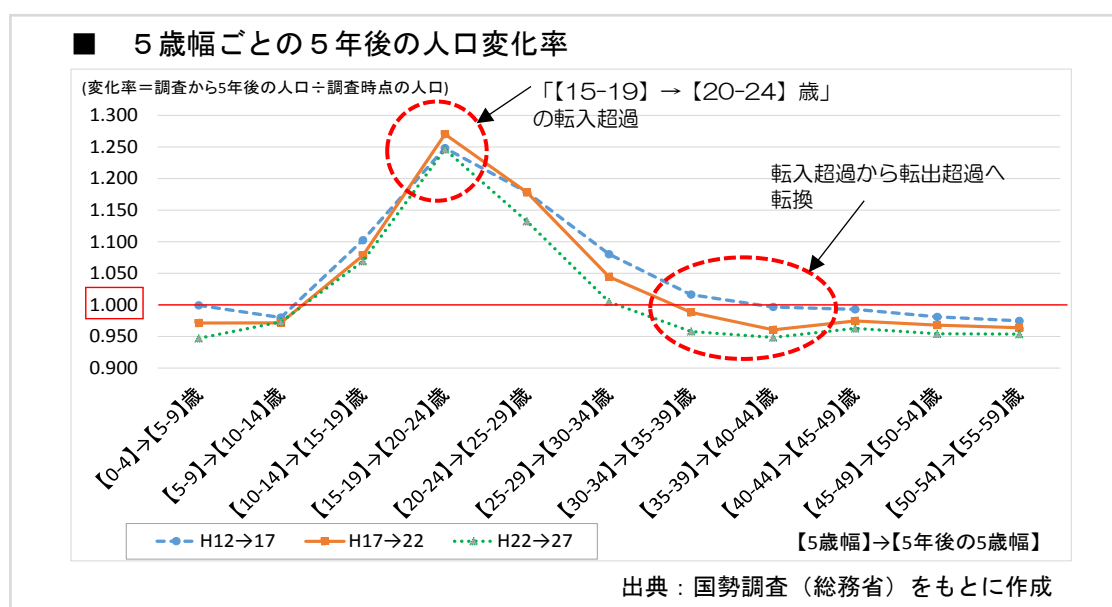


④ 世代別の人口変化率

人口を5歳ごとに区切り、それぞれの5年後の人口と比較すると、平成12(2000)年以降、10歳代及び20歳代のグループはいずれも5年後の人口変化率が1.0を上回っており、この世代は常に増え続けていることがわかります。なかでも15～19歳から20～24歳にかけての増加が最も大きく、20歳前後の層が人口増加の下支えをしていることがわかります。

一方、その前後の世代(10歳未満及び30歳代以上)は、総じて変化率が1.0を下回っており、人口が減少していることがうかがわれます。

さらに、全世代を通じて、調査時点が最近のものほど、グラフが下振れしており、人口減少の度合いが高まっているといえます。



また、特に年少人口（15歳未満）について、年齢別に前年との増減をみると、いずれの年も6歳の人口が大きく減少しているため、小学校入学期に転出する世帯があることが推察されます。

■ 年少人口（15歳未満）における前年比増減の状況（H25→30）

年齢	実数		増減(+:増 ▲:減) ※0歳は実数				実数	
	平成25年 (2013年)	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	平成30年 (2018年)	
0*	6,069	6,082	6,094	6,062	6,132	5,808	5,808	
1	6,137	+104	+157	+177	+119	+67	6,199	
2	6,148	▲108	▲26	+2	▲67	▲65	6,116	
3	6,264	▲50	+26	+8	▲134	▲100	6,104	
4	6,393	▲21	▲6	▲7	▲3	▲13	6,094	
5	6,355	▲44	▲55	▲4	▲8	▲37	6,115	
6	6,180	▲139	▲114	▲171	▲80	▲111	5,929	
7	5,972	▲97	▲12	▲30	▲81	+2	6,010	
8	6,143	▲15	▲35	▲38	▲33	▲12	5,924	
9	6,333	▲52	+1	▲13	▲21	▲15	6,157	
10	6,511	▲14	▲2	▲21	▲3	+22	6,167	
11	6,491	▲43	▲26	+5	▲5	+22	6,054	
12	6,593	▲19	▲31	▲24	+9	+9	5,941	
13	6,549	▲22	▲7	+2	▲27	▲18	6,085	
14	6,472	▲15	+4	+20	▲1	+16	6,258	

注) 表の見方
例えば、平成25年の3歳児(6,264人)は、平成26年に21人減少、平成27年に55人減少しており、平成30年(8歳児)には5,924人となっています。

※0歳の人口及び平成25、30年の人口は実数を示しています。

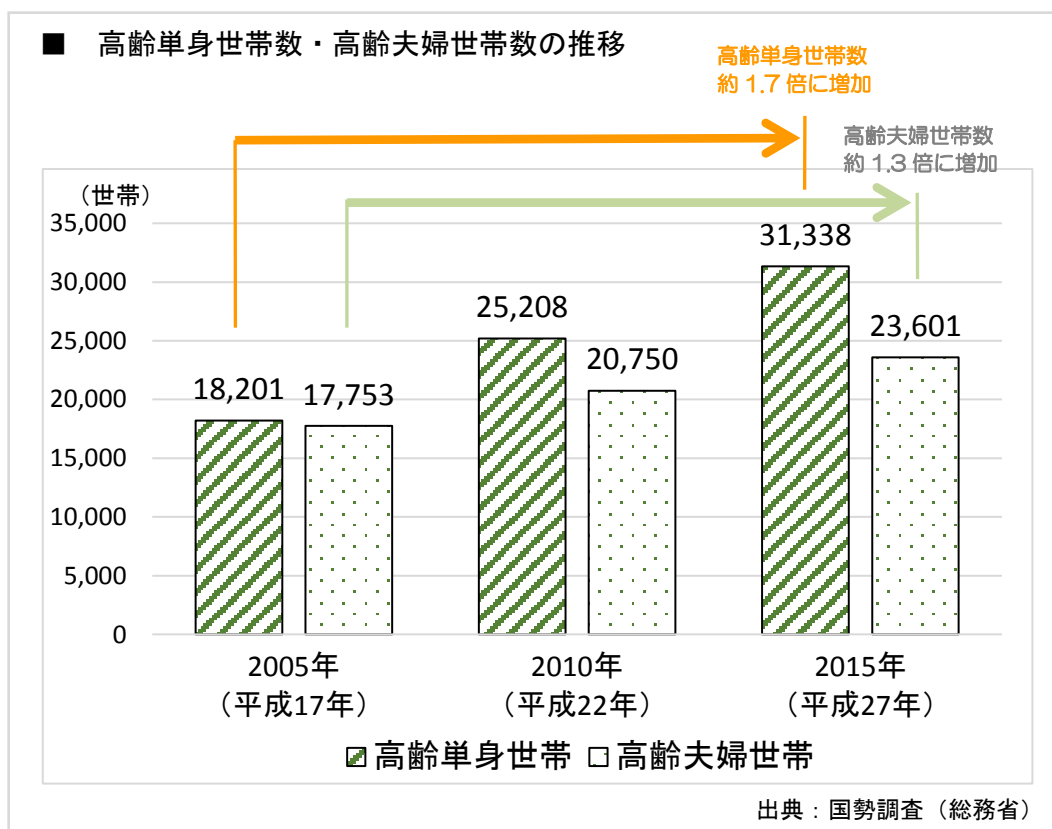
出典：住民基本台帳をもとに作成

⑤ 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯などの動向

「高齢単身世帯^{※1}」、「高齢夫婦世帯^{※2}」の世帯数の推移をみると、平成17(2005)年から平成27(2015)年の10年間で、「高齢単身世帯」が18,201世帯から31,338世帯へ約1.7倍に増加し、「高齢夫婦世帯」も17,753世帯から23,601世帯へ約1.3倍に増加しています。

※1 高齢単身世帯：65歳以上の単身世帯。

※2 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦世帯。



⑥ 同居・近居の現状

本区では、熟年者の世帯と子^{※1}が同居^{※2}または近居^{※3}する割合が42.5%と、23区平均の38.3%よりも高くなっています。

また、三世代同居率は全世帯数の約2.6%となっており、23区のなかでも2番目に高い割合となっています。

※1 子：未婚の子、既婚の子、及びその配偶者のうち、最も近くに住む者。

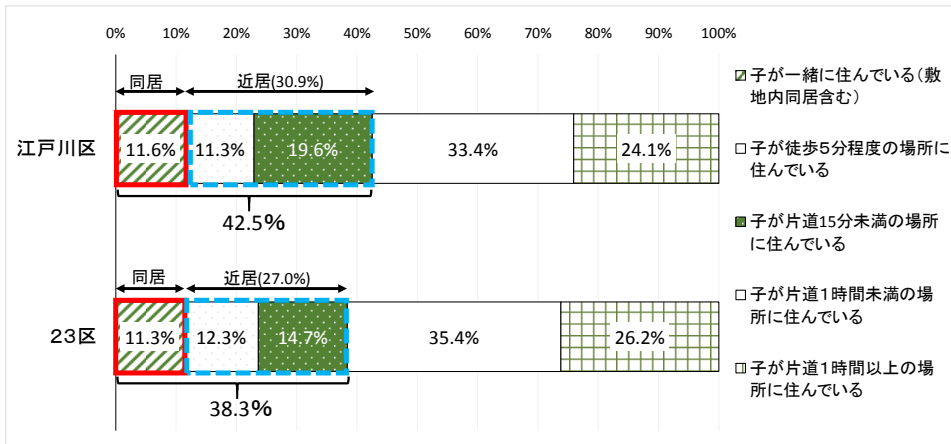
※2 同居：次のいずれかに該当する場合を指す。

①同一住居内に同居、②共同住宅の同一棟内に居住

③複数棟建て共同住宅など同一敷地内に居住

※3 近居：同居を除く、子が（各々の通常的手段で）、片道15分未満の場所に居住する場合を指す。

■ 熟年者の世帯と子の同居・近居の状況（平成25（2013）年）



出典：H25 住宅・土地統計調査（総務省）

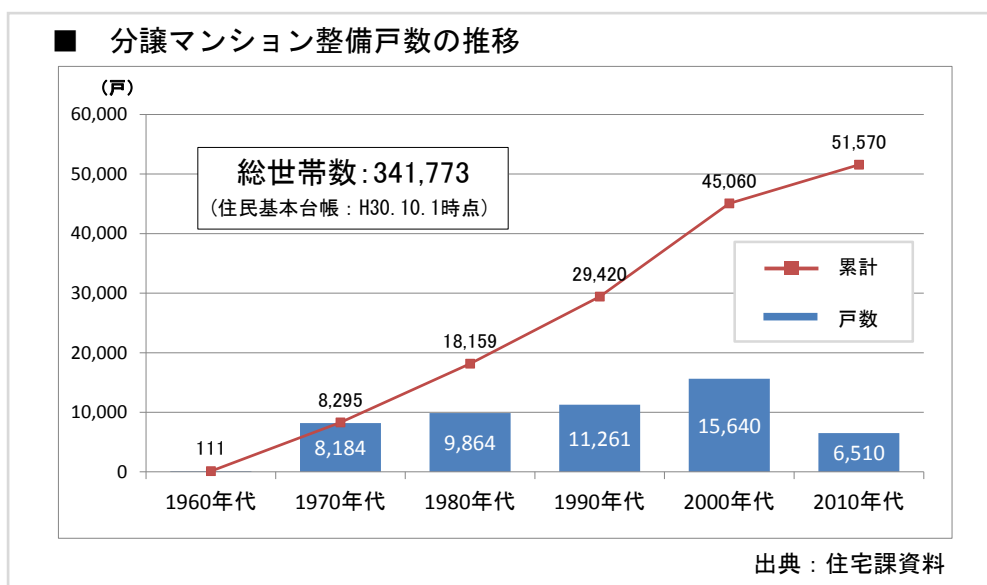
■ 23区内の三世代同居率上位5区（平成27（2015）年）

	総世帯数(世帯)	三世代同居世帯数(世帯)	三世代同居率
① 葛飾区	201,186	5,571	2.77%
② 江戸川区	308,862	8,163	2.64%
③ 足立区	310,434	8,043	2.59%
④ 荒川区	102,411	2,413	2.36%
⑤ 墨田区	130,678	2,532	1.94%
23区	4,793,594	76,421	1.59%

出典：H27 国勢調査（総務省）

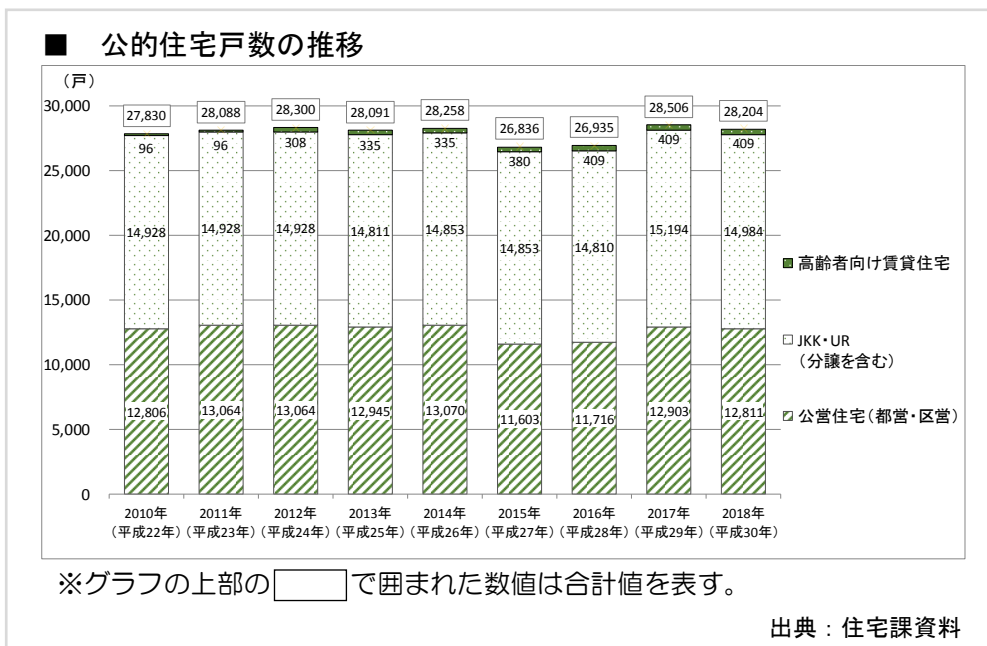
⑦ 分譲マンションと世帯数の関係

本区に分譲マンションは、管理組合を確認できるもので 885 組合、51,570 戸あり、総世帯数（341,773 世帯）の約 15%を占めています。この戸数は今後も伸びるものと考えられ、分譲マンションは住まい方の一翼を担う重要な住宅ストックとなっています。



⑧ 公的住宅と世帯数の関係

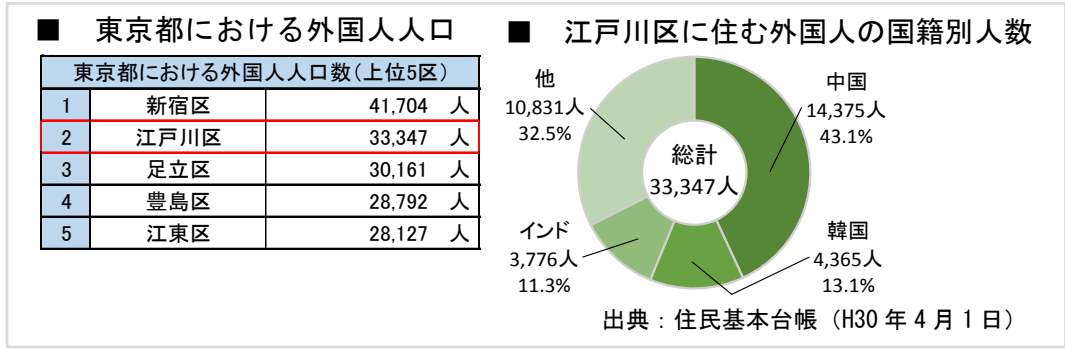
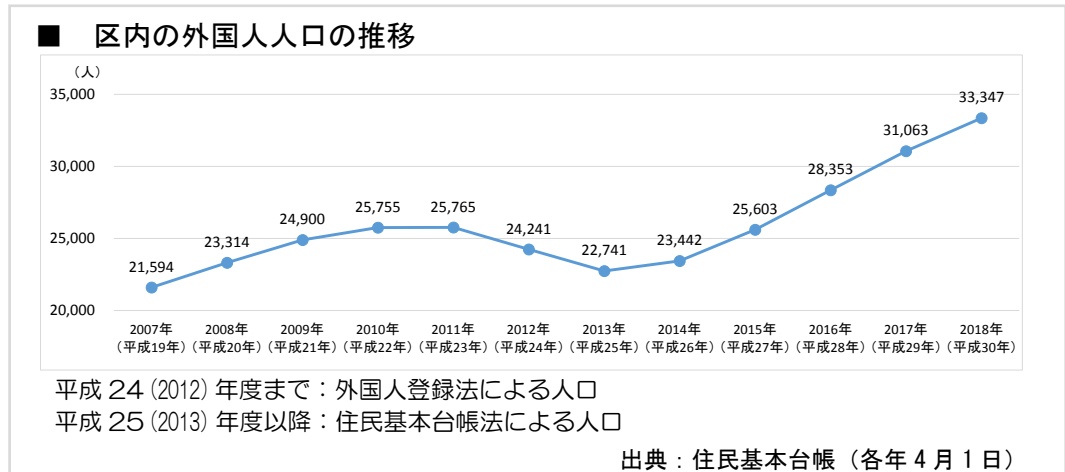
本区の公的住宅（都営・区営住宅、東京都住宅供給公社（JKK）住宅、都市再生機構（UR）住宅、高齢者向け賃貸住宅）は 28,204 戸あり、総世帯数（341,773 世帯）の約 8%を占めています。



