

第4章

基本方針

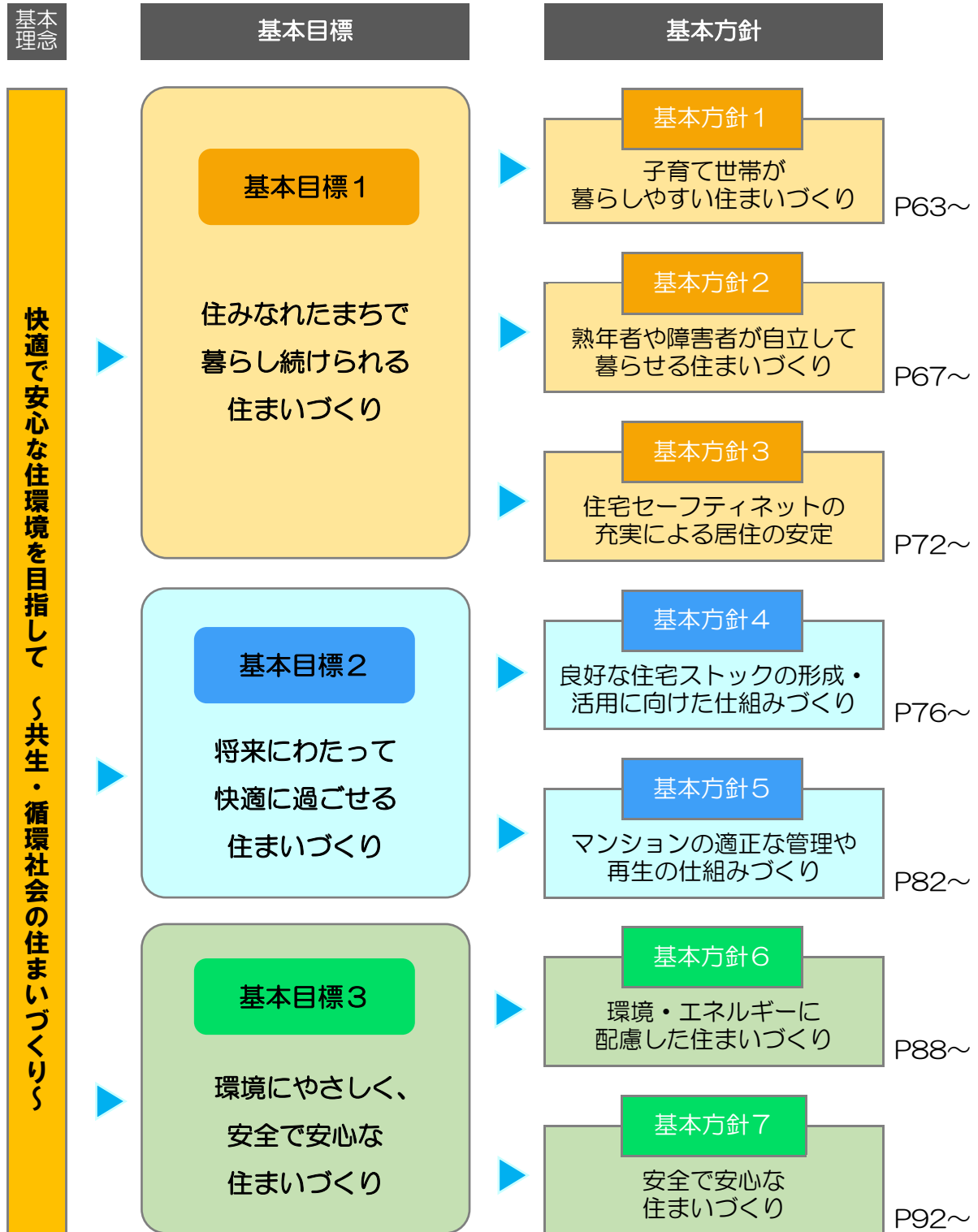
本章では、基本理念に基づく3つの基本目標を実現するために基本方針と、具体的な施策を示します。

4. 1 施策の体系	6 2
4. 2 基本方針ごとの施策の方向性	
基本方針1 子育て世帯が暮らしやすい住まいづくり	6 3
基本方針2 熟年者や障害者が自立して暮らせる住まいづくり ...	6 7
基本方針3 住宅セーフティネットの充実による居住の安定	7 2
基本方針4 良好な住宅ストックの形成・活用に向けた仕組みづくり ...	7 6
基本方針5 マンションの適正な管理や再生の仕組みづくり	8 2
基本方針6 環境・エネルギーに配慮した住まいづくり	8 8
基本方針7 安全で安心な住まいづくり	9 2
4. 3 計画の指標	9 8



4.1 施策の体系

前章で示した基本理念・基本目標、基本方針の体系は、以下のとおりです。次頁より、基本方針ごとに「施策の方向性」と「具体的な施策」を示します。



4.2

基本方針ごとの施策の方向性

基本目標1 住みなれたまちで暮らし続けられる住まいづくり

基本方針1 子育て世帯が暮らしやすい住まいづくり

子育て世帯の育児負担の軽減や安心感の向上につながるよう、子育て世帯に適した住宅の供給促進、子育て支援施設の整備や近居・三世帯同居の普及などにより、多様な世代によるコミュニティのなかで子育て世帯が暮らしやすい住環境づくりを図ります。

施策の
方向性 1.1

子育て世帯が魅力を感じる住宅供給

施策の
方向性 1.2

子育て世帯の居住面積水準の向上

施策の
方向性 1.3

近居・三世帯同居の普及

施策の
方向性 1.4

子育て環境の充実



施策の方向性 1.1

子育て世帯が魅力を感じる住宅供給

子どもの事故・けがの防止などの安全性や家事のしやすさに配慮した住まいの普及を図り、子育て世帯が魅力を感じる住宅を供給します。

具体的な施策

- ① 「東京都子育て支援住宅認定制度」の普及
 - 東京都と連携し、制度内容や認定のメリットなどを情報発信します。
- ② 「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の周知
 - 区のホームページでの情報発信などにより、東京都の「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の周知を図ります。
- ③ 「住まいのガイド」の作成・発行
 - 区内の住宅・住環境に関する情報をまとめた「住まいのガイド」を発行し、区の子育て環境の魅力を発信する媒体として活用します。

施策の方向性 1.2

子育て世帯の居住面積水準の向上

一定規模以上の共同住宅の開発が行われる際には、世帯の人数や構成に応じた床面積を確保するよう誘導し、子育て世帯の居住面積水準の向上を図ります。

具体的な施策

- ① 「住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づく居住面積の誘導
 - 一定規模以上の住宅が建築される場合、世帯構成に応じた適正な居住面積が確保されるように誘導します。

コラム 本区の子どもの成長支援事業

本区では、子ども向けに、2つの食の支援事業「食事支援ボランティア派遣事業(おうち食堂)」と「子ども配食サービス事業(ごはん便)」を、平成29(2017)年8月からスタートしました。

また、大学生などのボランティアによる「少人数指導型学習支援事業」を実施しています。

食事支援ボランティア派遣事業
～できたて食べてね～

おうち食堂

区の有償ボランティアが、支援が必要な家庭において、買い物から調理、片付けまで行い、48回を上限に子どもにごはんを提供する制度です。

利用にあたっては一定の審査が必要になります。




子ども配食サービス事業
KODOMO

ごはん便

自己負担100円で、48回を上限に、希望する家庭の児童に直接、お弁当を自宅まで届ける制度です。

利用にあたっては所得制限があります。




施策の方向性 1.3

近居・三世代同居の普及

近居や三世代同居について情報提供や意識啓発を図り、核家族*化に伴う育児負担の軽減など、子育て世帯、熟年者世帯がともに住みなれた地域で安心して暮らし続けることができる住環境を形成します。