⑨ 外国人の人口

本区における外国人人口は、平成 23 (2011) 年の東日本大震災を受けて一旦、減少に転じましたが、その翌々年以降は上昇に転じ、平成 30 (2018) 年 4 月 1 日現在約 33,000 人となっています。

なお、本区には 23 区中 2 番目に多くの外国人が生活しています。



【人口・世帯の状況】からみた課題

- 本区の人口及び世帯数をみると、将来的には減少に転じることが見込まれており、人口減少・超高齢化社会に対応した住まいづくりが求められます。
- 子育て世帯（夫婦と子世帯）は微増に留まっており、都市の活力の維持・向上を図るためにも、子育て世帯の定着を促す居住環境づくりや、子育て世帯と親が近くに住み、相互に助け合いやすい環境を充実させていくことが求められます。
- 老年人口は増加傾向にあり、住みなれた地域で暮らし続けるためにも、ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えやセーフティネット機能の強化、熟年者などを地域で支える仕組みづくりなどが求められます。
- 熟年者の単身世帯、外国人などの増加が見込まれ、これらの住宅確保要配慮者が住宅を確保しやすい環境づくりや居住支援が必要です。

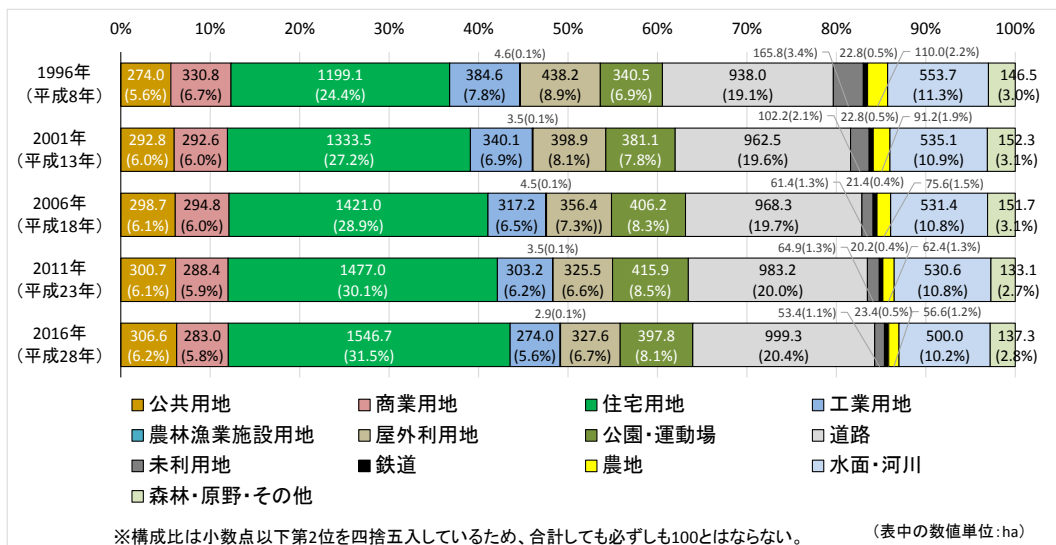
(2) 土地及び住宅ストックの状況

① 土地利用の動向

本区の土地利用状況は、住宅用地が最も多く全体の約32%を占めています。住宅用地は、平成8(1996)年の約1,199haから平成28(2016)年の約1,547haへと、20年間で約348ha増加しており、商業、工業用地及び屋外利用地は減少傾向にあります。

また、同期間で公園運動場は約57ha、道路は約61ha増加しています。

■ 土地利用(用途別)面積推移

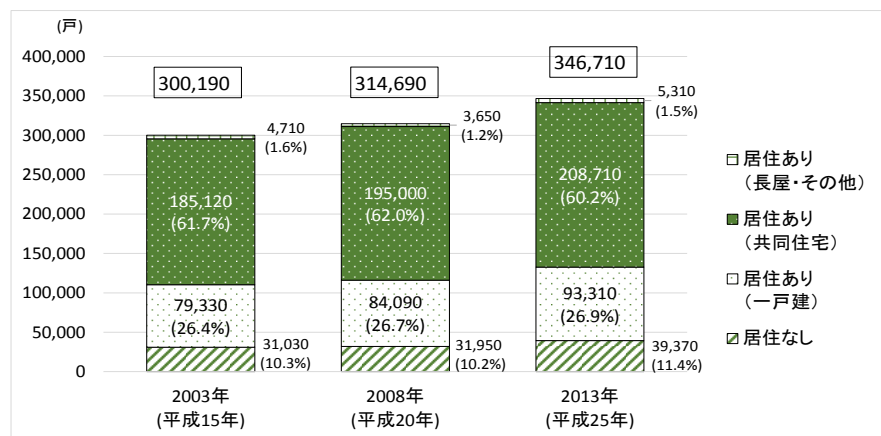


出典: 土地利用現況調査

② 住宅戸数の状況

本区における住宅総戸数は346,710戸であり、共同住宅が208,710戸と全体の約60%、一戸建が93,310戸と約27%を占めています。また、居住なしの住宅が39,370戸あり、全体の約11%となっています。

■ 種類別住宅総戸数



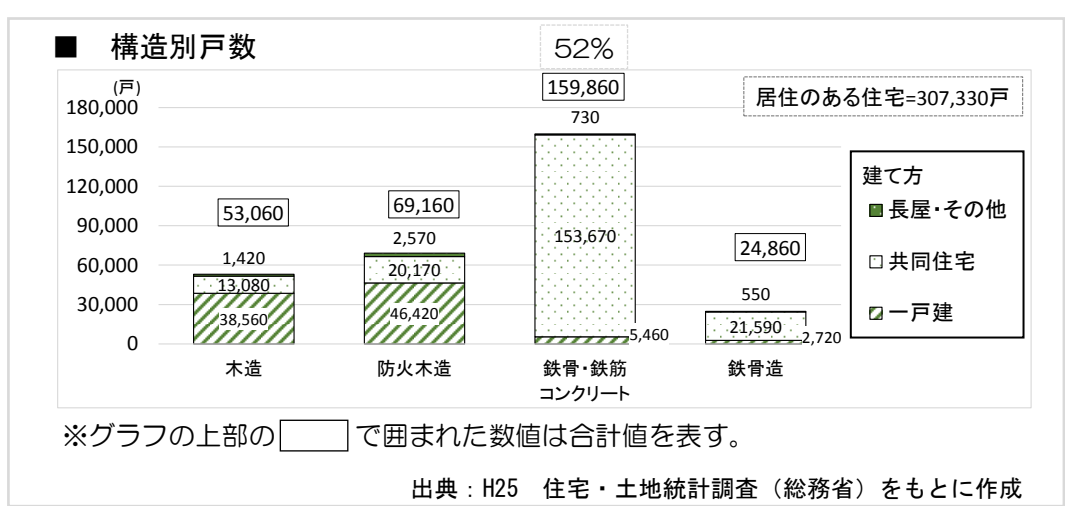
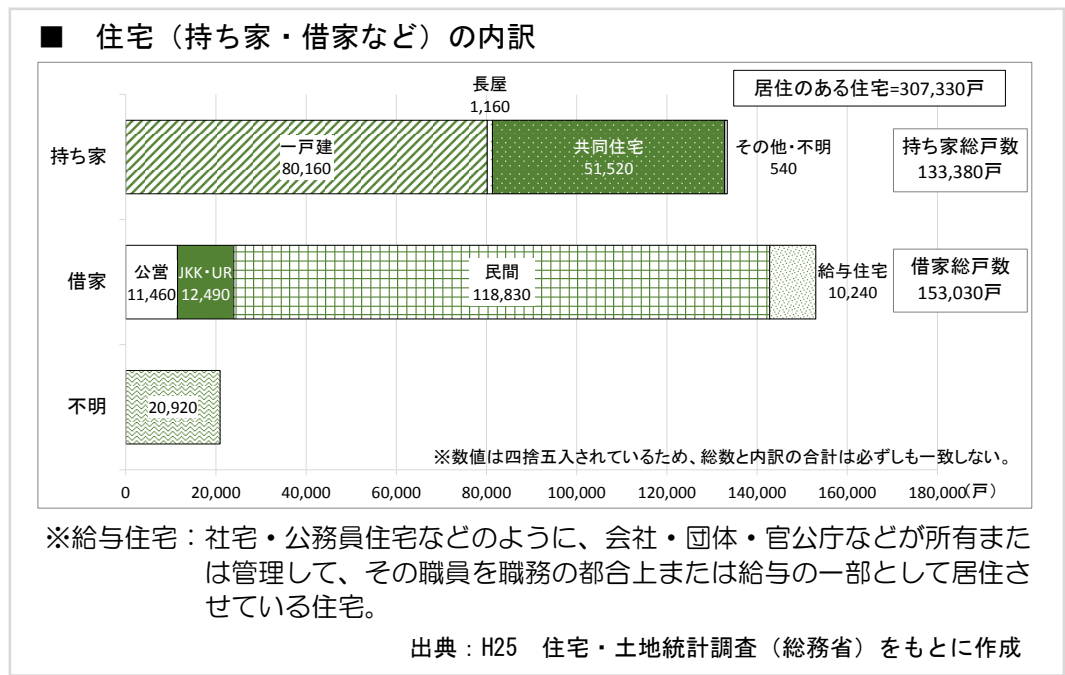
※グラフの上部の□で囲まれた数値は合計値を表す。

出典: 住宅・土地統計調査(総務省)

③ 住宅の種類及び構造の状況

住宅総戸数 346,710 戸のうち居住のある住宅 307,330 戸の種類をみると、持ち家が 133,380 戸、借家が 153,030 戸となっています。持ち家の内訳を見ると、一戸建が共同住宅よりも多くなっています。また、借家では約8割（約 120,000 戸）を民間が占めており、次いで、東京都住宅供給公社（JKK）及び都市再生機構（UR）住宅、公営住宅、給与住宅がそれぞれ約 10,000 戸ずつ続きます。

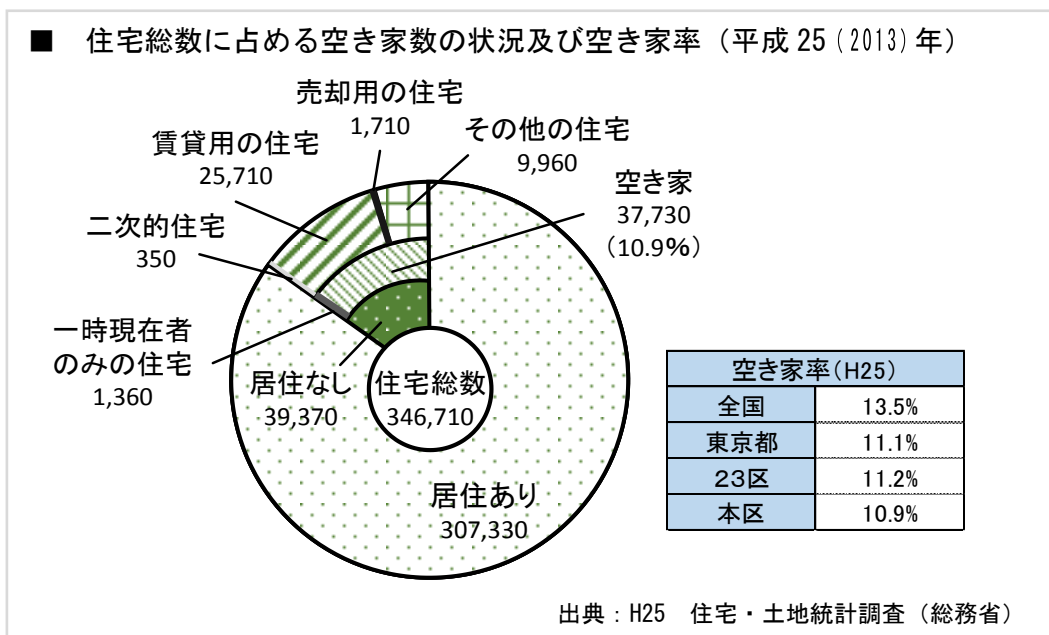
さらに、居住のある住宅を構造別にみると、鉄骨・鉄筋コンクリート造が過半を占め（52%）、次いで防火木造、木造の順となっています。また、建て方別にみると、一戸建では木造が約 41%、防火木造が約 50%と木質系の住宅が多く、共同住宅では鉄骨・鉄筋コンクリート造が約 74%を占めています。



④ 空き家の状況

区内に空き家は37,730戸あるとされ、住宅総数に占める割合では10.9%と、23区平均(11.2%)より低くなっています。このうち7割以上を賃貸または売却用物件が占めていますが、その一方で特に用途のない「その他の住宅」が、約10,000戸(26.4%)存在しています。

また、空き家を腐朽・破損の有無の状況別にみると、腐朽・破損ありのものが約5,000戸と全体の約13%を占めています。



■ 空き家の用途分類別・腐朽・破損の有無の状況

用途分類	総戸数(戸・%)		腐朽・破損なし(戸・%)		腐朽・破損あり(戸・%)	
二次的住宅※1	350	0.9 %	230	0.6 %	120	0.3 %
賃貸用の住宅	25,710	68.1 %	21,960	58.2 %	3,750	9.9 %
売却用の住宅	1,710	4.5 %	1,650	4.4 %	60	0.2 %
その他の住宅※2	9,960	26.4 %	9,110	24.1 %	850	2.3 %
計	37,730	100.0 %	32,950	87.3 %	4,780	12.7 %