具体的な施策

- ① 同居・近居の支援制度の普及
 - 東京都住宅供給公社（JKK）、都市再生機構（UR）が実施している同居・近居の支援制度などについて、普及・啓発します。

施策の方向性 1.4

子育て環境の充実

子育てしやすい生活環境が整うように、一定規模以上の共同住宅の開発に際して、保育所など子育て支援施設の整備や、公共や民間の未利用地を活用した子育て支援施設の誘導を図り、子育て環境の充実を促進します。

また、子育て支援部局によるソフト施策により、子育てを支援していくことでコミュニティの形成を促します。

具体的な施策

- ① 「住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づく子育て支援施設の誘導
 - 一定規模以上の住宅が建築される場合、事業者に対して見込まれる保育需要に応じた保育所の設置などを誘導します。
- ② 未利用地を活用した子育て支援施設の立地誘導
 - 区内の民間の未利用地を活用し、子育て支援施設の立地を誘導します。
 - 東京都との連携により、都有地を活用した子育て支援施設の立地を誘導します。
- ③ 空き家などの既存ストックを活用した子どもの居場所づくり
 - 空き物件の情報を広く収集し、社会貢献が行われるような空き家活用へ結びつける仕組みを構築するなかで、地域コミュニティの形成を促進する子どもの居場所づくりを進めます。
- ④ 子どもの健やかな成長支援の推進
 - 「子ども食堂」の実施により、食を通じてつながることのできる居場所づくりなど、子どもの成長を地域で見守っていきます。

コラム 子育て世帯や熟年者世帯が住みやすい住宅

国や東京都などは、子育て世帯や熟年者世帯向けの住宅を登録・認定しています。認定された物件はそれぞれの世帯が快適に暮らせるよう、一定の基準を満たしており、区内にも複数の認定物件があります。

■子育て世帯向けの住宅

東京都子育て支援住宅	
主な特徴	・一定の基準を満たす子育てに配慮された住宅
設備	・段差の解消、ドアの指はさみ防止など、安全性に配慮されている
居室面積	・原則 50 ㎡以上
サービス	・子育て支援のための施設やサービスの提供



東京都子育て支援住宅
認定マーク

■熟年者世帯向けの住宅

サービス付き高齢者向け住宅	
主な特徴	・見守りなどのサービスを受けながら高齢者が安心して暮らせる住宅
設備	・バリアフリー化と一定の設備（洗面、浴室など）が備えられた上で、東京都内の物件には緊急通報装置が備えられている
居室面積	・原則 25 ㎡以上
サービス	・安否確認や専門家による生活相談のサービスの提供



バリアフリー化

高齢者向け優良賃貸住宅	
主な特徴	・面積や設備などの一定の基準を満たした高齢者向けの住宅
設備	・バリアフリー化と一定の設備（洗面、浴室など）が備えられた上で、東京都内の物件には緊急通報装置が備えられている
居室面積	・原則 25 ㎡以上
サービス	・安否確認や緊急通報装置による見守りサービス



緊急通報装置

このような特定の世帯が暮らしやすい住宅の整備が進められています。また、平井地区には「東京都子育て支援住宅」と「サービス付き高齢者向け住宅」が合築された住宅（こもれび平井）が整備されています。（12 頁参照）



4.2 基本方針ごとの施策の方向性
基本方針1

基本方針2 熟年者や障害者が自立して暮らせる住まいづくり

熟年者や障害者が、住みなれた地域で安心して住み続けることができるよう、熟年者世帯や障害者世帯に配慮した住宅の改善・供給を促進します。また、地域共生社会の構築に向け、多様な世代によるコミュニティのなかで自立して暮らせる住環境づくりを図ります。

施策の
方向性 2.1

熟年者や障害者などが暮らしやすい住宅ストックの形成

施策の
方向性 2.2

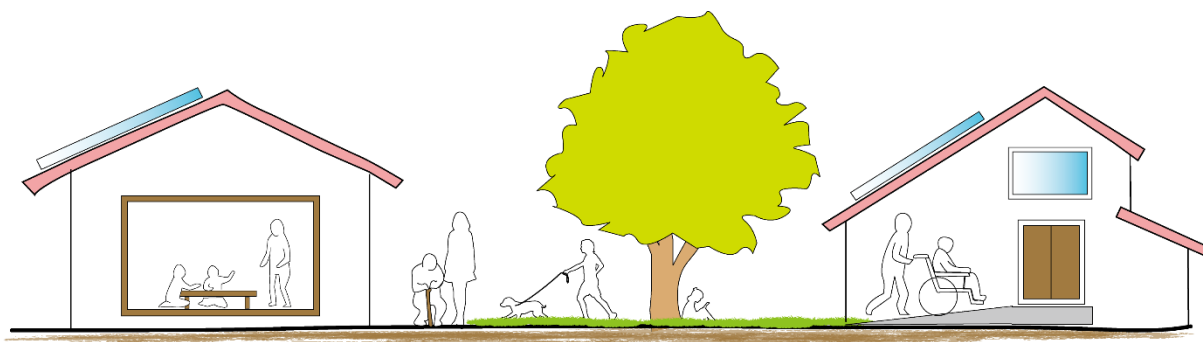
熟年者や障害者が住みなれた地域で暮らし続けることができる住環境づくり

施策の
方向性 2.3

熟年世帯の住み替え支援

施策の
方向性 2.4

高齢者向け賃貸住宅の供給



施策の方向性 2.1

熟年者や障害者などが暮らしやすい住宅ストックの形成

新築住宅のバリアフリー化誘導や既存住宅のバリアフリー化改修などに対する支援を行い、熟年者や障害者が暮らしやすい住宅ストックを形成します。

具体的な施策

- ① 「住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づくバリアフリー化の誘導
 - 一定規模以上の住宅が建築される場合、バリアフリー化を誘導します。
- ② 「住まいの改造助成」制度の運用
 - ライフステージなどに応じ、身体状況に合わせた住宅改修工事への助成制度の利用を促進します。
- ③ 「住宅リフォーム資金融資あっせん制度」の充実
 - 現行の支援内容を検討し、制度の利用を促進します。
- ④ 住まいに関する相談会の開催
 - 関連業界と連携して住宅相談会などの住まいに関する相談会を企画・開催します。
 - 相談内容に応じて、支援制度の利用を促進します。

4.2 基本方針ごとの施策の方向性 基本方針2

コラム 地域共生社会構築の拠点「なごみの家」

区では誰もが住みなれた地域で安心して自分らしい暮らしを続けることができるよう、連合町会の単位を基本に区内を15の区域に分け、2025年を目途に全ての区域に「なごみの家」の設置を進めていきます。

(平成30(2018)年4月8箇所設置済)

主な機能として、

- ① 居場所・通いの場
- ② なんでも相談
- ③ 地域のネットワークづくり

の3つを持っており、子ども・熟年者・障害者など、すべての人々が、地域・暮らし・生きがいをともに創り、高めあうことができるよう、身近な地域の福祉拠点として地域共生社会の構築を進めていきます。



施策の方向性 2.2

熟年者や障害者が住みなれた地域で暮らし続けることができる住環境づくり

熟年者や障害者に対して地域による見守りや支援体制の充実など、福祉と連携して、熟年者や障害者が住みなれた地域で安心して暮らせる住環境を形成します。

具体的な施策

- ① 地域で安心して暮らし続けるための支援制度の普及
 - （公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「あんしん居住制度*」など、居住者と賃貸住宅オーナーが安心できる支援制度を普及・啓発します。
 - 老後の生活資金を確保する仕組みとして、「リバースモーゲージ*」などの周知を図ります。
- ② 「なごみの家」の設置・運営
 - 地域共生社会構築の拠点として「なごみの家」の設置・運営を促進します。
- ③ 見守りサービスによる支援
 - 民間緊急通報システム「マモルくん」や「目配り訪問」などの見守りサービスを普及します。
- ④ 集合住宅助け合い活動相談支援
 - マンションなどの集合住宅居住者の高齢化に伴い、見守りや身近な生活支援などの助け合い活動を行おうとする住民や管理組合などに対して、互助活動立ち上げの支援をします。
- ⑤ 「民間賃貸住宅家賃等助成制度」の運用
 - 賃貸住宅の取壊しなどにより、転居を求められた熟年者、障害者、ひとり親世帯の家賃助成を継続して実施します。
- ⑥ 熟年者の住まいの確保の支援
 - 関連業界と連携し、「熟年者に親切な不動産店」を情報発信します。
 - 熟年者の入居を拒まない東京都の「シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度」を普及します。
- ⑦ 障害の特性に応じた住まいの確保の支援
 - 既存住宅の活用などを含め、グループホームの整備を促進するとともに、グループホーム入居者への家賃を助成します。
 - 説明会などを通じた賃貸住宅オーナーの障害者への理解の促進や契約・保証人などの支援を検討します。
- ⑧ 同居・近居の支援制度の普及