※1 二次的住宅：恒常的な居住のない別荘や勤務上の仮住まいなど。

※2 その他の住宅：二次的、賃貸用、売却用以外で人が住んでいない住宅。

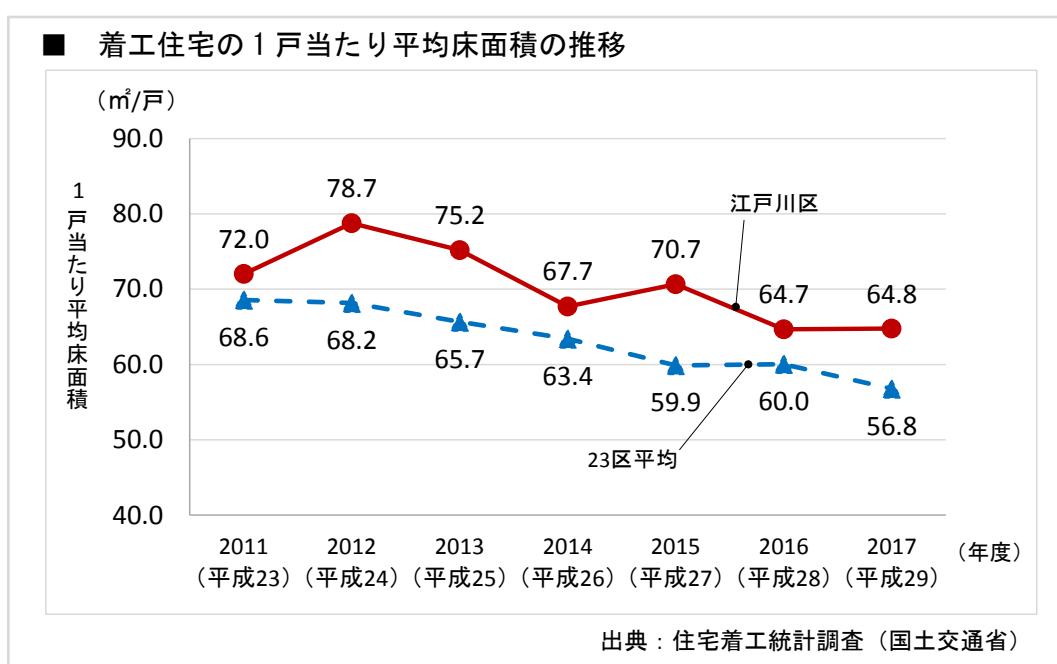
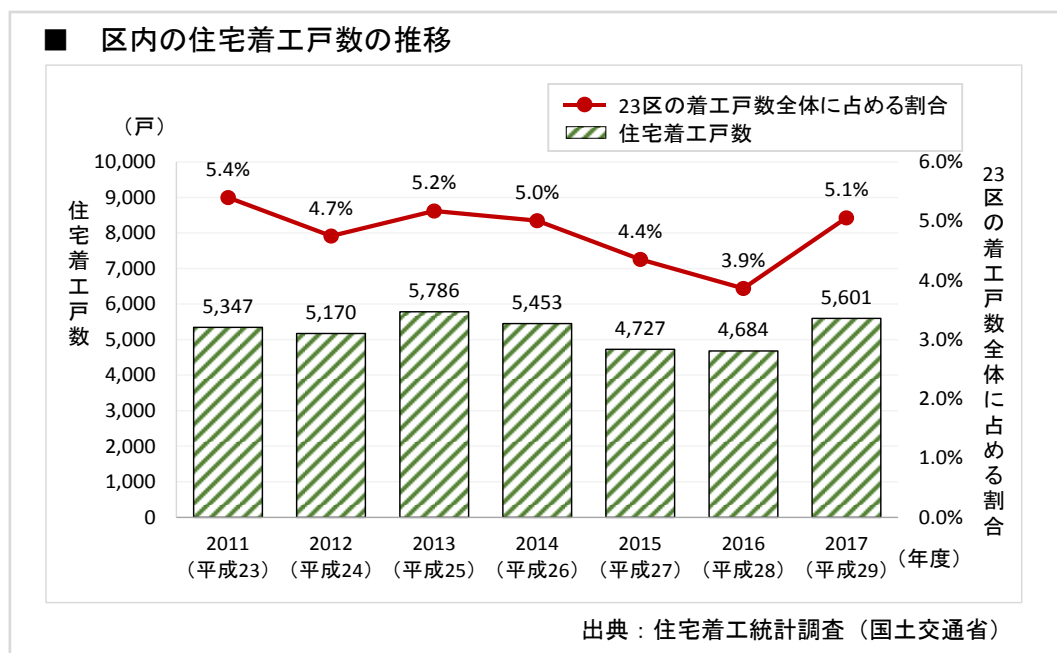
転勤、入院などで長期不在の住宅や取壊し予定の住宅など。

出典：H25 住宅・土地統計調査（総務省）

⑤ 住宅着工戸数とその平均床面積

本区の住宅着工戸数は、近年、減少傾向にあり、23区全体に占める割合も低くなっていますが、平成29(2017)年度は増加に転じています。

また、着工住宅の1戸当たりの床面積も減少傾向にあります。23区平均と比較すると、広い面積を維持しています。

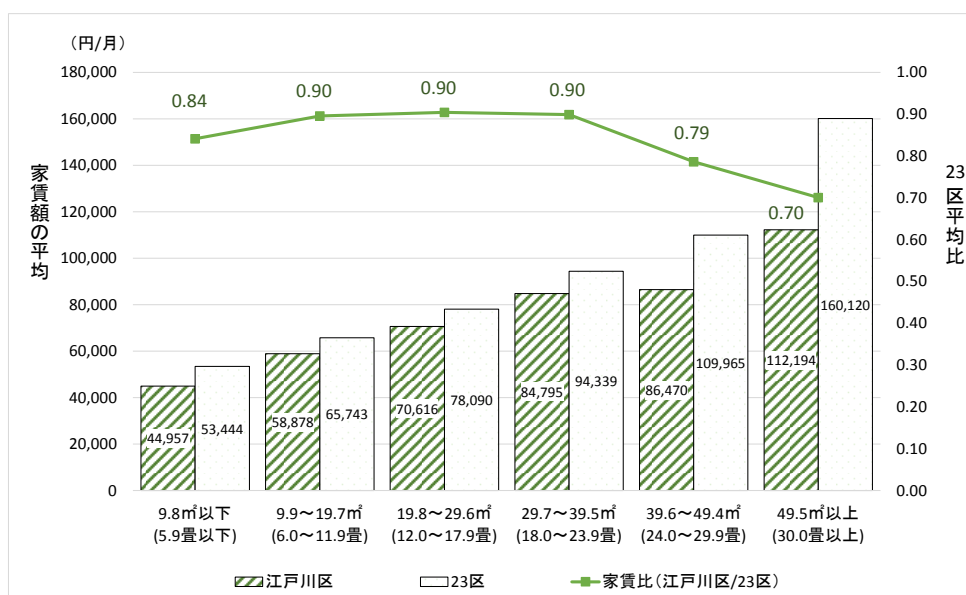


⑥ 広さ別にみた家賃

住宅の家賃を居室の広さ*別にみると、区内の家賃は 23 区平均より安価な傾向にあります。特に住宅の広さが 39.6 m² (24.0 畳) 以上になると 23 区平均よりも安くなる傾向が強まります。

※居室の広さ：玄関、廊下、トイレ、浴室などを除いた居住用区画の面積の合計。
(台所は流し等を除いて、3 畳以上あるダイニングキッチンの場合に算入。)

■ 住宅の居室の広さ別にみた家賃 (平成 25 (2013) 年)



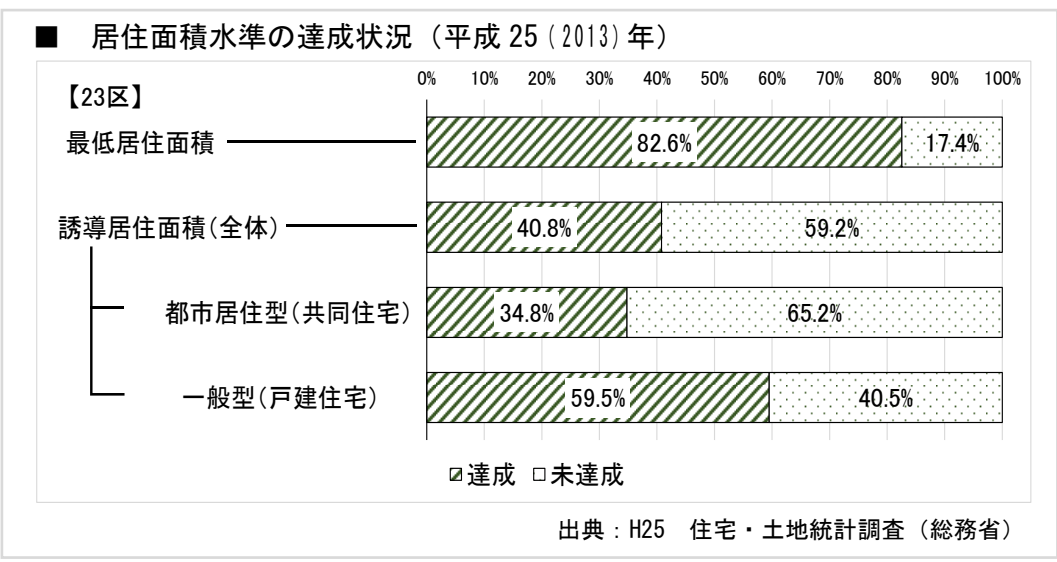
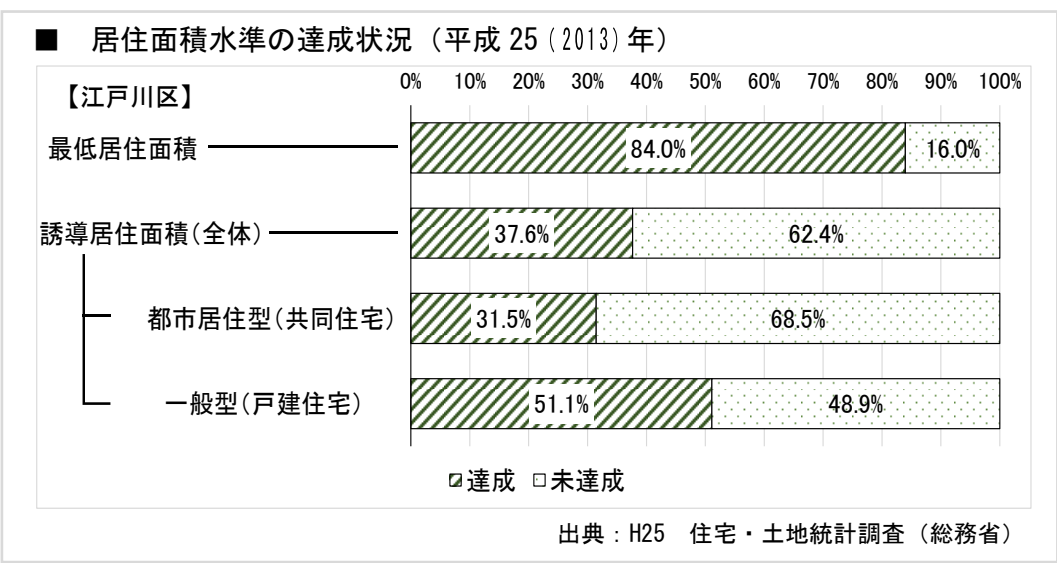
※ 3.3 m²を 2 畳として換算しています。
※ 家賃額の平均に 0 円のものを含みません。

出典：H25 住宅・土地統計調査 (総務省)

⑦ 居住面積水準の達成状況

区内の居住面積水準の達成状況をみると、最低居住面積水準達成率は約84%となり、23区平均の約83%よりも高くなっています。

しかし、誘導居住面積水準の達成状況は約38%に留まり、23区平均の約41%よりも低くなっています。



コラム 家族人数に合わせた住まいの面積


家族の人数に合わせた快適な住まいはどれくらいの広さかご存知でしょうか。居住面積水準について、国が指標としているデータがあります。

最低居住面積 健康で文化的な生活に最低限必要な居住面積水準

誘導居住面積 豊かな生活を送るために必要と考えられる居住面積水準

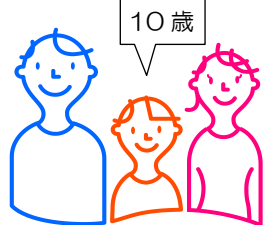
また、誘導居住面積には都市の郊外と都市部以外の戸建住宅を想定した「一般型」や、都市の中心とその周辺の共同住宅を想定した「都市居住型」があり、住み方や世帯の人数によって面積水準が変わります。

例えば…



～単身の場合～

最低居住面積	25 m ²
誘導居住面積	一般型 55 m ²
	都市居住型 40 m ²



～3人家族*の場合～

最低居住面積	40 m ²
誘導居住面積	一般型 100 m ²
	都市居住型 75 m ²

※子どもが10歳以上の場合の例

■住生活基本計画（全国計画）における「居住面積水準」の計算式■

最低居住面積		① 単身者……25 m ² ② 2人以上の世帯……10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²
誘導居住面積	一般型	① 単身者……55 m ² ② 2人以上の世帯……25 m ² × 世帯人数 + 25 m ²
	都市居住型	① 単身者……40 m ² ② 2人以上の世帯……20 m ² × 世帯人数 + 15 m ²

※注意※

- ・子どもは、3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人として計算します。ただし、世帯人数が2人に満たない場合は2人とします。
- ・人数が4人を超えたら、算出した面積から5%差し引きます。

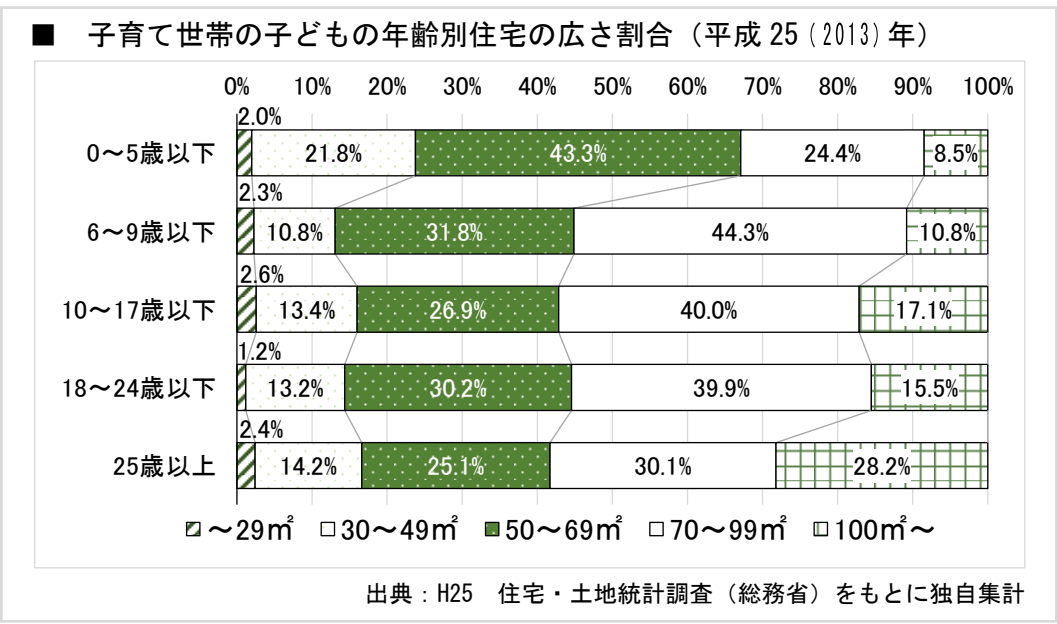
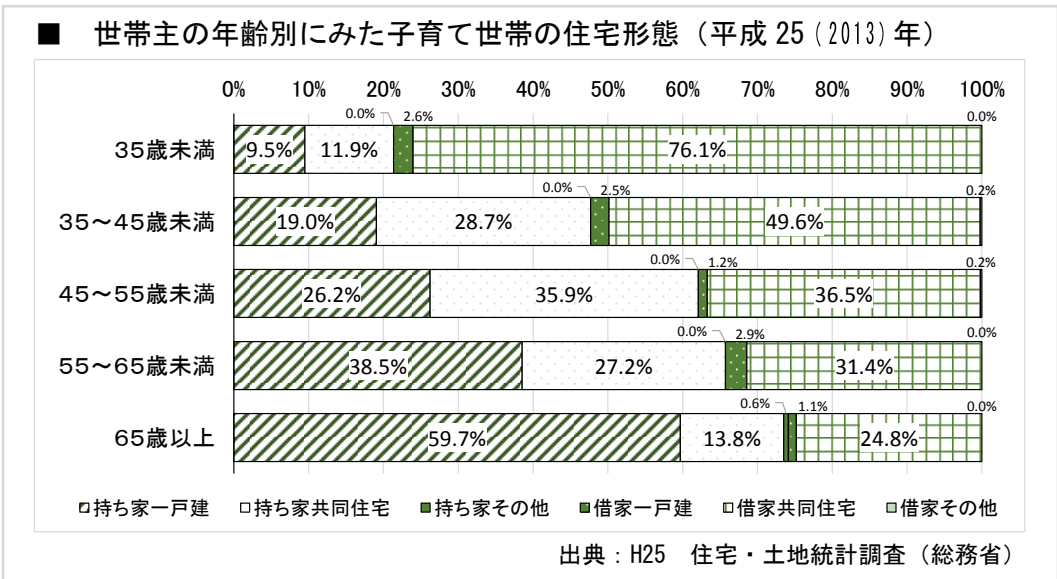
みなさんも自分の家族構成に応じて計算してみてもいいかもしれません。



⑧ 子育て世帯の住まいの状況

世帯主が35歳未満では持ち家が約21%、35～44歳では約48%、45～54歳では約62%となっており、世帯主の年齢が高いほど、持ち家の割合は増加しています。また、35歳未満の若い子育て世帯の約79%が借家で子育てを行っています。

住宅の広さが70㎡以上の世帯は、子どもの年齢が5歳以下では約33%ですが、6歳以上になると半数以上となっています。



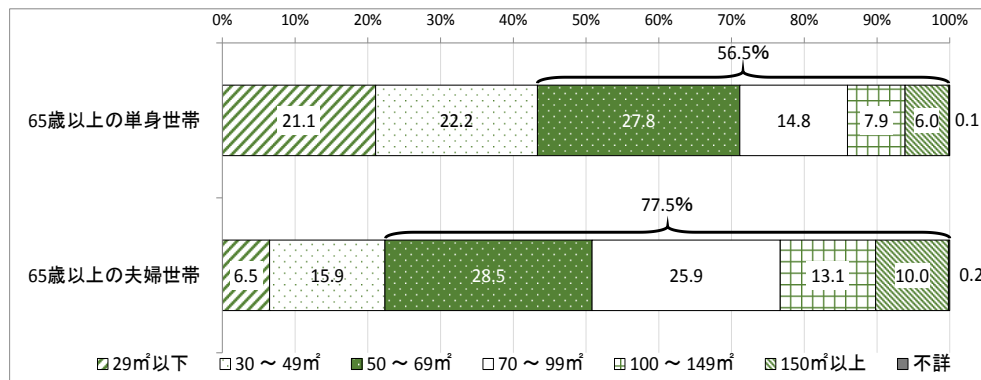
⑨ 熟年者の住まいの状況

高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の住まいの延べ面積*をみると、高齢単身世帯の約57%、高齢夫婦世帯の約78%が延べ面積50㎡以上となっています。