再掲

 - 東京都住宅供給公社（JKK）、都市再生機構（UR）が実施している同居・近居の支援制度などについて、普及・啓発します。

施策の方向性 2.3

熟年世帯の住み替え支援

家族構成や身体機能の変化などに応じて熟年世帯が多く選択肢から自由に選択できるよう、関連業界と連携しながら住み替え支援を行います。

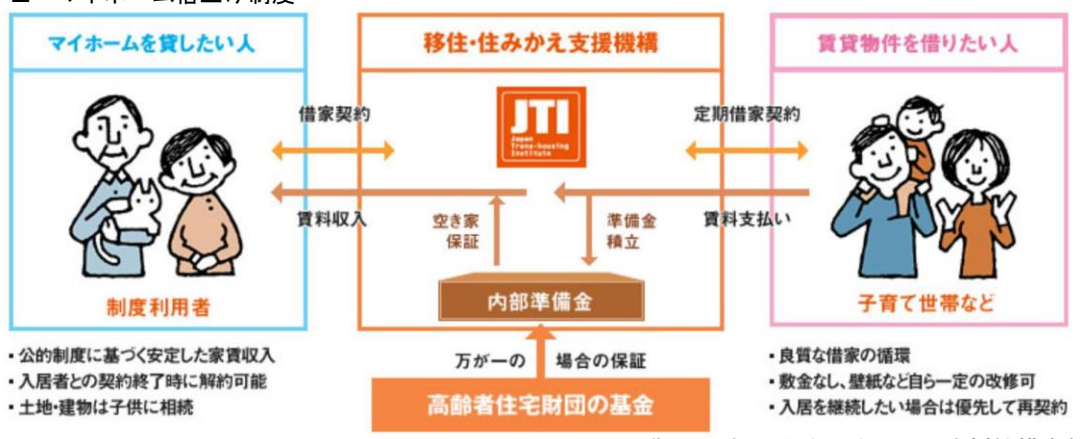
具体的な施策

- ① 関係機関と連携した住み替え支援
 - (一社) 移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」の活用などの関係機関が実施している住み替え支援制度の普及・啓発を図ります。

コラム 住み替え支援

子育て世帯がリーズナブルに賃貸でき、熟年者ができるだけ自立して暮らせる住宅に居住できるようにすることを目的に、(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施している住み替え支援制度があります。

■ マイホーム借上げ制度



- ・公的制度に基づく安定した家賃収入
- ・入居者との契約終了時に解約可能
- ・土地・建物は子供に相続

- ・良質な借家の循環
- ・敷金なし、壁紙など自ら一定の改修可
- ・入居を継続したい場合は優先して再契約

出典：(一社) 移住・住みかえ支援機構資料

コラム 住まいの「終活」

人生の終わりを考えて備えておく「終活」の1つとして、住まいについても住み替えを行うのか、住まいという財産をどう処理するかなど考えておく必要があります。

近年、老後の資金の確保方法として「リバースモーゲージ」「リースバック*」が注目されています。

	リバースモーゲージ	リースバック
概要	自宅に住みながら、家を担保にして金融機関からお金を借りる方法(死亡時または契約期間終了時に一括返済)	自宅に住みながら、家を売却し、賃貸によってそのまま住み続ける方法

施策の方向性 2.4

高齢者向け賃貸住宅の供給

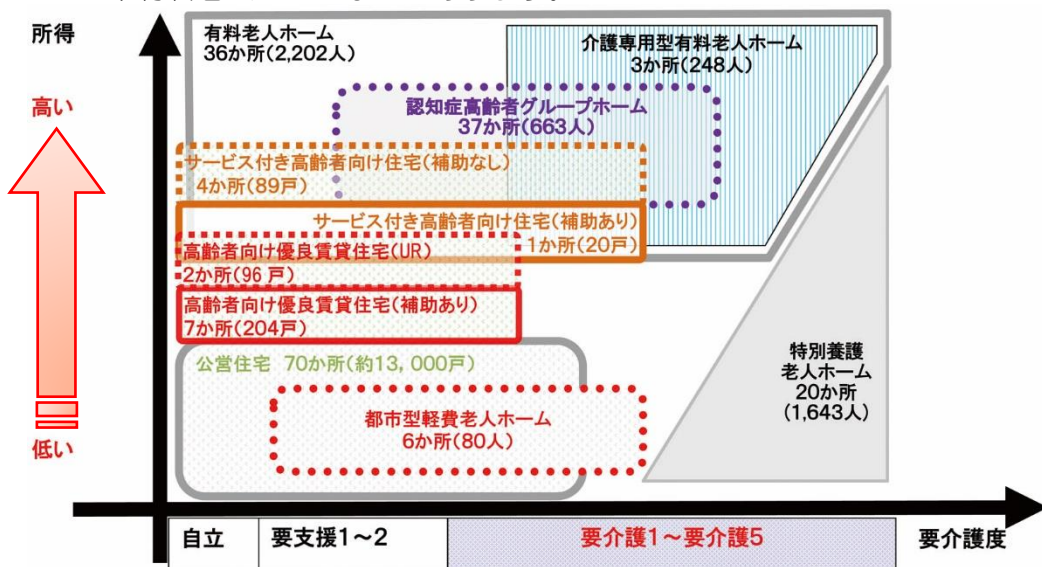
熟年世帯が希望する住宅を確保できるように、高齢者向け賃貸住宅の供給を促進します。

具体的な施策

- ① 高齢者向け賃貸住宅の整備促進
 - 国や東京都の補助制度を普及し、高齢者向け賃貸住宅の整備を促進します。
- ② 高齢者向け賃貸住宅への家賃補助
 - 高齢者向け賃貸住宅の家賃補助を継続して実施します。
- ③ 高齢者向け賃貸住宅と地域との連携促進【新規】
 - 高齢者向け賃貸住宅運営事業者や入居者と地域の町会・自治会との連携・交流を促進していきます。【新規】
- ④ 近居を支援する仕組みの検討【新規】
 - 近居支援の視点から高齢者向け賃貸住宅の入居に係る要件の見直しなどを検討します。【新規】

コラム 熟年者の住まいの選択肢(イメージ)

熟年者の住まいには所得や介護度に応じた選択肢があります。例えば、住宅としては公営住宅やサービス付き高齢者向け住宅、施設としては特別養護老人ホームや有料老人ホームなどがあります。



施設の数などは平成30年4月1日時点

基本方針3 住宅セーフティネットの充実による居住の安定

住宅の確保に特に配慮が必要な世帯が安心して暮らせるように、公的住宅の適切な供給に努めるとともに、居住支援団体や不動産関係団体などとの連携や民間住宅を活用した新たな居住支援の仕組みを構築し、住宅セーフティネットの充実による居住の安定を図ります。