また、延べ面積のうちトイレや廊下などを含まない居住室の広さ（畳数）について、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の値を他の世帯と比較してみると、持ち家に住む高齢単身世帯の居住室は約27畳（約45㎡）であり、借家に居住する世帯（5人世帯は除く）よりも広がっています。

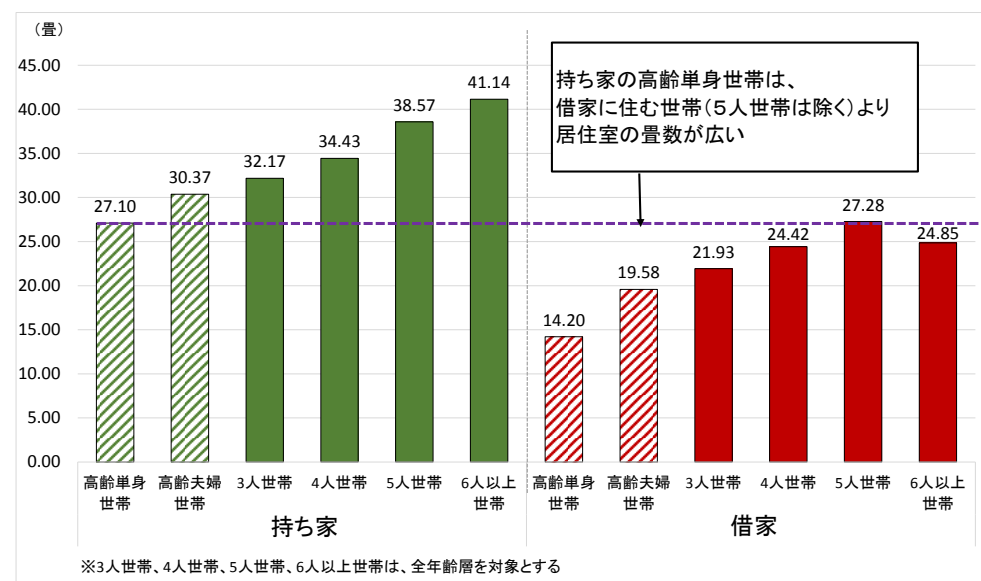
*延べ面積：住宅の床面積の合計で、居間、客間、寝室などの「居住室」に、玄関、廊下、トイレ、浴室のほか事務室やお店などの面積も含む。

■ 高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の住まいの延べ面積



出典：H25 住宅・土地統計調査（総務省）

■ 高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の居住室の畳数と他の世帯との比較

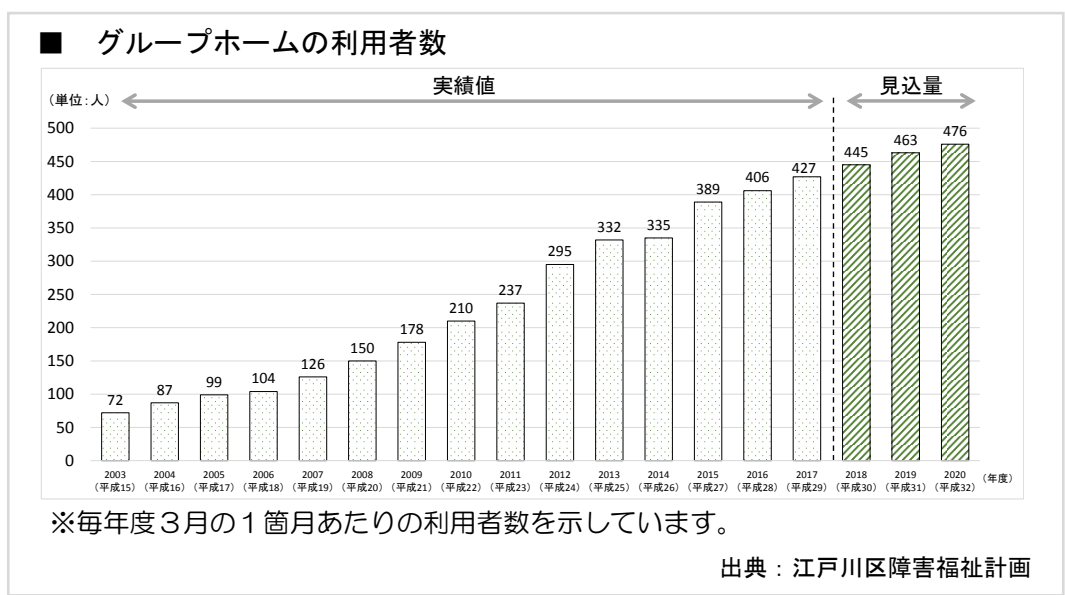


※3人世帯、4人世帯、5人世帯、6人以上世帯は、全年齢層を対象とする

出典：H25 住宅・土地統計調査（総務省）

⑩ 障害者の住まいの状況

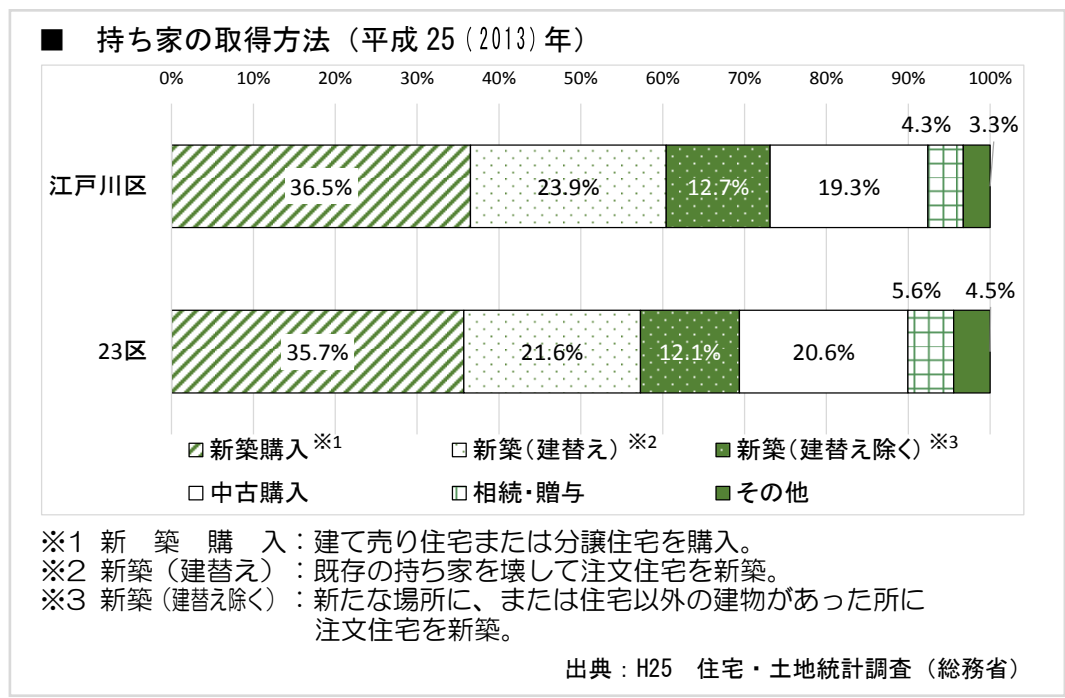
区内の障害者グループホーム*の利用者数は、平成 29 (2017) 年度で 427 人 (3月の利用者数) の利用があり、毎年増加しています。



⑪ 持ち家の取得方法

本区の持ち家の取得方法は、新築によるものが約 7 割を超え、中古購入は約 2 割程度に留まっています。

これらの割合は 23 区平均と概ね同じ傾向となっています。

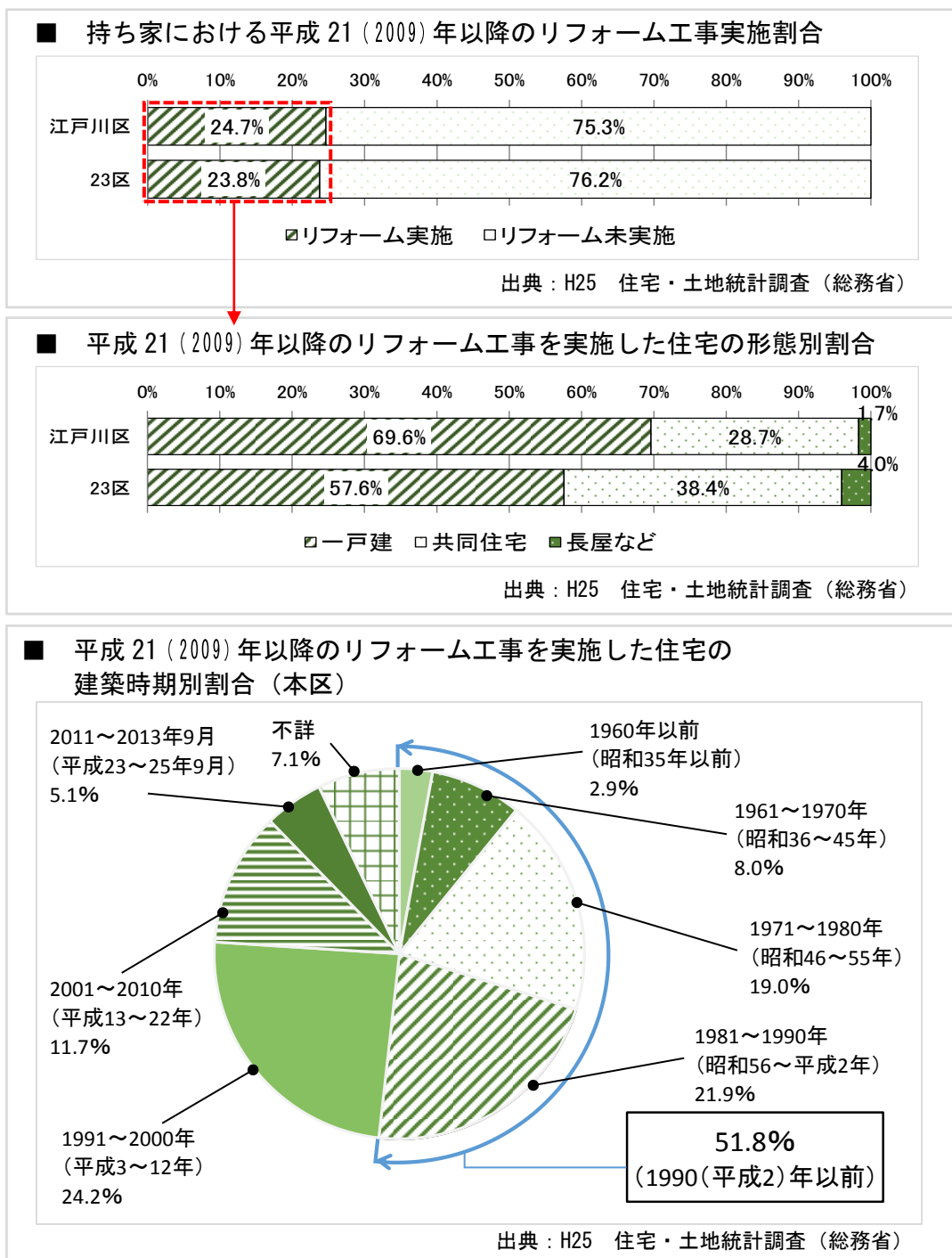


⑫ リフォーム工事実施住宅の状況

本区の持ち家のうち、平成 21 (2009) 年以降にリフォームを実施した住宅の割合は約 25%となっており、23 区平均よりもわずかに高くなっています。

リフォームを実施した住宅を形態別にみると、一戸建が約 70%と最も高く、23 区平均の約 58%に比べると 10 ポイント以上高くなっています。次いで共同住宅が約 29%となっています。

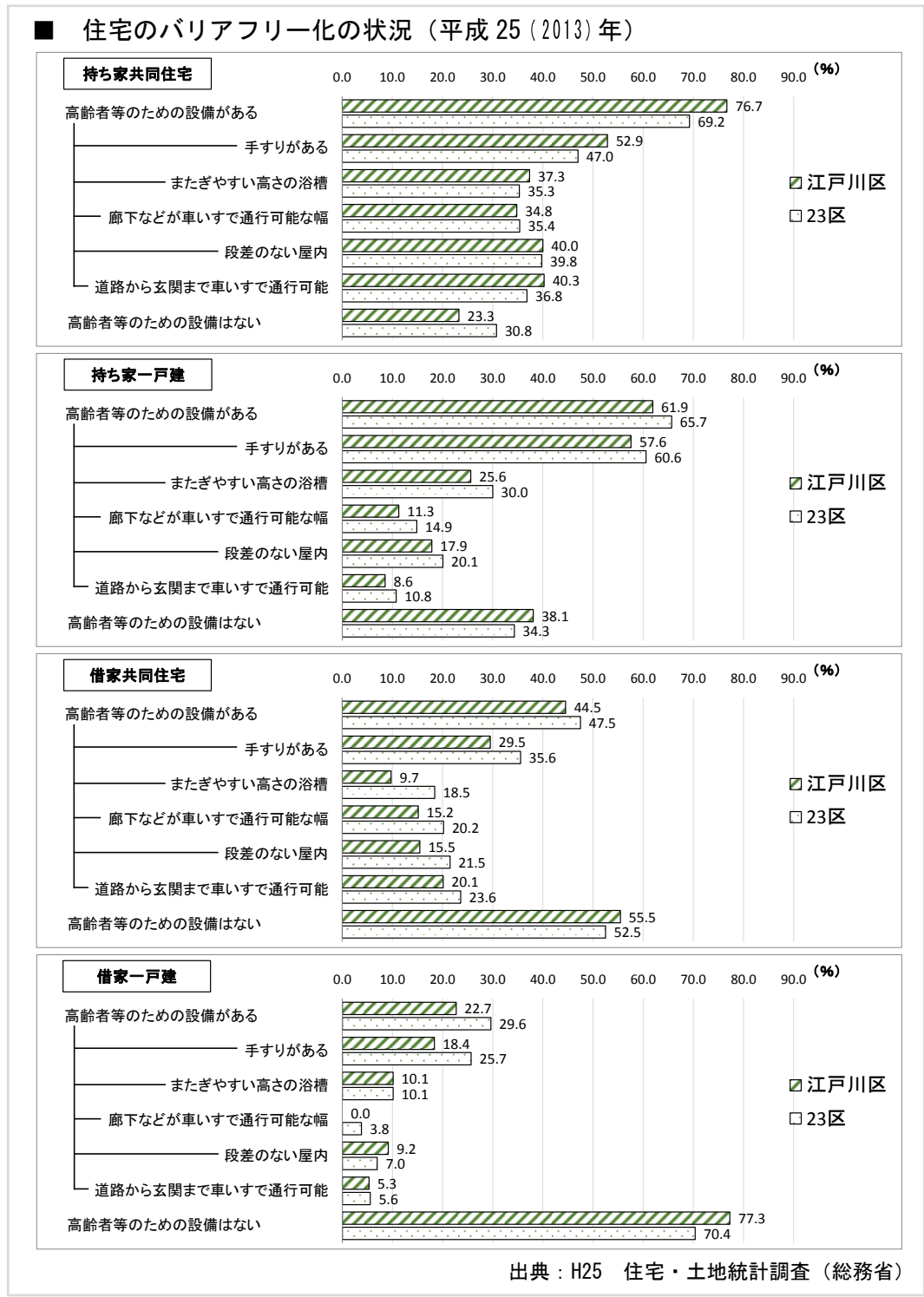
また、リフォーム住宅を建築時期別にみると、平成 2 (1990) 年以前の建築物が過半を占めています。



⑬ 住宅のバリアフリー化の状況

住宅のバリアフリー化の状況を所有形態別にみると、持ち家共同住宅が最も充実しており、廊下の車いす対応を除きすべての項目において23区平均を上回っています。次いで、持ち家一戸建が充実しており、借家のバリアフリー化は遅れています。