施策の
方向性 3.1

既存ストックを活用した住宅セーフティネットの構築

施策の
方向性 3.2

高齢者向け賃貸住宅の供給

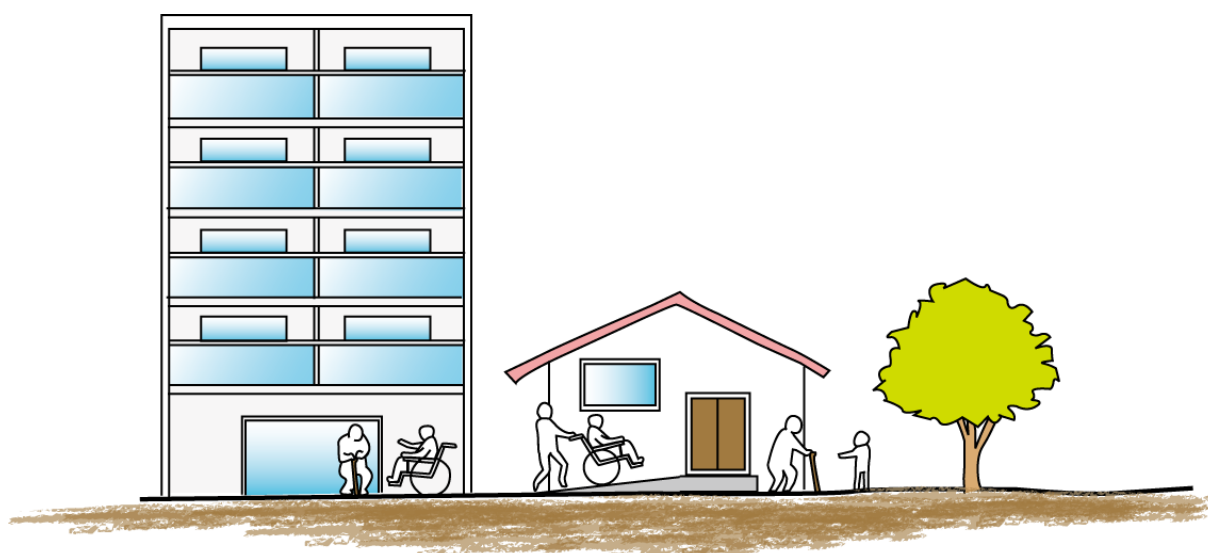
再掲

施策の
方向性 3.3

外国人との共生（居住支援）

4.2 基本方針ごとの施策の方向性

基本方針3



施策の方向性 3.1

既存ストックを活用した住宅セーフティネットの構築

住宅の確保に特に配慮が必要な世帯の居住の安定を図るため、公的住宅の適切な供給に努めるとともに、入居の支援と併せ民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネットを構築します。

具体的な施策

- ① **住宅確保要配慮者に対する支援の仕組みの構築**
 - 不動産関係団体や居住支援団体と連携して、江戸川区居住支援協議会*を適切に運営します。
 - 同協議会において、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅などのあっせん、入居後のアフターケアなどを実施します。
 - 地域活動支援センターが精神障害者に対して行っている入居支援を継続します。
 - （一財）高齢者住宅財団による「家賃債務保証制度*」などの入居を支援する制度を普及します。
- ② **住宅確保要配慮者世帯向けの住宅確保**
 - 住宅確保要配慮者向けの優先枠の設定など既存の公営住宅を活用し、住宅セーフティネットを確保します。
 - 既存の住宅ストックの改修や入居に対する支援と併せて、民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネットの仕組みを構築します。
 - 生活困窮者の自立支援を行うくらしごと相談室では、TOKYO チャレンジネットの住宅情報提供システムによる物件の情報提供を継続して実施します。
 - 東京都住宅供給公社（JKK）と連携し、ひとり親住宅相談を実施するなど、きめ細やかな対応を図ります。
- ③ **公的住宅などの既存住宅の有効活用の推進**
 - 東京都と連携を図りながら、公営住宅による住宅セーフティネットを推進します。
 - 空き家を活用して障害者向けグループホームなどを整備する際に、活用可能な空き家情報を提供する仕組みを構築します。
- ④ **近居を支援する仕組みの検討【新規】** 再掲
 - 近居支援の視点から高齢者向け賃貸住宅の入居に係る要件の見直しなどを検討します。【新規】
- ⑤ **「民間賃貸住宅家賃等助成制度」の運用** 再掲
 - 賃貸住宅の取壊しなどにより、転居を求められた熟年者、障害者、ひとり親世帯の家賃助成を継続して実施します。

**施策の
方向性 3.2**
高齢者向け賃貸住宅の供給

再掲

熟年世帯が希望する住宅を確保できるように、高齢者向け賃貸住宅の供給を促進します。

具体的な施策

- | | | |
|---|---|----|
| ① | 高齢者向け賃貸住宅の整備促進
●国や東京都の補助制度を普及し、高齢者向け賃貸住宅の整備を促進します。 | 再掲 |
| ② | 高齢者向け賃貸住宅への家賃補助
●高齢者向け賃貸住宅の家賃補助を継続して実施します。 | 再掲 |
| ③ | 高齢者向け賃貸住宅と地域との連携促進【新規】
●高齢者向け賃貸住宅運営事業者や入居者と地域の町会・自治会との連携・交流を促進していきます。【新規】 | 再掲 |
| ④ | 近居を支援する仕組みの検討【新規】
●近居支援の視点から高齢者向け賃貸住宅の入居に係る要件の見直しなどを検討します。【新規】 | 再掲 |

**施策の
方向性 3.3**
外国人との共生（居住支援）

外国人であることを理由として賃貸住宅への入居を拒まれないように、外国人には日本の生活習慣などの情報を提供します。また、賃貸住宅オーナーには外国人居住者への理解を深めるような意識啓発を行い、地域との交流を促進しながら外国人と共生した社会を形成します。

具体的な施策

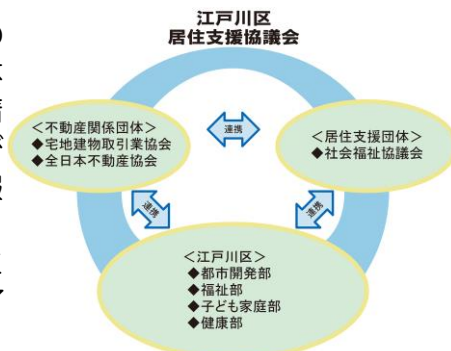
- | | |
|---|--|
| ① | 外国人向けの住まいの確保に関する相談体制の充実【新規】
●外国人を対象とした住まい方のルールなどに関する情報提供や相談体制を構築します。【新規】 |
| ② | 多文化共生のコミュニティづくり【新規】
●地域のイベントなどの機会を活用しながら、外国人の地域社会への参加と交流を促進します。【新規】 |
| ③ | 賃貸住宅オーナー・管理組合に対する意識啓発【新規】
●外国人が住宅を借りやすくするため、関連業界と連携しながら、賃貸住宅オーナーへ意識啓発を行います。【新規】
●マンション管理組合に対してセミナーの実施や「マンション通信」を通じて、外国人と共生したマンション運営について情報発信します。【新規】 |

コラム 居住支援協議会

居住支援協議会とは

民間の賃貸住宅では、さまざまな理由で入居が困難な方がいます。住宅確保要配慮者が、民間の賃貸住宅に円滑に入居できるよう、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体などが連携し情報交換や協議などを行い、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅のオーナーの双方に対し、住宅情報の提供など支援を実施する組織です。