また、持ち家・借家を問わず、一戸建において車いす対応が遅れています。



【土地および住宅ストックの状況】からみた課題

- 良好な住宅ストック形成のためには、最低限の敷地面積の確保や適切な床面積の確保などとともに、多様なライフスタイルに対応し、世帯構成・規模や暮らし方に応じた居住面積を確保することが求められます。
- 高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の住まいは比較的広く、特に、持ち家に住む高齢単身世帯の居住室は、借家住まいの6人以上の世帯よりも広がっています。住宅の管理も含む暮らしやすさを考慮すると、世帯の規模に見合った住まいへの住み替えなどの支援が求められます。
- 障害者については、グループホームの誘致など住みなれた地域で暮らし続けることができる仕組みづくり、住環境づくりが求められます。
- 本区では、多くの既存の住宅ストックが高経年化してきており、維持管理、老朽化への対応（修繕、補修、建替えなど）、高齢化への対応（バリアフリー化）、あるいは中古住宅の購入率の拡大、共同住宅に対するリフォーム工事や改修などの支援が求められます。
- 今後、空き家が増加すると予想され、防災・防犯上の観点から、空き家の未然防止のために適正な管理や有効活用の仕組みづくりなどが求められます。

コラム まちなかのバリアフリー

本区では、区民誰もが快適に生活できるよう、歩道の拡幅や車道との段差の解消、車いす対応トイレの設置など、公共施設のバリアフリー化を推進しています。

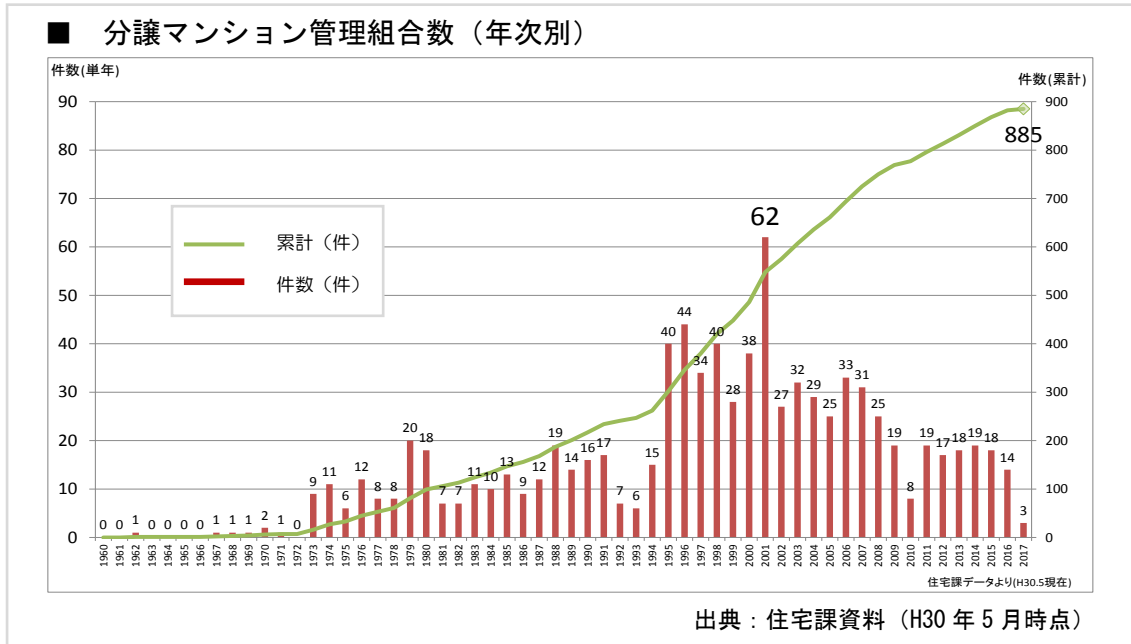
また、障害者や熟年者が安心して外出できるよう、区内のバリアフリーの情報を掲載した「バリアフリーマップ」を発行しており、掲載されている店舗・飲食店・医療施設などに掲載を表すステッカーをお配りしています。



(3) 分譲マンションの状況

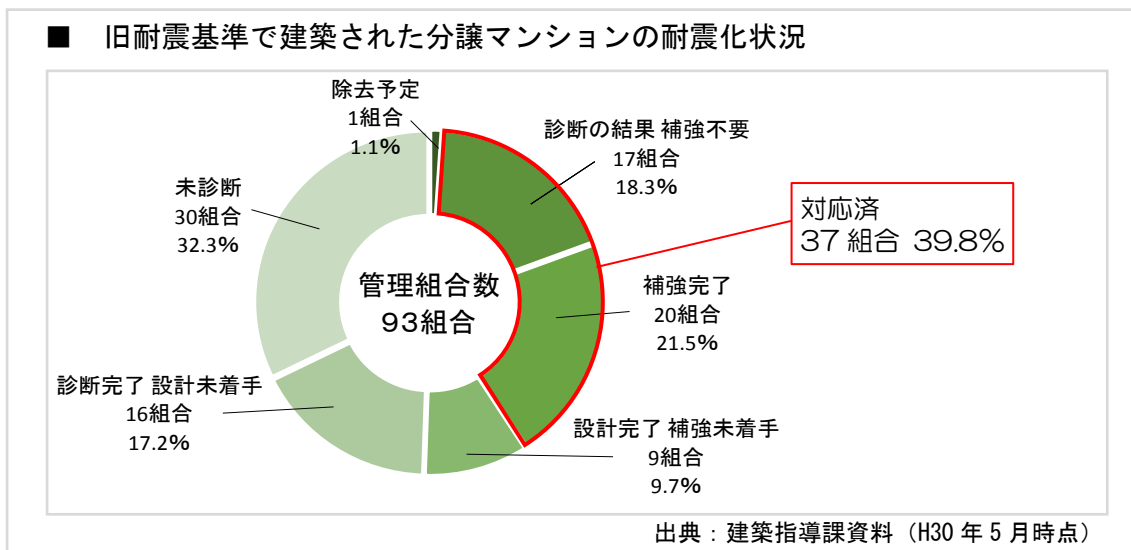
① 分譲マンション件数の状況

本区に分譲マンションは、昭和48(1973)年から毎年10件前後整備されるようになり、平成初頭(1990年代初頭)の不動産バブルの崩壊による落ち込みを経て、平成7(1995)年から40件前後へと急増し、平成13(2001)年には62件と最も多くなっています。その後、平成21(2009)年以降は、20件未満を推移しています。



② 耐震化状況

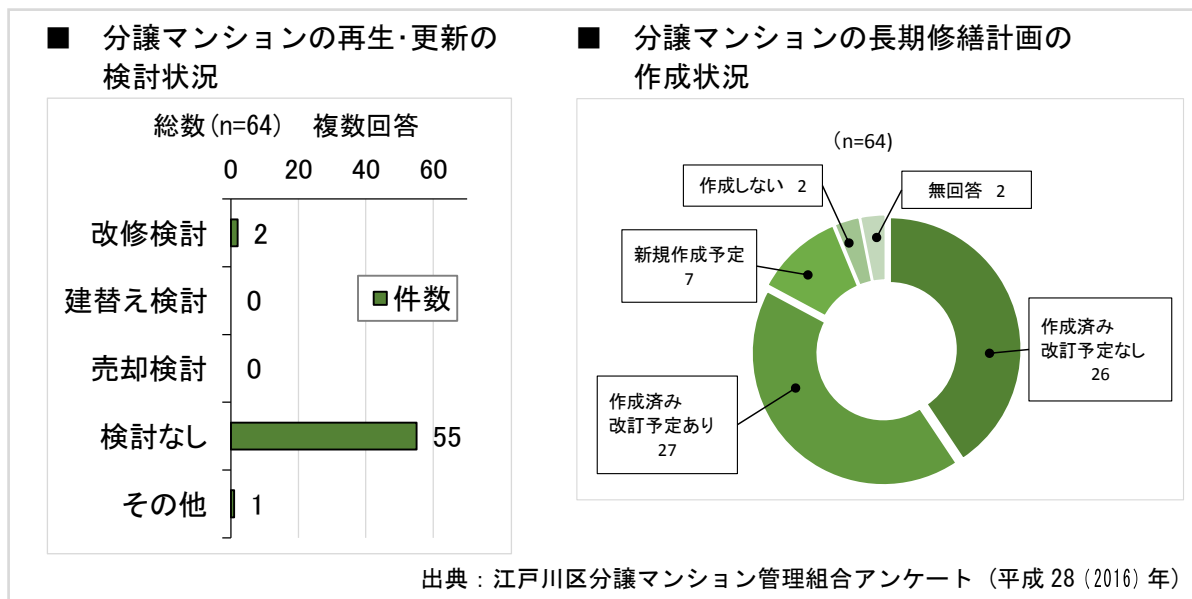
昭和56(1981)年5月以前の旧耐震基準で建築された分譲マンションの耐震化状況を見ると、対象となる93管理組合のうち、「診断の結果 補強不要」及び「補強完了」を合わせた対応済が約4割となっています。一方で「未診断」のものが約3割、「診断完了 設計未着手」のものが約2割、「設計完了 補強未着手」のものが約1割存在しています。



③ 管理の状況

江戸川区分譲マンション管理組合アンケート*によると、分譲マンションの再生・更新（改修・建替え・売却）について、検討しているマンションはほとんどありませんでした。

長期修繕計画を作成したマンションは約8割ある一方で、少数ながら未作成のマンションがあります。



コラム 東京都のマンション適正管理の考え方

平成29（2017）年度末現在、分譲マンションは都内に約181万戸あり、総世帯数の1/4を占める重要な住宅ストックとなっています。そのような中、建物と居住者の「2つの老い」の進行に伴い、管理上の問題が増加しています。

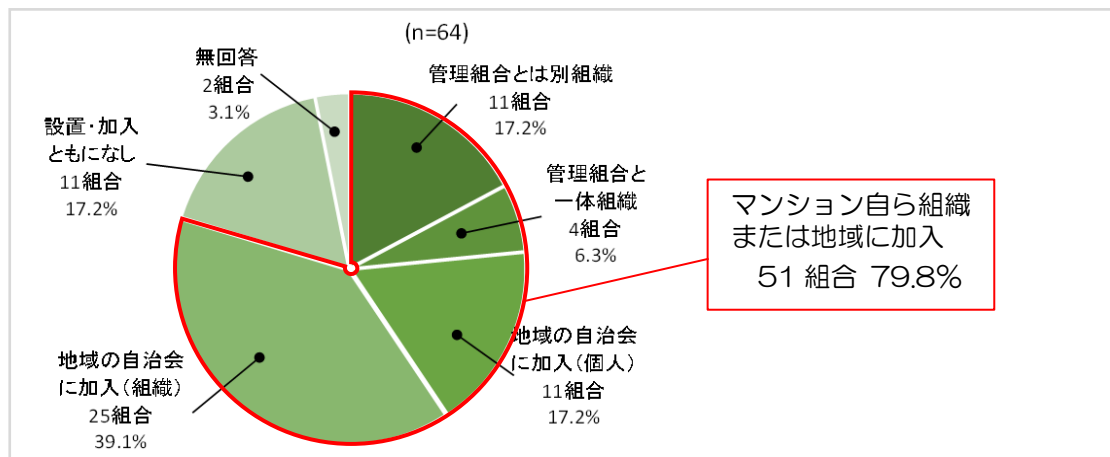
東京都では、管理組合などが管理状況を報告することを制度化し、管理状況の把握、管理不全の予防・改善を促す検討を進めています。管理不全の兆候を判断する項目や管理を適正に行う上で重要な項目は以下のとおりです。

管理不全の兆候を判断する項目	管理を適正に行う上で重要な項目
総会に管理組合員が出席しているか	長期修繕計画が作成され定期的に見直されているか
修繕工事を実施できるように修繕積立金額が設定されているか	区分所有者などの名簿が管理され常に最新の状態になっているか
管理組合が活動しているか	耐震診断や耐震改修の実施について計画しているか
管理規約が守られるような継続的な取組みが行われているか	など
管理費が適切に使用されているか	など

④ 居住者の自治会の加入状況

前出の管理組合アンケートによると、自治会を組織しているマンションあるいは地域の自治会に加入しているマンションは約8割となっています。

■ 分譲マンションにおける自治会の設置・加入状況



出典：江戸川区分譲マンション管理組合アンケート（平成28（2016）年）

【分譲マンションの状況】からみた課題

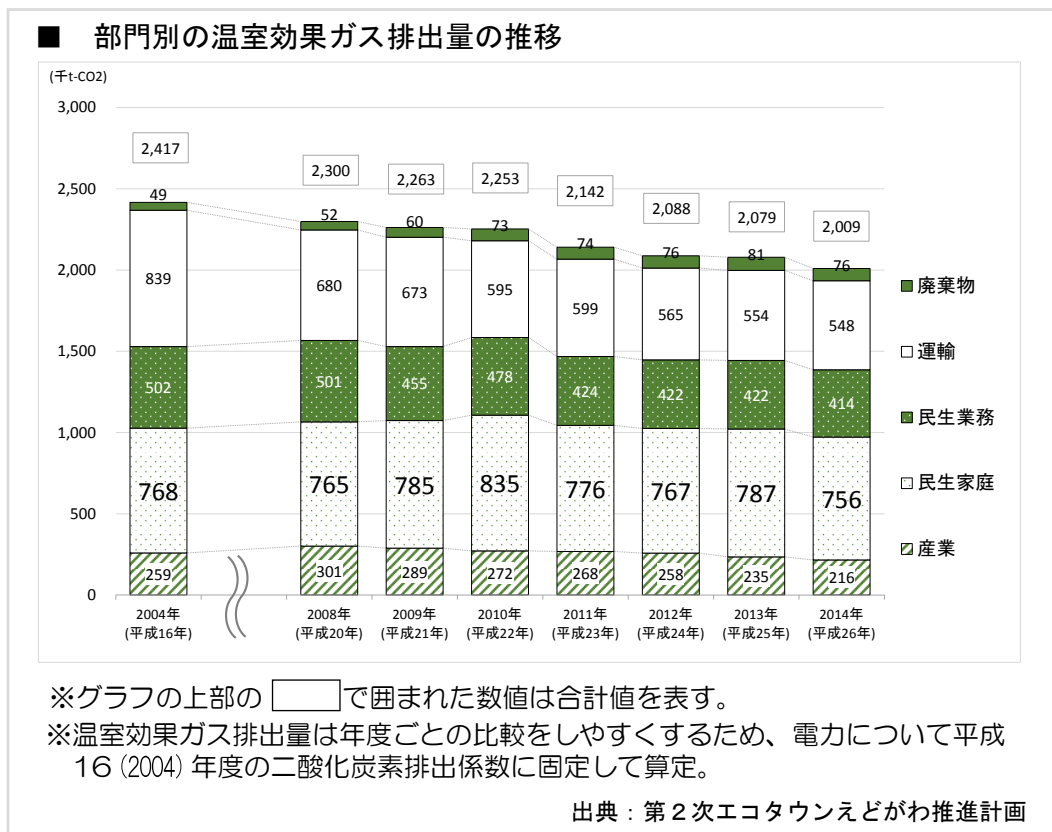
- 本区に分譲マンションが増加の一途をたどる中で、築40年を超えるような高経年マンション*も現れてきており、マンションの長寿命化を見据えた適切な維持管理が求められます。
- 首都直下型地震などの危険性が指摘される中で、耐震性の低い分譲マンションについては、一層の耐震化が求められます。
- 居住者の高齢化対策や良好な管理組合運営には、分譲マンション内のみならず地域とのコミュニティの形成が欠かせないため、分譲マンションの地域における持続性を高めるような、住民相互で助け合う仕組みづくりが求められます。

(4) 環境・エネルギーに関する状況

① 温室効果ガスの排出量の推移

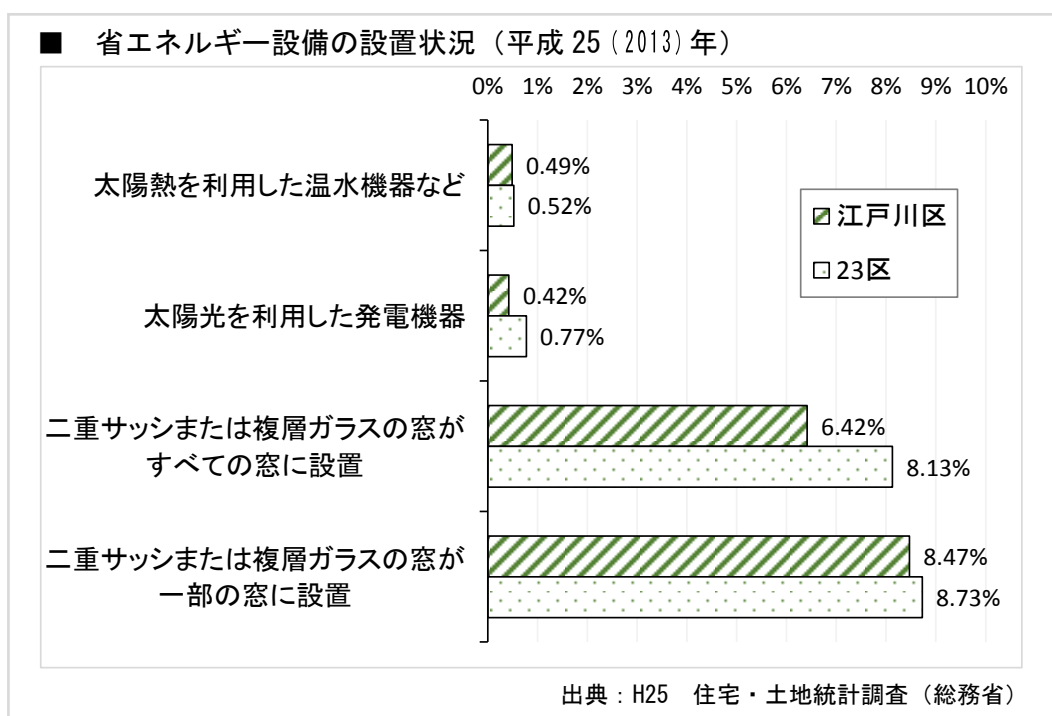
区内の温室効果ガス*排出量は、年々減少する傾向にありますが、このうち民生家庭部門については800千t-CO₂前後で推移しており、ほぼ横ばいとなっています。

平成26(2014)年度の民生家庭部門は756千t-CO₂で全体2,009千t-CO₂の約38%を占めています。



② 住宅の省エネルギー性能

区内の住宅における太陽光発電機器の設置割合は0.42%、二重サッシまたは複層ガラスの窓がすべての窓に設置されている割合は6.42%となっており、23区平均と比較して低い傾向にあります。



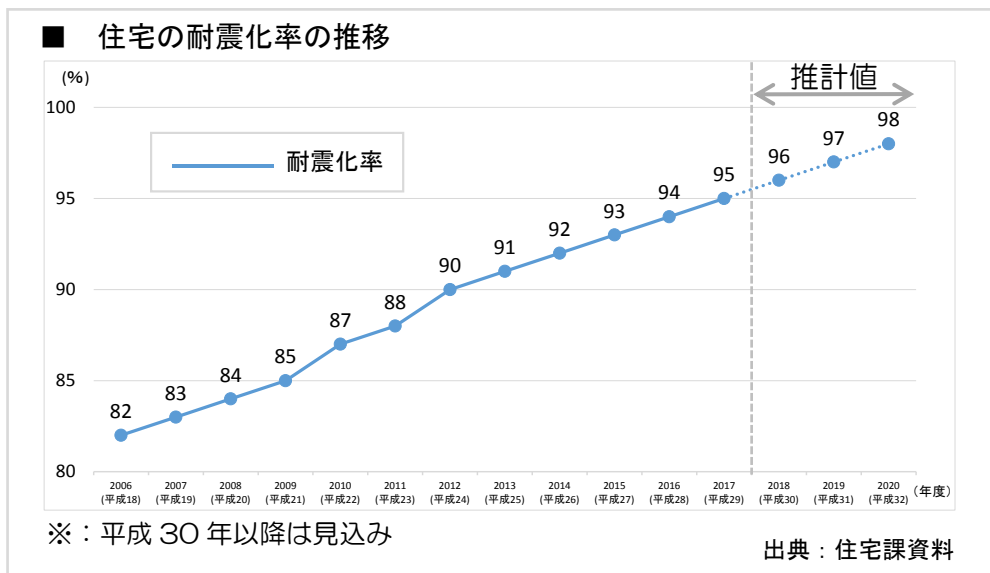
【環境・エネルギーに関する状況】からみた課題

- 区内の温室効果ガス排出量のうち、民生家庭部門が排出量全体に占める割合は約4割と高い傾向にあり、地球温暖化対策を進める上で、住宅の低炭素化の促進に取り組むことが求められます。
- 環境に配慮した住まいづくりを目指すために、住宅の省エネルギー性能の向上に向けた住宅改修の支援や、再生可能エネルギー*などの普及策の検討などが求められます。

(5) 防災・防犯に関する状況

① 耐震化の状況

本区の住宅は、積極的な耐震化の推進を継続してきており、平成18(2006)年度に82%だった耐震化率は、平成29(2017)年度には95%まで増加しています。



コラム 耐震基準の変遷

建築基準法では、地震から人命を守るよう、建物の安全性に基準を設けており、大きな地震を経験するたびに改定しています。基準を満たした住宅では、震度6強程度の地震に対しても即座に倒壊または崩壊しないとされています。

年代	地震年表	建築基準法の変遷	建築基準法の規定		
			基礎	壁量	筋交い・接合部
昭和15 (1940)年 以前		1920 市街地建築物法施行 1924 大改正			筋交いなどの耐震 規定が新設
昭和15 (1940)年	1948 福井地震				
昭和25 (1950)年		1950 制定 (壁量の規定) 1959 改正 (壁量の強化)		必要壁量の制定 必要壁量の改正	
昭和35 (1960)年	1964 新潟地震 1965 十勝沖地震				
昭和45 (1970)年	1978 宮城県沖地震	1971 改正 (基礎の布基礎化)	布基礎化の規定		
昭和55 (1980)年		1981 改正 (壁量の再強化)		必要壁量の改正	
平成2 (1990)年	1995 阪神・淡路大震災				
平成12 (2000)年	2007 能登半島地震	2000 改正			
平成22 (2010)年	2011 東日本大震災 2016 熊本地震		地耐力に応じた 基礎構造を規定	壁の配置バラ ンスに関して規定	筋交いサイズや強 い壁に見合った金 物使用を規定

1981.6.1 旧耐震 / 新耐震

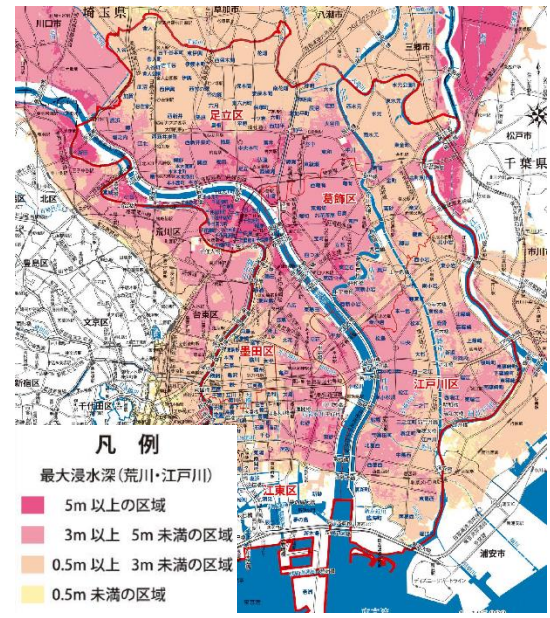
② 災害の危険度

本区は、陸域面積の約7割が満潮位以下のゼロメートル地帯にあり、大規模な洪水や高潮が発生すると、ほとんどの区域が浸水するおそれがあります。

地震災害に対しては、東京都の「地震に関する地域危険度測定調査※」（平成30(2018)年2月)によると、平井地区や小岩地区、東小松川地区などにおいて、総合危険度ランク4及び5の町丁目が分布しています。

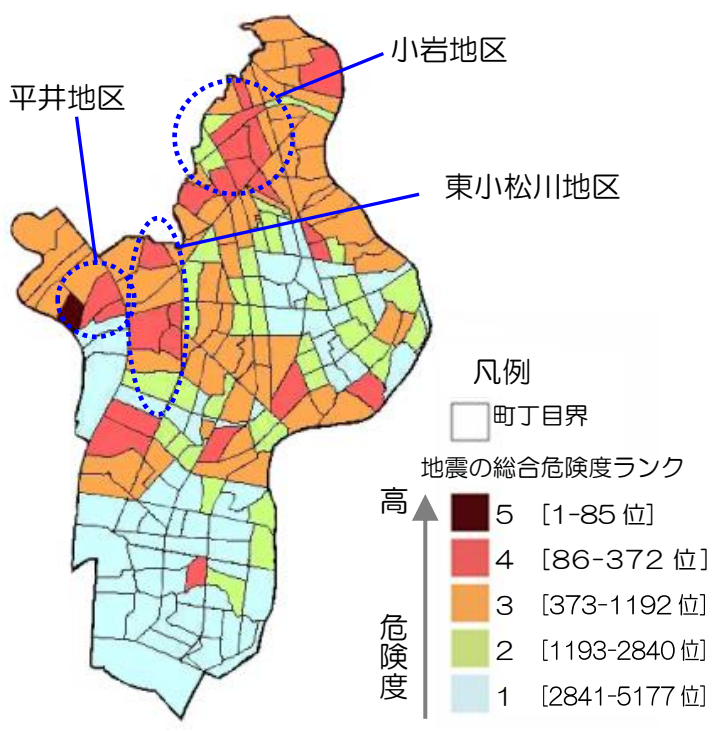
※地震に関する地域危険度測定調査：
東京都が概ね5年ごとに行う調査。都内の市街化区域5,177町丁目の地震に関する危険性を、建物倒壊危険度、火災危険度に加えて、災害時活動困難度を加味し、総合危険度について測定・公表。

■ 江東5区の洪水浸水想定区域（浸水深）



出典：江東5区大規模水害ハザードマップ

■ 地震の総合危険度ランク

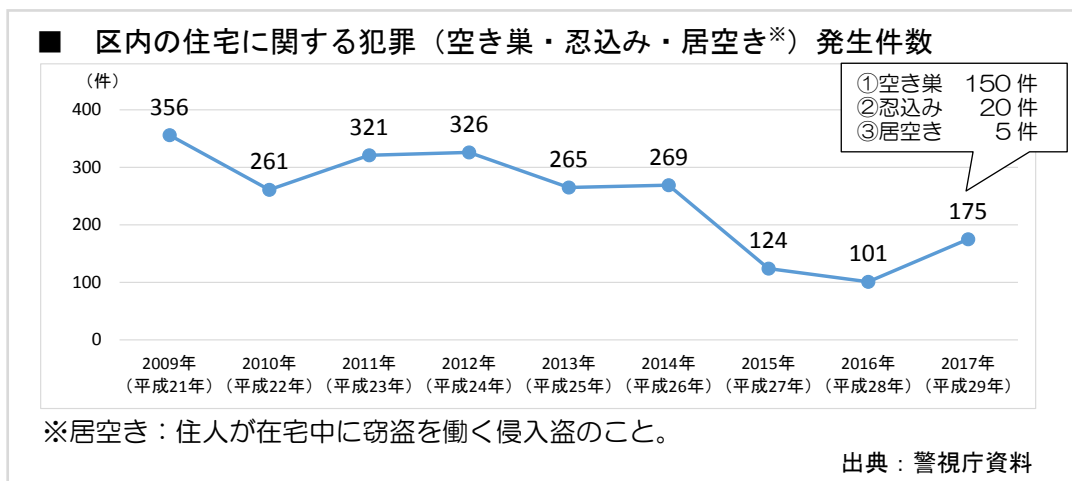
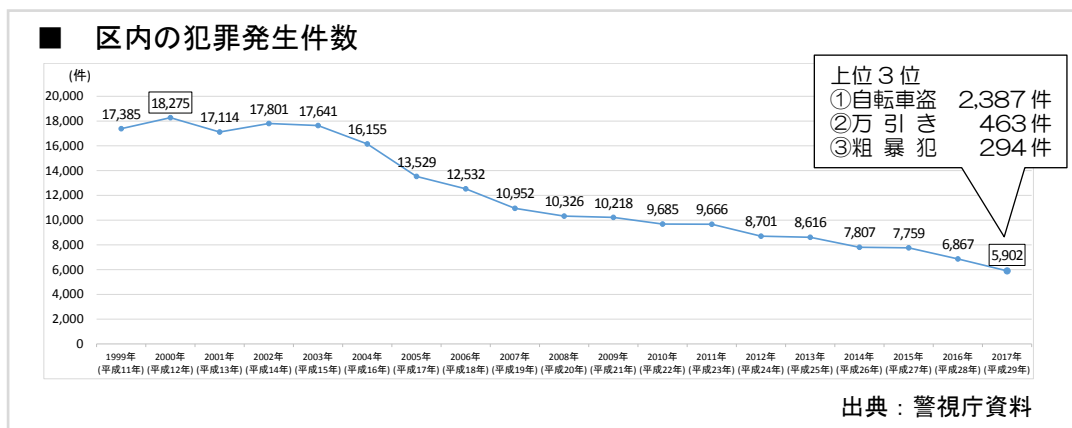


出典：地震に関する地域危険度測定調査（H30.2）（東京都）

※地震の総合危険度ランク4及び5の地域は、地震発生時に建物の倒壊、火災の発生、狭小な道路が通行できなくなるなどのリスクを抱えており、建物の耐震性向上だけでなく、市街地の防災性能を向上させる取組みが求められます。

③ 犯罪の発生状況

区内の犯罪発生件数をみると、平成 29 (2017) 年は 5,902 件となっており、平成 12 (2000) 年の 18,275 件の約 32%にまで減少しています。このうち住宅に関する犯罪（空き巣など）は、平成 29 (2017) 年で 175 件と、一定数の存在が認められます。



【防災・防犯に関する状況】からみた課題

- 地震から生命及び財産を守るとともに、安心して住み続けるため、旧耐震基準で建つ住宅の耐震性能の向上に向けて、耐震診断や耐震改修などの支援が求められます。
- 大規模な洪水や高潮などが発生した場合、本区の広範囲が浸水するおそれがあることから、堤防の強化を図る必要があります。
- 地震に対する総合危険度ランクの高い地域の改善のため、個々の建築物の耐震性能の向上のほか、避難路・活動空間となる細街路や公園・緑地などの整備、確保など、面的な市街地整備と併せて対応していく必要があります。
- 安全で安心な暮らしを守るため、住宅の防犯性能の向上や地域の防犯対策の支援などが求められます。

(6) 本区の住宅施策の課題

前項までの住宅・住環境の現状と課題を踏まえ、本区の住宅施策における課題を7つに整理します。

① 子育て世帯の定住促進

近年、子育て世帯（夫婦と子世帯）の数は微増に留まっており、30歳代の人口動向は転出超過の傾向にあります。現状の傾向で推移すると、子育て世帯は、平成37（2025）年には減少に転じることが見込まれます。都市の活力の維持・向上を図るためには、子育て世帯の定着が重要であり、若い子育て世帯に対応した良質な賃貸住宅や子育てしやすい持ち家住宅など、子育て世帯のニーズに応じた住まいの充実が求められます。

② 熟年者や障害者などが暮らしやすい住まいの確保

本区の老年人口は増加傾向にあり、平成52（2040）年には、総人口の約3割が熟年者になることが見込まれます。最期まで自分らしい暮らしを続けられるように在宅医療が求められるなか、熟年者が健康でいきいきと暮らせるよう、バリアフリー化など熟年者に適した住まいの充実を図る必要があります。また、障害者の暮らしの場が、施設から地域へ移行するなか、生活の基盤である住宅の確保が求められます。

③ 誰もが住まいを安心して確保できる仕組みづくり

熟年者の単身世帯やひとり親世帯、外国人などの増加により、住宅の確保が自力では困難な住宅確保要配慮者の増加が見込まれます。従来、セーフティネットとしての役割を果たしてきた公営住宅ストックには、戸数に一定の限りがあることから、民間賃貸住宅を有効に活用できる仕組みづくりが求められます。

④ 良好な住宅の維持、空き家への対応

本区の住宅着工戸数（住宅の供給量）は減少傾向にあるなか、多様なライフスタイルに対応し、世帯構成・規模や暮らし方に応じた居住面積を確保することが求められます。

また、将来的な人口・世帯数の減少を考慮すると、既存の住宅ストックの活用が重要であり、中古住宅やリフォーム市場の活性化が求められます。

今後、空き家が増加することが予想され、空き家の未然防止のための情報の把握、適正な管理、有効活用の仕組みづくりなどが求められます。

⑤ 分譲マンションへの対応

本区の総世帯数の約15%が分譲マンションに居住し、マンションが重要なストックとなっているなかで、耐震性の確保や高経年マンションの修繕など適切な維持管理や建替えなどの具体化に対する支援などが課題となります。

高齢化が進展するなか、マンションに居住する世帯においても高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加することが予想されます。また、マンションが長くあり続けることで世代の入れ替わりが起こり、居住歴の短い人や長い人の混在化が進んでいます。熟年者が住み続けられるために、あるいは防災への備えを充実させるためにも、マンションコミュニティの形成を図り、住民相互のつながりなど熟年者を地域で支える仕組みづくりが求められます。

⑥ 環境問題への対応

本区は温室効果ガスの約4割が家庭由来となっていることから、住宅における低炭素化の取組みが重要です。このため、断熱性の向上など建物自体の省エネルギー性能を高めていくとともに、再生可能エネルギーや省エネルギー設備・機器の普及を図ることが求められます。