本区では福祉の向上と住みやすい地域づくりに寄与することを目的として、平成30(2018)年7月に江戸川区居住支援協議会を設立しました。



江戸川区居住支援協議会の構成

住宅確保要配慮者とは？

高齢者、障害者、ひとり親世帯、低所得者など、住宅の確保に特に配慮が必要な人のこと。



民間の賃貸住宅
オーナー

賃貸住宅を貸したいけど…

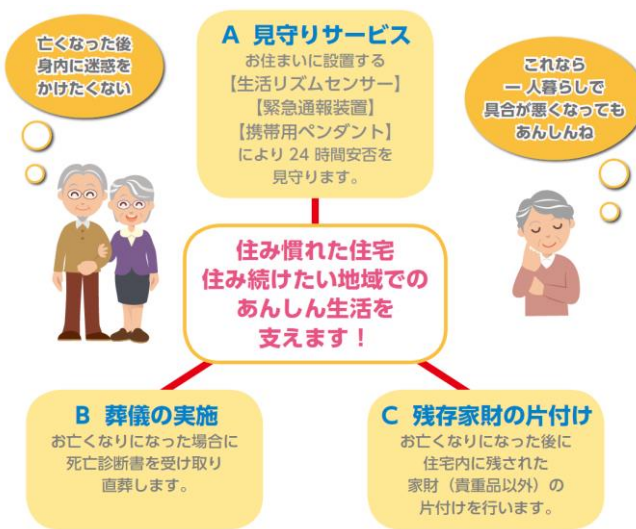
《例えば…》

孤独死や家賃滞納などがあって、貸すのは不安だなあ…。

コラム 「あんしん居住制度」とは

「あんしん居住制度」とは、熟年居住者と賃貸オーナーの両者が安心して賃貸契約ができるように、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが行っている支援制度です。

利用者の負担により「見守りサービス」や「葬儀の実施」、「残存家財の片付けのサービス」を提供することによって、高齢者などの病気・事故・孤独死などの不安を和らげ、安心して居住できるよう支援しています。



(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター資料

基本目標 2 将来にわたって快適に過ごせる住まいづくり

基本方針 4 良好な住宅ストックの形成・活用に向けた仕組みづくり

住宅を長く大切に使い次世代へと引き継いでいくため、世帯に応じた居住面積や建物の環境性能や防災性能などの維持管理を適正に誘導し、健康で良好な住宅ストックの形成を図ります。また、居住者の住まいの維持管理に関する知識向上を支援し、良好な住宅ストックの形成・活用に向けた仕組みづくりを行います。

施策の方向性 4.1

ライフステージに応じた良好な住宅ストックの形成

施策の方向性 4.2

既存の住宅ストックの質の向上と有効活用

施策の方向性 4.3

既存住宅の流通市場の活性化

施策の方向性 4.4

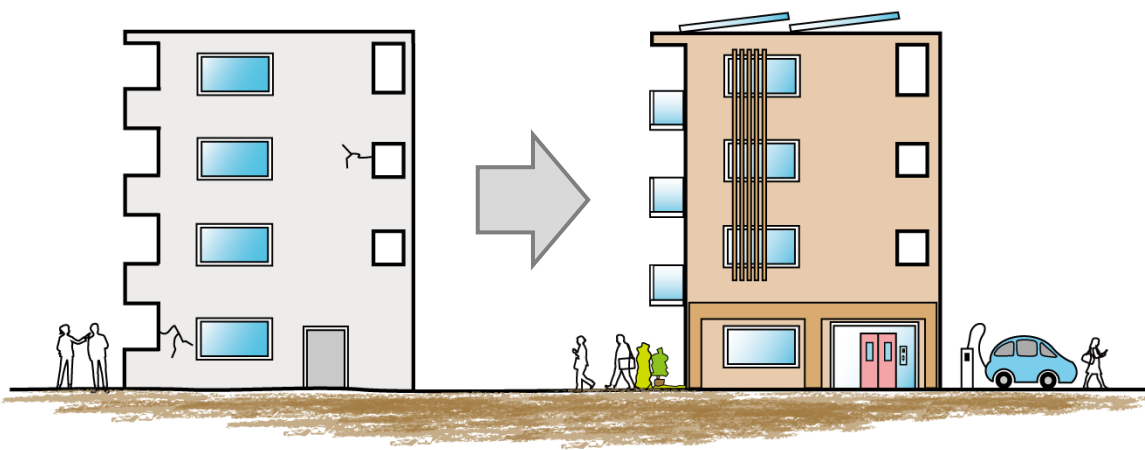
空き家の適正管理

施策の方向性 4.5

住まいに関する意識・知識の向上

4.2 基本方針ごとの施策の方向性

基本方針 4



施策の 方向性 4.1

ライフステージに応じた良好な住宅ストックの形成

居住形態、世帯構成、地域特性に応じて適正な居住面積が確保された住宅や、長く住み継がれるために必要な高い質や性能を備えた良質な住宅ストックを形成します。

具体的な施策

- ① 「住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づく居住面積の誘導 再掲
 - 一定規模以上の住宅が建築される場合、世帯構成に応じた適正な居住面積が確保されるように誘導します。
- ② 良質な住宅ストックの認定制度の普及・啓発
 - 「長期優良住宅」などの良質な住宅を認定する制度について、その内容や認定のメリットなどを情報発信します。
- ③ 地域特性を踏まえた住宅ストックの形成
 - 地区計画*や景観計画*に基づき、地域に合わせた住宅ストックの形成を誘導します。
 - 地域に合わせて「優良建築物等整備事業」、「都心共同住宅供給事業」などによる市街地の環境改善や良好な住宅供給の促進を図ります。
 - 「土地区画整理事業」などのまちづくりの事業特性や地域特性を活かし、さらなる居住面積水準の向上を図ります。
 - 駅周辺における再開発事業などと併せ、事業ごとに最適な住宅供給を誘導します。

コラム

良質な住宅の証①「長期優良住宅」

法律に基づき、永く良好な状態を保てることを認定された住宅です。
具体的には、一定の劣化対策、耐震性、省エネルギー性、配管などの維持管理の容易性などに加え、所定の住戸面積などを満たすと、認定を受けることができ、さまざまなメリットを受けられます。

面積基準(原則)	戸建75㎡、共同住宅55㎡
メリットの例	補助金、登録免許税や固定資産税の軽減、住宅ローン金利優遇、地震保険料優遇

また、平成 28 (2016) 年度からは、既存住宅でも増改築の際に認定を受けられるようになりました。

施策の方向性 4.2

既存の住宅ストックの質の向上と有効活用

建物の経年による価値の低下を防ぐとともに、さまざまな暮らしの形に対応できるように、ユニバーサルデザイン*化や環境性能の向上などについてリフォームに対する支援を進めるほか、相談機能を充実させ、住宅ストックの質の維持・向上及び長寿命化を図ります。

また、住宅に関わる健康被害対策の情報発信を行うことで、健康かつ快適な生活が送れる住まいの形成を推進します。

具体的な施策

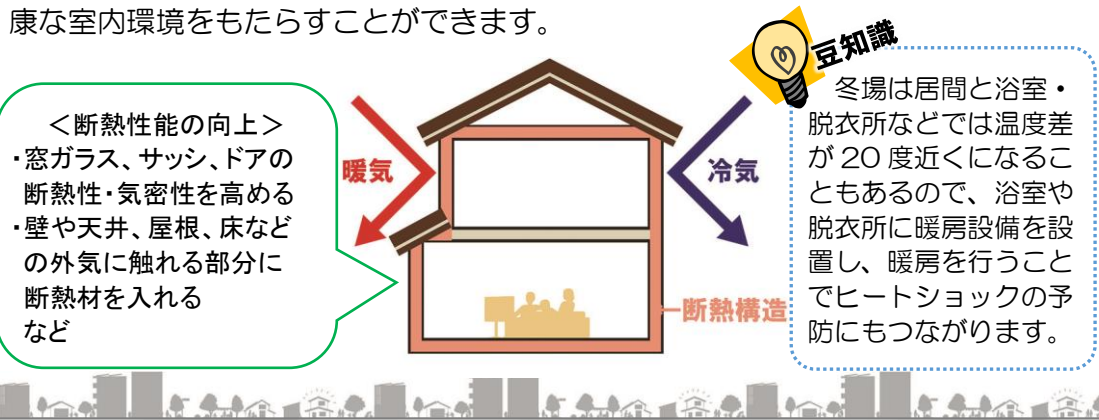
- ① 「住宅リフォーム資金融資あっせん制度」の充実 再掲
 - 現行の支援内容を検討し、制度の利用を促進します。
- ② 住まいに関する相談会の開催【一部新規】
 - 関連業界と連携して住宅相談会などの住まいに関する相談会を企画・開催します。 再掲
 - 相談内容に応じて、支援制度の利用を促進します。 再掲
 - 相談内容から住宅リフォームに関するニーズを把握し、リフォーム市場の活性化策を検討します。【新規】
- ③ 健康な住まい方の普及・啓発【新規】
 - シックハウス症候群*やヒートショック*などの住宅に関する健康被害への対応など、健康的な住まい方に関する情報を発信します。【新規】