⑦ 災害への対応、防犯対策

本区は水害リスクの高まりが懸念される地域であり、現在想定している以上の水害に耐えられるよう、堤防の強化を図る必要があります。

また、木造住宅が密集する危険度の高い地域が残っており、震災時の被害の軽減や拡大防止を図るため、市街地の整備・改善や住宅の耐震化・不燃化の促進など防災性能の向上が求められます。

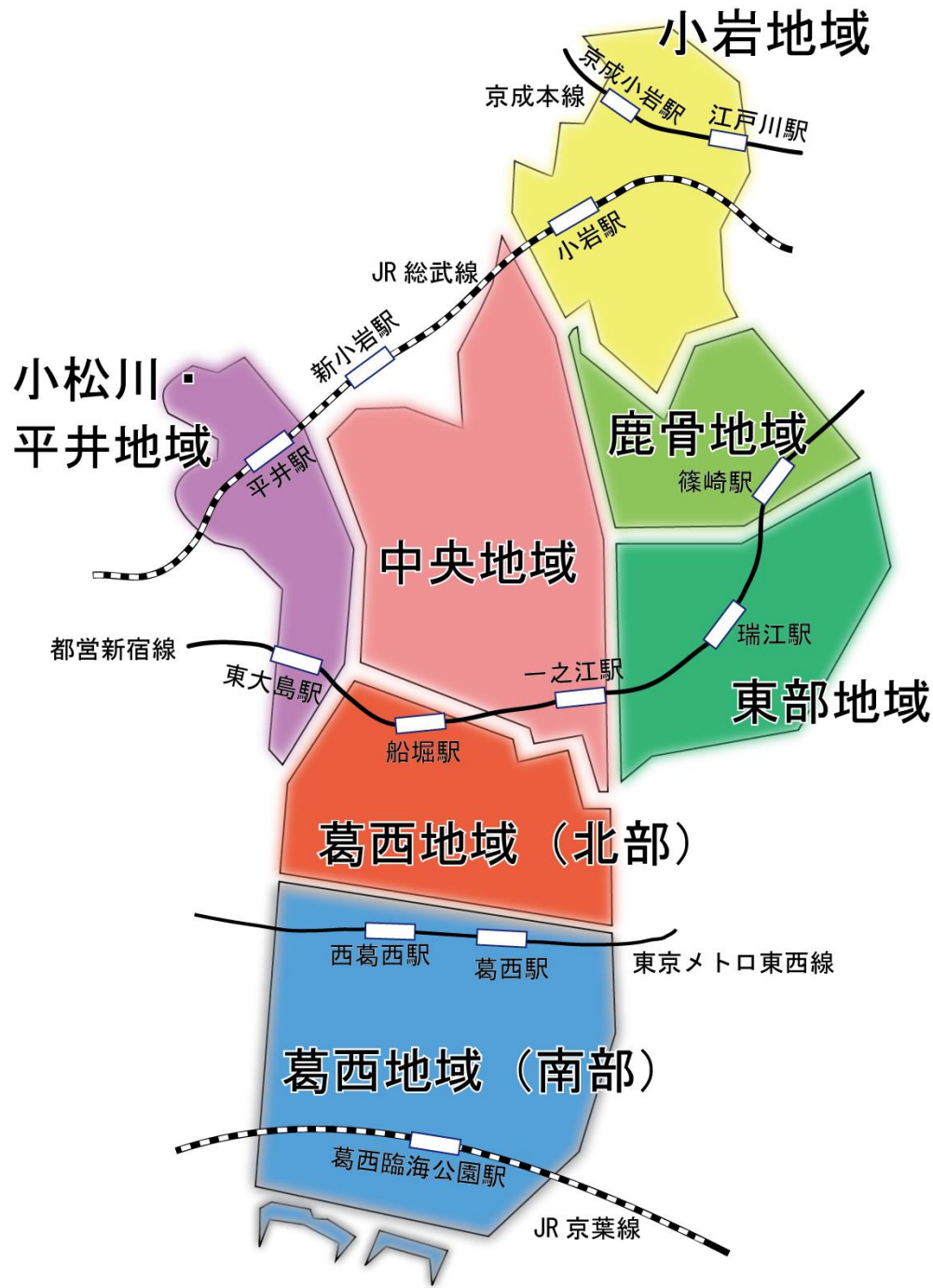
さらに、防犯など平常時の安全・安心については、総合的な防犯対策を進めるとともに、地域ぐるみの防犯意識の向上などが求められます。

2.2 地域の特性

「江戸川区都市計画マスタープラン」の「地域別構想」における7つの地域区分に基づき、各地域の概況を整理するとともに、人口・世帯や土地利用、住宅などの統計データ*からみた地域の特性を示します。

(1) 地域概況

各地域の沿革や今後のまちづくりの方向性などの概況を整理します。



*住宅・土地統計調査は抽出調査です。今回、区内の地域別に集計を行うため、総務省統計局から「住宅・土地統計調査」のデータ提供を受け、独自に集計を行っています。

小松川・平井

- 平井地域は、平井駅の開業を契機に、区内でも早い時期から都市化が進んだ戸建住宅が中心の地域で、平井駅前には古くからの商店街が形成されています。
- 小松川地域は、住宅や工場が混在する密集市街地が形成されていましたが、市街地再開発事業*により、大規模な住宅団地などが整備されました。
- 今後は、平井駅周辺において、商業の活性化や新たなにぎわいの創出に向けたまちづくりを進めます。

中央

- 区役所の立地を契機に公共施設の集積が進み、区を中心として発展しています。高度経済成長期には江東工業地帯の外縁として、工場立地が進み、職住近接のまちが形成されました。
- 一之江駅周辺では、土地区画整理事業*などにより、都市基盤や駅前広場が整備されました。
- 親水公園、親水緑道があり、地域の資源を活かした魅力となっています。
- 今後は、文化施設の集積や親水公園などの水辺環境を活かしながら、住環境のさらなる魅力向上を図ります。

葛西（北部）

- かつては水田・蓮田が広がる田園地帯でしたが、東京メトロ東西線や都営新宿線の開業を契機に交通利便性や住環境が向上し、まちが発展しました。
- 新川、古川親水公園、一之江境川親水公園などを軸として、水とみどり豊かな住宅地が形成されています。
- 今後は、船堀駅周辺への庁舎移転に伴い、新たなにぎわいの創出に向けたまちづくりを進めます。

葛西（南部）

- 土地区画整理事業などにより、集合住宅や大規模公園が整備され、良好な住宅地が生まれました。
- 東京メトロ東西線により都心とのアクセス性が良好で、若者・子育て世帯の人口が多い地域です。
- 今後は、東京 2020 大会に向けて整備されるカヌー・スラロームセンターを活用しながら、「カヌーのまち」として、にぎわいの創出を図ります。

小岩

- JR小岩駅、京成小岩駅、江戸川駅の開業を契機に市街化が進みました。
- 現在 JR 小岩駅周辺では、親しみのある商店街が形成され、地域の顔となっています。
- 駅周辺の背後地は戸建住宅を中心とした住宅地となっています。
- 今後は、JR 小岩駅周辺での市街地再開発事業や、京成小岩駅周辺における京成本線の連続立体交差事業に併せて、魅力あるまちづくりを進めます。

鹿骨

- かつては水田の広がる田園地帯であり、現在でも花卉や小松菜を栽培する農地が分布し、昔ながらの農家住宅が立地しています。
- 都営新宿線の篠崎駅周辺では土地区画整理事業が行われ、良好な都市基盤をもった住宅地が形成されています。また、駅前の駐輪場や商業施設の整備が進み、区民の利便性が向上しています。
- 今後は、農地を保全・活用するとともに、地域特性を活かしながら、魅力あるまちづくりを進めます。

東部

- かつては水田の広がる田園地帯でしたが、春江地区及び瑞江駅周辺の土地区画整理事業などにより、良好な住宅地が形成されました。
- 瑞江駅周辺では、良好な都市基盤を活かして商業集積が進んでいます。
- 今後は、旧江戸川沿いに分布するスポーツ・レクリエーション施設などのにぎわい資源を活かして更なるまちの魅力向上を図ります。

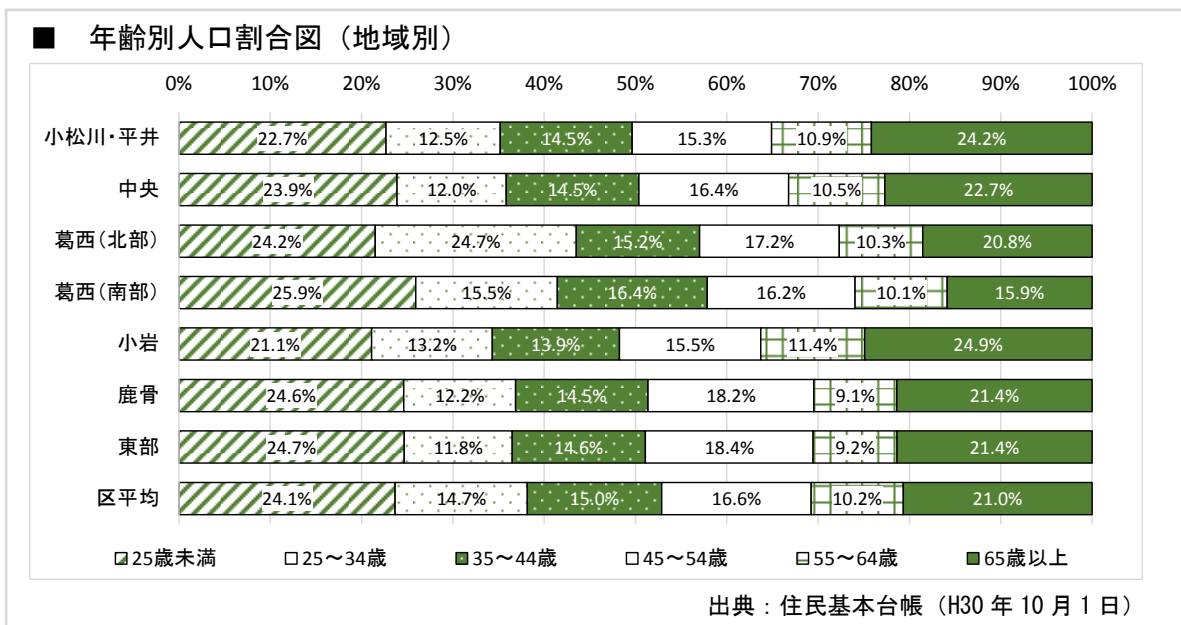
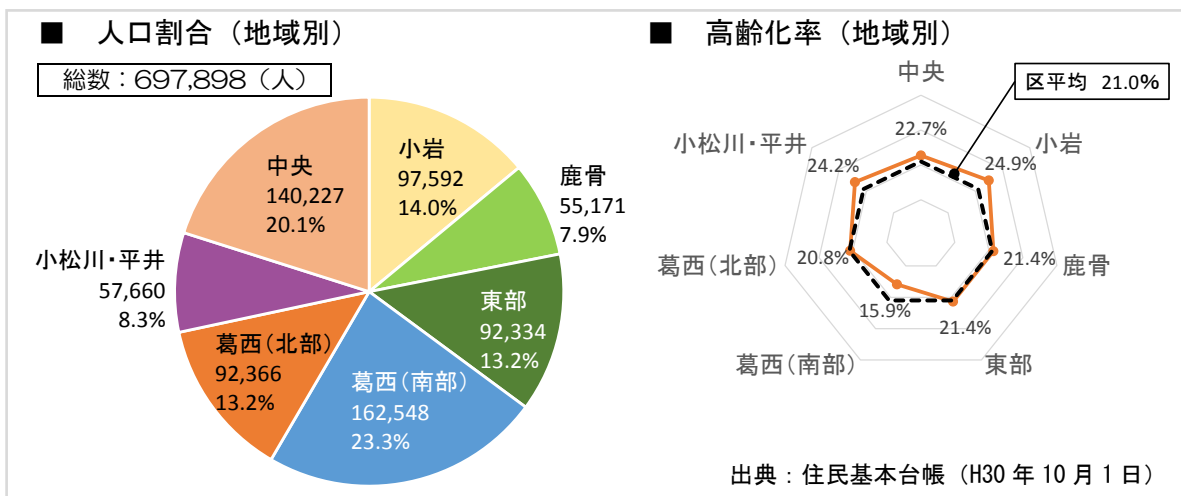
(2) 各項目による地域別特性

① 人口

人口は、葛西地域（南部）が本区の約23%を占め最も高く、鹿骨地域が約8%と最も低くなっています。

高齢化率は、小岩地域が約25%と最も高く、次いで、小松川・平井地域となっており、最も低い地域は葛西地域（南部）の約16%となっています。

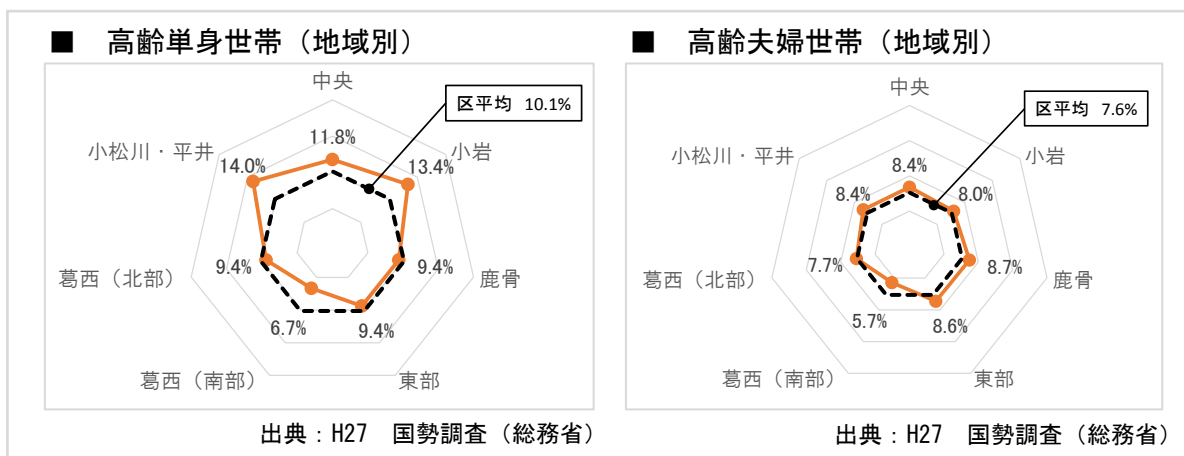
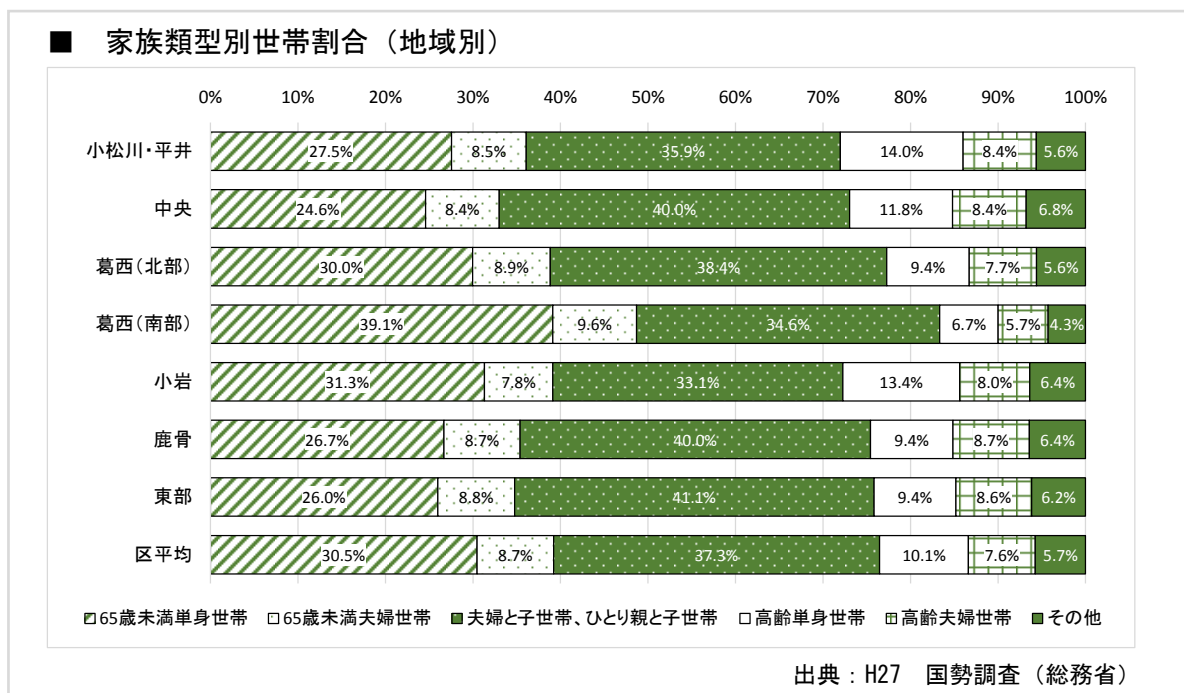
また、子育て世帯にあたる25～44歳までの人口が最も多いのは葛西地域（南部）となっています。