コラム エコ住宅は健康住宅

平成 25 (2013) 年に住宅の省エネルギー基準が新しくなりました。新基準が求める内容は、建物の断熱性(室内の熱の逃げにくさ及び室外からの熱の入りにくさ)とエネルギー消費の効率性です。

断熱性能の高い家は、自ずと冷暖房などによるエネルギー消費量を節約でき、室温が安定することで、高齢者に発症することが多い血圧の乱高下による「ヒートショック」を防ぐことができます。また、暖かい室内は夜間のトイレの回数を減らすとも言われており、不意の転倒事故を防ぐことにもつながります。

さらに、結露が起きにくくなることでカビの発生も抑えられ、すべての世代に健康な室内環境をもたらすことができます。



施策の方向性 4.3

既存住宅の流通市場の活性化

「建物状況調査（インスペクション）制度」など既存住宅の品質に関する制度を普及・啓発し、既存住宅の流通市場の活性化を図ります。

具体的な施策

- ① 中古住宅流通のための「建物状況調査（インスペクション）制度」の普及・啓発【新規】
 - 国が策定した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」などを活用し、「建物状況調査制度」を普及・啓発します。【新規】
- ② 「建物状況調査制度」を担う人材の育成【新規】
 - 業界団体による建物状況調査を担う有資格者の養成などを促進します。【新規】
- ③ 既存住宅の標章制度などの活用促進【新規】
 - 事業者（売主・仲介など）に対し、「安心R住宅*」などの一定の品質を備えた既存住宅に対する標章制度の活用を促進します。【新規】
 - 居住者に対し、「安心R住宅」などの標章制度を情報発信します。【新規】
- ④ 賃貸住宅オーナーなどに対する意識啓発
 - 賃貸住宅オーナーなどに対し、適正な維持管理や計画的な修繕について普及・啓発します。
- ⑤ D I Y型賃貸借など新たな住まい方についての情報発信
 - D I Y型賃貸借（借主が自費で修繕などを行うことのできる借主負担型の賃貸住宅）など新たな住まい方について、情報発信します。

コラム

良質な住宅の証②「安心R住宅」

中古住宅を安心して購入できるよう、建物の状態が明らかにされていることを認証された住宅です。平成 29 (2017) 年 12 月からスタートしました。

具体的には、耐震性を有し、建物状況調査(インスペクション)が行われ、管理状態やリフォームに関する情報が明らかな住宅に標章が付与されます。



施策の方向性 4.4

空き家の適正管理

空き家の増加及び腐朽進行を防止するため、再利用や維持管理について普及・啓発するなど、空き家の状態に応じた適正管理を促します。

具体的な施策

- ① 空き家情報の把握
 - 「老朽家屋等実態調査」など既往の調査結果や、町会・自治会など地域からの情報提供により、空き家の情報を把握します。
- ② 空き家の適正管理の誘導
 - 空き家の現地調査や関係者への訪問調査などにより、適正管理を助言・指導します。
 - 空き家の適正な管理に向け、広報やホームページなどにより普及・啓発します。
- ③ 空き家活用の促進
 - 空き家所有者のほか不動産関係団体からも空き物件の情報を広く収集し、社会貢献が行われるような空き家活用へ結びつける仕組みを構築します。
- ④ 空き家の除却への支援
 - 昭和 56 (1981) 年5月以前に建てられた耐震性が不足している木造住宅の除却に対して費用の一部を助成します。

施策の方向性 4.5

住まいに関する意識・知識の向上

リフォーム市場、中古市場などの住宅市場を成熟させるため、住まいの維持管理に関する情報提供や相談体制の充実により、居住者の住まいに関する意識・知識の向上を図ります。

具体的な施策

- ① より良い住まい・暮らしなど住教育の普及・啓発【一部新規】
 - 国の「住教育ガイドライン」を活用し、住まいへの意識の向上を図ります。【新規】
 - 関連業界と連携し、住宅の維持管理に関する講習会などを開催します。
 - イベントにおける木工作業体験などの機会を充実します。

コラム 「住宅性能表示制度」

住宅の性能を表す「ものさし」には、耐震等級をはじめとしてさまざまな指標があります。これらについて、国が認める第三者機関に調査を依頼して「性能評価書」にまとめる制度があります。

客観的な評価を受けることで、売買の際や日頃の維持管理に役立てることができ
ます。

調査項目(等級項目)の例(※新築の場合)

項目	基準となる 評価ランク「1」の内容	最高評価ランク 及びその内容	
耐震等級	数百年に一度規模の地震で 倒壊しない(新耐震基準相当)	ランク 3	左記 1.5 倍の強度
耐風等級	五百年に一度規模の暴風で 倒壊しない	ランク 2	左記 1.2 倍の強度
劣化対策 等級	建築基準法の規定を 満たしている	ランク 3	大規模改修工事を必 要とするまでの期間 を、おおむね 75~90 年まで伸ばすために 必要な対策が講じら れている

このほか、耐火等級(外壁)(ランク 1~4)、維持管理対策等級(同 1~3)、断熱等
級(同 1~4)、化学物質等級(同 1~3)、床衝撃音対策等級(同 1~5)、バリアフリー
等級(同 1~5)などがあります。また、等級を用いない調査項目もあります。

■「性能評価書」に表示されるマーク



設計住宅性能評価書に付すべき標章(新築住宅)



建設性能評価書に付すべき標章(新築住宅)

基本方針5 マンションの適正な管理や再生の仕組みづくり

分譲マンションの高経年化や居住者の高齢化（いわゆる「2つの老い」）の進行に伴う改修、建替えや敷地売却などによるマンション再生や管理組合の適正な運営などへの対応を行います。また、既存ストックの質を維持向上させるため、マンション再生や適正な管理の仕組みづくりを図ります。

施策の
方向性 5.1

マンションの適正な維持管理の支援

施策の
方向性 5.2

分譲マンションの耐震化

施策の
方向性 5.3

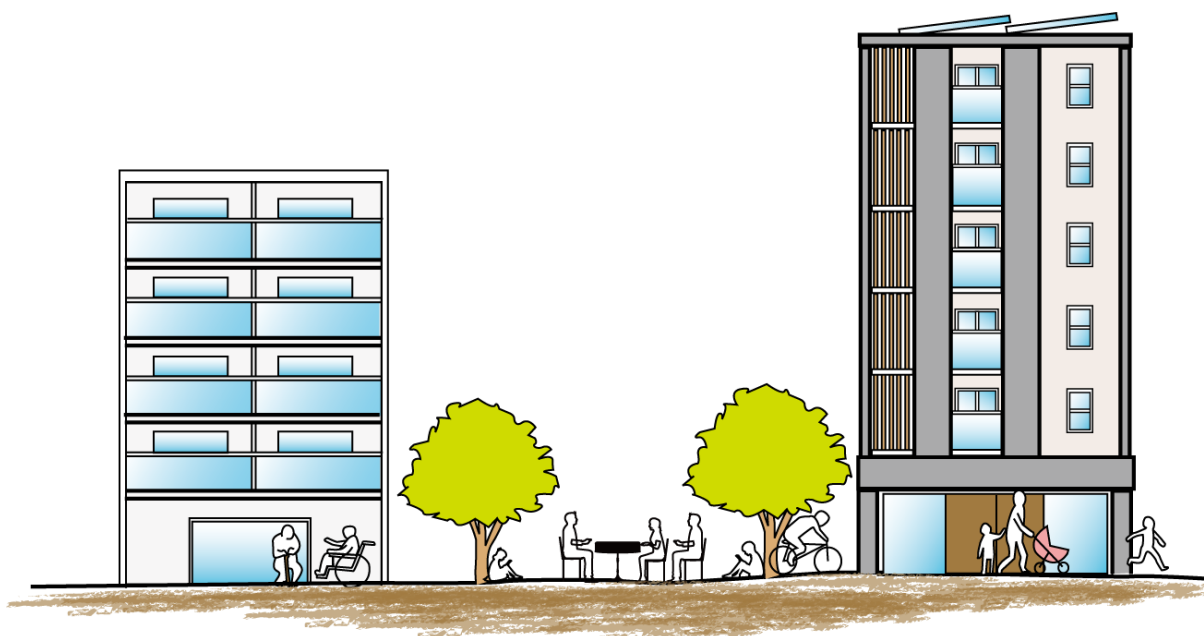
高経年マンションの再生によるストックの更新

施策の
方向性 5.4

良好なマンションストックの形成

施策の
方向性 5.5

分譲マンションにおけるコミュニティの形成



施策の方向性 5.1

マンションの適正な維持管理の支援

管理組合がマンションの適正な維持管理を行えるよう、管理に関する情報発信、支援制度の周知、マンション同士の交流機会の充実を図ります。

具体的な施策

- ① 管理組合への「マンションアドバイザー制度」の利用支援
 - （公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンションアドバイザー制度」を利用する管理組合へ支援します。
- ② 管理組合間の交流の機会づくり
 - 「江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度」の利用を促進し、管理組合間の交流を支援します。
 - 管理組合などと連携し、ミニセミナーやワークショップを通じたマンション管理に関する情報共有の機会などを充実します。
- ③ マンションの管理実態に関する情報の蓄積
 - マンション管理の実態調査を実施します。
 - 東京都が検討している、管理組合から管理状況に関する届出を求める制度を活用します。
- ④ マンション管理に関する情報の普及・啓発
 - 「マンション通信」や区ホームページにより、マンションの適正な運営について情報発信します。
 - マンション管理に関するセミナーを開催します。
 - マンション管理士による無料相談会をマンション購入者（予定者含む）も対象とし、早期から適正な管理を支援します。
 - 組合設立の届出の機会を活用し、管理組合設立初期の段階からマンション管理に関する情報を提供していきます。

施策の方向性 5.2

分譲マンションの耐震化

分譲マンションの耐震性・安全性が確保されるように、旧耐震基準で建てられた分譲マンションに対し、耐震診断及び耐震改修を働きかけます。また、耐震化のメリットを分かりやすく発信し、分譲マンションの耐震化を促進します。

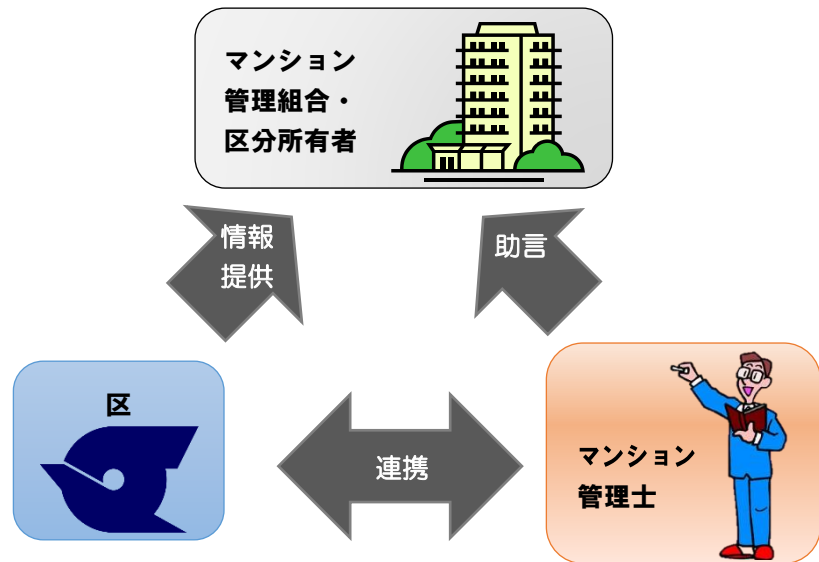
具体的な施策

- ① 耐震診断及び耐震改修の促進
 - 関連業界との連携による個別訪問などにより、耐震化を促進します。
 - 「耐震アドバイザー派遣制度」、「住宅・建築物の耐震化助成制度」を継続して実施します。

コラム 分譲マンション無料相談

区では、分譲マンションの維持管理を支援するため、管理組合又は区分所有者などを対象にマンション管理士による無料相談会を開催しています。

マンション管理士とはマンション管理のスペシャリストであり、国家資格を有する方です。適切な助言や指導を行い問題解決へとサポートします。



4.2 基本方針ごとの施策の方向性 基本方針5

施策の方向性 5.3

高経年マンションの再生によるストックの更新

今後 20 年の間に高経年マンションの除却や建替えの需要が徐々に顕在化することから、円滑な建替えに向けた情報提供や管理組合の活動支援により、ストックの更新を図ります。

具体的な施策

- | | | |
|---|---|----|
| ① | 管理組合への「マンションアドバイザー制度」の利用支援 | 再掲 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ●（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンションアドバイザー制度」を利用する管理組合へ支援します。 | |
| ② | マンション管理に関する情報の普及・啓発 | 再掲 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ●「マンション通信」や区ホームページにより、マンションの適正な運営について情報発信します。 ●マンション管理に関するセミナーを開催します。 ●マンション管理士による無料相談会をマンション購入者（予定者含む）も対象とし、早期から適正な管理を支援します。 ●組合設立の届出の機会を活用し、管理組合設立初期の段階からマンション管理に関する情報を提供していきます。 | |
| ③ | マンション再生に対する支援【一部新規】 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ●東京都の「マンション再生ガイドブック」などを活用し、マンション再生に関する情報を発信します。【新規】 ●「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づいて行われる建替えや除却について支援します。 ●「優良建築物等整備事業」、「都心共同住宅供給事業」などによるマンションの改修や建替えを支援します。 ●「市街地再開発事業」などのまちづくりの機会を捉え、マンション再生について検討します。 ●「東京都マンション再生まちづくり制度」を活用したマンションの建替えを支援します。【新規】 | |

**施策の
方向性 5.4**
良好なマンションストックの形成

「東京都優良マンション」や「東京都 LCP 住宅*」などの認証制度に関するメリットなどの情報発信を強化し、良好なマンションストックを形成します。

具体的な施策

- ① マンションの性能に関する認定制度の普及・啓発
- 「東京都優良マンション」や「東京都 LCP 住宅」などの良質なマンションストックに関する認定制度について、東京都と連携しながら情報発信します。

**施策の
方向性 5.5**
分譲マンションにおけるコミュニティの形成

「住宅等整備事業における基準等に関する条例」による町会・自治会への加入や新設の誘導、既存の町会・自治会の住民と分譲マンションの住民の連携・交流を促進します。また、地域団体などとの連携を通じ、マンション内の住民相互のつながりを醸成し、分譲マンションにおけるコミュニティを形成します。

具体的な施策

- ① 既存自治会への加入や自治会新設の誘導
- 「住宅等整備事業における基準等に関する条例」の手続きのなかで、既存町会・自治会への加入や自治会新設を誘導します。
- ② マンション管理組合と町会・自治会との交流促進
- 「マンション通信」などを通じて、町会・自治会と交流することのメリットの情報を発信します。
- ③ 高齢化が顕著なマンションに対する支援【新規】
- 「マンション通信」や「マンション管理士による無料相談会」などを通じ、高齢化に対応したマンション運営を情報発信します。【新規】
- ④ 集合住宅助け合い活動相談支援 再掲
- マンションなどの集合住宅居住者の高齢化に伴い、見守りや身近な生活支援などの助け合い活動を行おうとする住民や管理組合などに対して、互助活動立ち上げの支援をします。