② 家族類型別世帯割合

夫婦と子世帯、ひとり親と子世帯の割合は、東部地域が約41%と最も高く、わずかな差で鹿骨地域、中央地域が続きます。葛西地域（南部）は、65歳未満の単身世帯の割合も最も高く（約39%）、比較的若い世代が多い地域となっています。

また、高齢単身世帯の割合が最も高いのは小松川・平井地域の約14%、次いで小岩地域、中央地域の順となっています。なお、高齢夫婦世帯の割合は、鹿骨地域の約9%が最も高く、次いで東部地域、小松川・平井地域、中央地域の順となっています。



③ 土地利用

【小松川・平井地域】

旧中川と荒川に囲まれた特性から、水面・河川の割合が最も高くなっています。また、市街地再開発事業で整備された大島小松川公園があり、公園・運動場についても最も割合が高くなっています。

【中央地域】

工業用地の割合が最も高く、住工が共存したまちとなっています。一方で公園・運動場の割合が低くなっています。

【葛西地域（北部）】

住宅用地の割合が高く、一戸建住宅と集合住宅が共存する地域になっています。

【葛西地域（南部）】

葛西臨海公園や総合レクリエーション公園などの公園の整備水準が高いことから、公園・運動場の割合が高く、ゆとり、うるおいのある住宅地となっています。

【小岩地域】

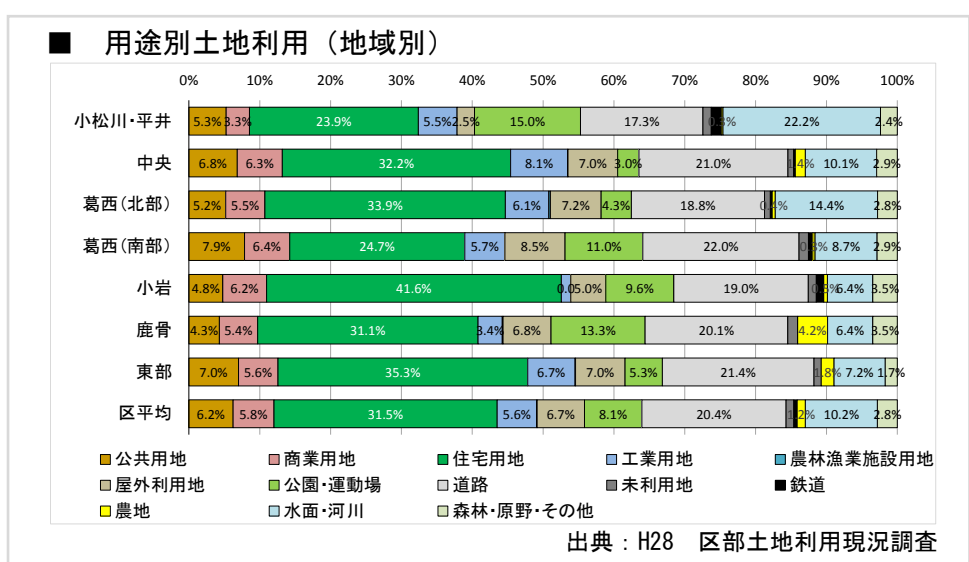
住宅用地の割合が最も高く、小岩駅周辺は商業施設が集積し、住宅地と共存した地域になっています。

【鹿骨地域】

農地の割合が最も高く、住宅と農業が共存した地域になっています。また、篠崎公園があることから、公園・運動場の割合が高くなっています。

【東部地域】

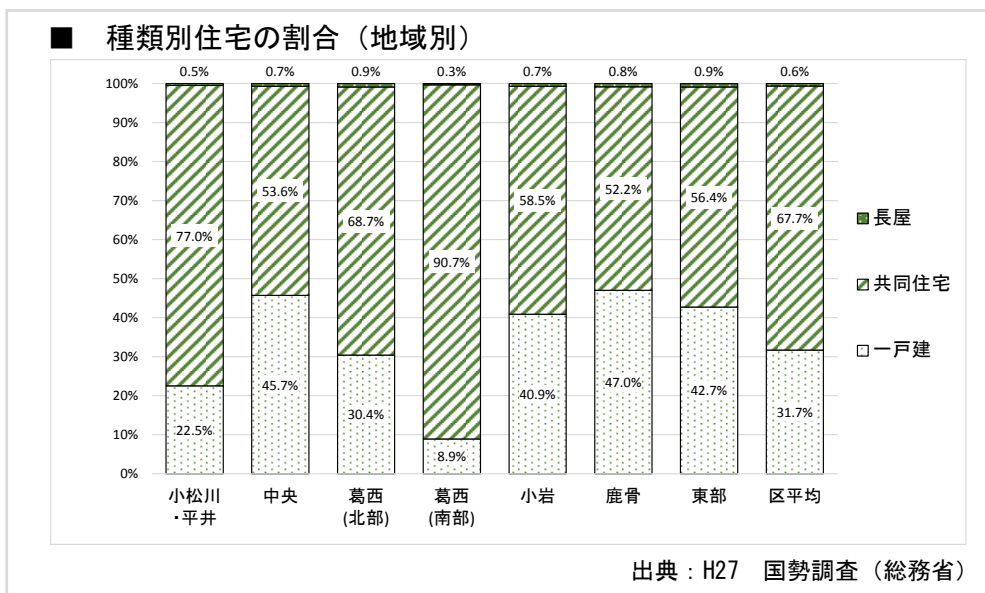
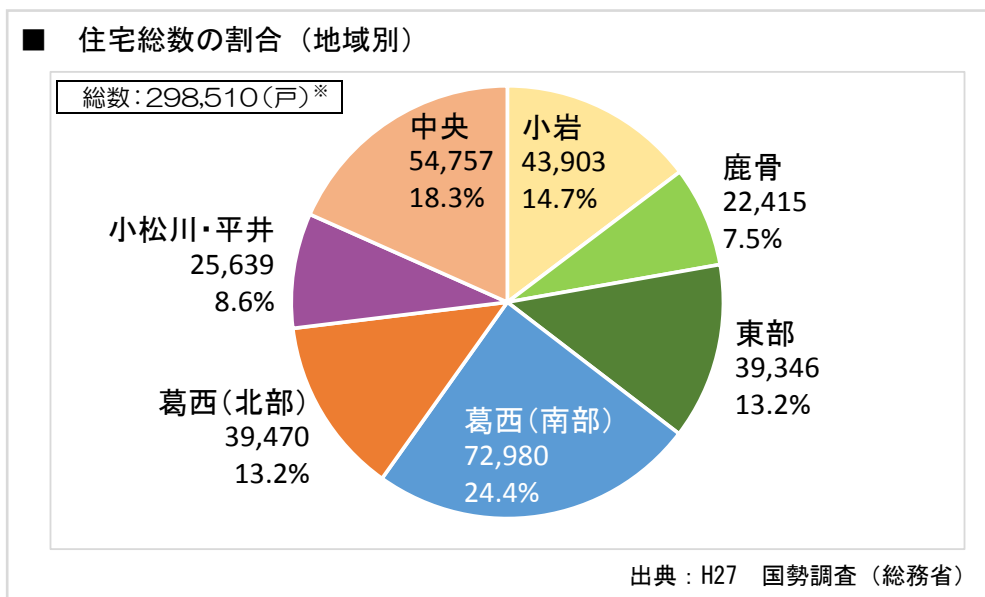
住宅用地の割合が最も高く、瑞江駅周辺のにぎわいと住宅地が共存した地域になっています。



④ 住宅種別戸数割合

地域別の住宅総数の割合をみると、葛西地域（南部）が約 24%と最も高く、次いで中央地域、小岩地域となっています。

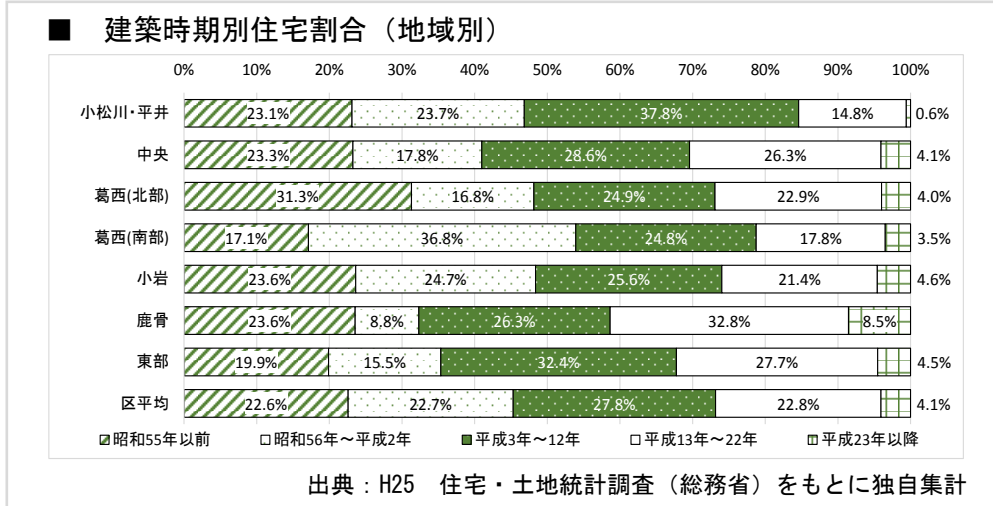
また、共同住宅の割合が最も高いのは葛西地域（南部）の約 91%となっており、次いで小松川・平井地域となっています。なお、一戸建の割合は鹿骨地域と中央地域が高くなっています。



※国勢調査（平成 27 年）によると、一般世帯数は 298,510 世帯（戸）であり、住宅・土地統計調査（平成 25 年）の総戸数（居住のある住宅）は、307,330 戸となっています。

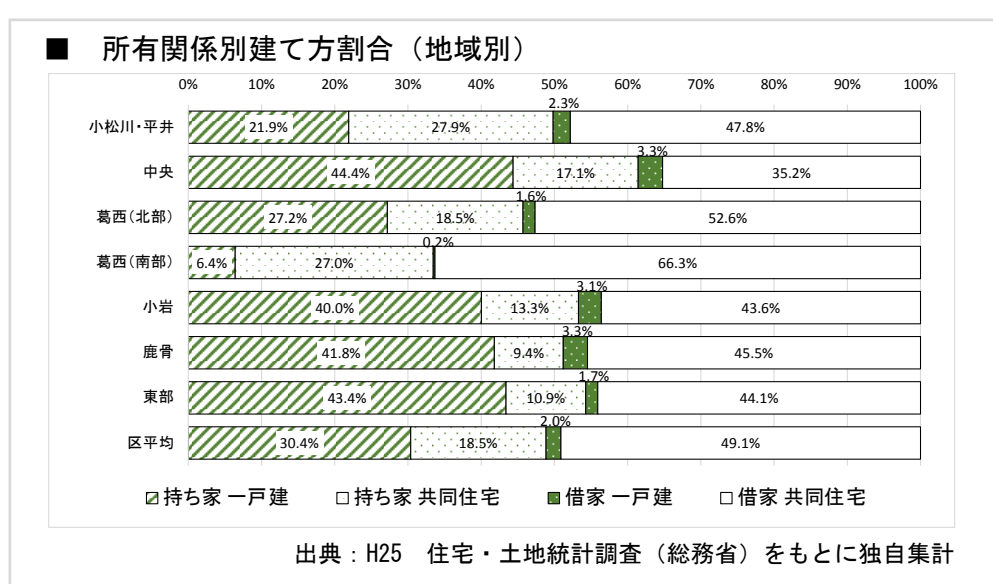
⑤ 建築時期別住宅割合

建築時期別の住宅割合をみると、昭和55(1980)年以前の住宅割合が葛西地域(北部)で約31%と最も高く、次いで小岩地域及び鹿骨地域となっています。また、葛西地域(南部)は、昭和56(1981)年～平成2(1990)年の住宅割合が最も高くなっています。鹿骨地域や東部地域は、平成3(1991)年以降の建築の割合が多くなっています。



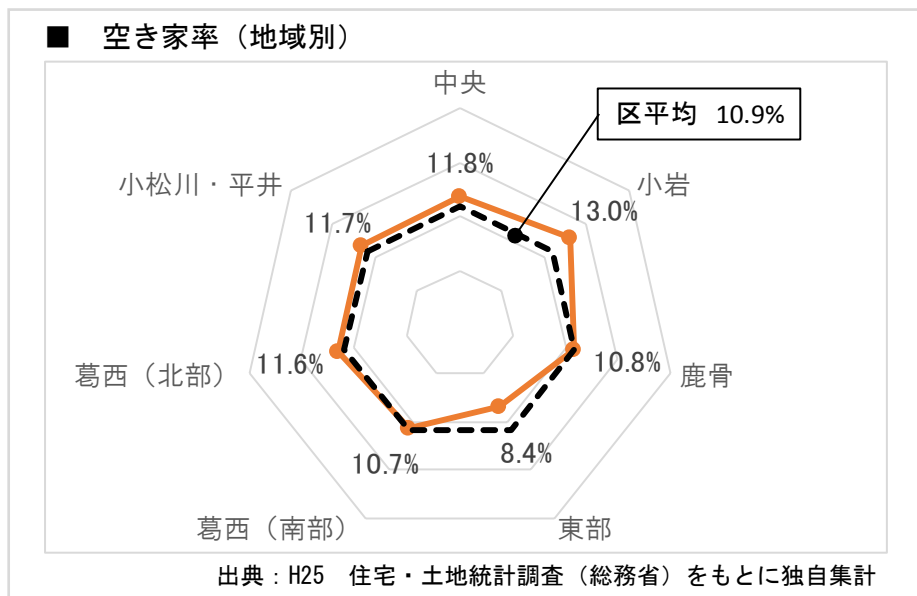
⑥ 所有関係別建て方割合

所有関係別の建て方割合をみると、持ち家の一戸建は中央地域が約44%と最も高く、次いで東部地域、鹿骨地域となっています。持ち家の共同住宅は、小松川・平井地域と葛西地域(南部)において多くなっています。また、借家の共同住宅では、葛西地域(南部)が約66%と最も多く、次いで葛西地域(北部)、小松川・平井地域となっています。



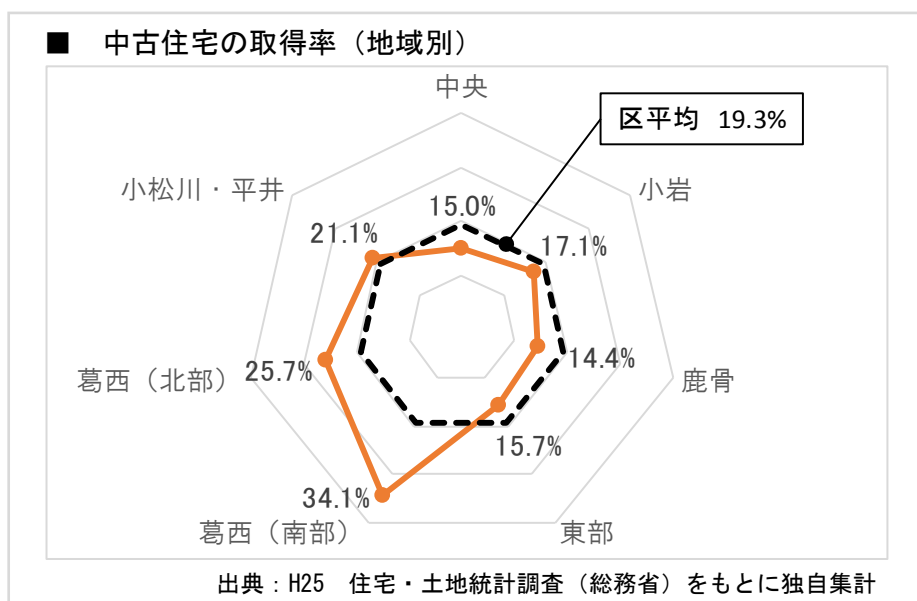
⑦ 空き家率

空き家率は、小岩地域が約13%と最も高く、東部地域が約8%と最も低くなっています。



⑧ 中古住宅の取得状況

中古住宅の取得率（持ち家の購入方法のうち中古住宅購入の比率）は、葛西地域（南部）が約34%と最も高く、次いで、葛西地域（北部）、小松川・平井地域となっています。また、鹿骨地域が約14%と最も低くなっています。



2.3 これからの住まいづくりの視点

住宅マスタープランの策定から現在までの主な取組みや社会情勢の変化を踏まえ、これからの住宅施策の視点を以下に示します。