コラム マンションの大規模修繕工事の目安について

マンションの資産価値や快適性は管理の良し悪しに影響されます。建物の基本性能を維持し、マンションに長く住み継ぐためにも『長期修繕計画』を作成することが必要です。

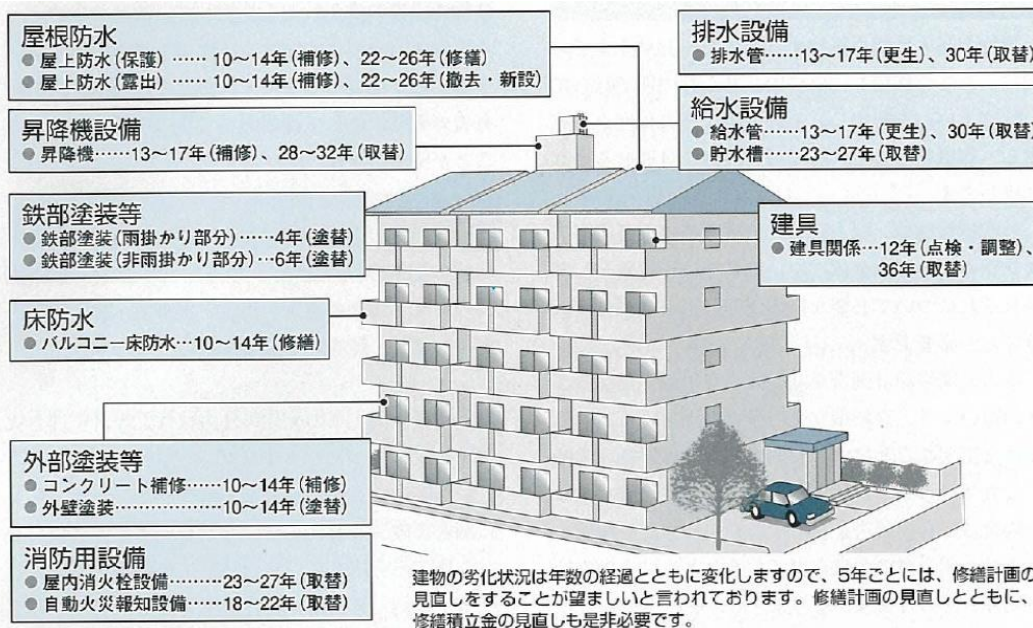
「長期修繕計画とは」

一般的に10年から30年程度の期間にどのような修繕を、どのような時期に、どの程度の費用で行うか予定するものです。

国の長期修繕計画作成ガイドラインでは「大規模修繕工事の周期は12年程度」としていますが、屋上防水、外壁塗装などマンションの各部位やマンションの事情によっては異なります。

近年では材料の品質も良くなっていることから、12年以上修繕の必要がないこともあります。大規模修繕は、周期ではなく、どのような工事をいつ行うか把握しておき、劣化診断などに基づき修繕周期を遅らせる判断も管理組合に必要です。

■マンションの主な修繕項目と修繕周期の例■



100年マンションを目指しましょう！！

鉄筋コンクリートマンションの躯体寿命は一般的に「65年」といわれていますが、コンクリートの劣化を抑制することで「100年以上」保たせることが可能とされています。

定期的な大規模修繕工事や仕上げ材による躯体保護を行い、100年マンションを目指しましょう。

基本目標 3 環境にやさしく、安全で安心な住まいづくり

基本方針 6 環境・エネルギーに配慮した住まいづくり

環境にやさしい暮らしのためには、住宅の低炭素化の取組みが重要です。断熱性能の向上など省エネルギー化や再生可能エネルギーを活用した住まいづくりのほか、みどり豊かなまちなみの形成を図ります。

施策の方向性 6.1

環境性能の高い住宅ストックの形成

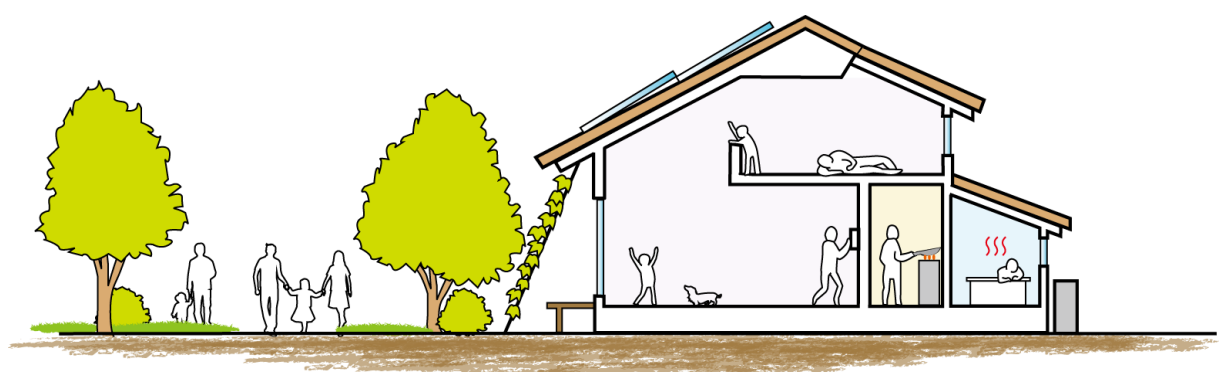
施策の方向性 6.2

住宅における省エネ・再エネ・創エネ機能の充実

施策の方向性 6.3

みどり豊かなまちなみ景観の形成

4.2 基本方針ごとの施策の方向性
基本方針 6



施策の 方向性 6.1

環境性能の高い住宅ストックの形成

住宅の環境性能に関する認定制度や省エネルギー基準に関する制度の普及・啓発を行い、持続可能な環境性能の高い住宅ストックを形成します。

具体的な施策

- ① 住宅の環境性能に関する認定制度の普及・啓発
 - 「長期優良住宅」や「低炭素住宅」などの環境性能を認定する制度について、東京都と連携し、その内容や認定のメリットなどを情報発信します。
- ② 住宅の省エネルギー基準に関する制度の普及・啓発【新規】
 - 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づく省エネルギー基準への適合について、関連機関と連携し、区民や事業者へ情報発信します。【新規】

コラム 省エネから創エネ、そして蓄エネへ

エコ住宅は、エネルギーの利用レベルに応じて、大きく3つに分けられます。

省エネルギー(エネルギーを節約・効率的に使用する)住宅

主に、電化製品を最新の省電力タイプに切り替えることで効果を得られます。

創エネルギー(エネルギーを創り出す)住宅

太陽光や太陽熱、ガスなどから電力を生み出し、家庭内で消費するほか、余った電力を電力会社に売却(売電)して、経済的な還元を受けることも可能です。

蓄エネルギー(エネルギーを蓄える)住宅

主に、創エネルギーとの組み合わせにより余った電力を家庭用電池に溜めておくことで、安定的な電力消費を行うことができます。電池には据置型のほか、V2H(vehicle to home)機器を介することで電気自動車が登載する電池も活用することができます。

施策の方向性 6.2

住宅における省エネ・再エネ・創エネ機能の充実

環境性能の向上に向け、環境に配慮した住まいや支援制度の情報発信を行い、断熱性能や省エネルギー化、環境に配慮した設備などが導入された住宅の普及を図ります。

具体的な施策

① 省エネルギー設備などの普及

- 住宅へのLED照明機器や高効率空調などの省エネルギー機器の普及を検討します。
- 集合住宅へのLED照明機器の普及策を検討します。
- 住宅や事業所の省エネルギーを促進するため、HEMS*・MEMS*などの普及を図ります。またスマートメーターを活用した見える化の促進を図ります。
- 太陽光発電設備や燃料電池、蓄電池などを効果的に活用することにより、省エネルギーを図るスマートハウスを普及促進します。
- マンション全体をエネルギー管理するMEMSの普及を図ることにより、無理のない節電を行うスマート化の促進を図ります。

② 再生可能エネルギーなどの普及

- 一般住宅へ太陽光などの再生可能エネルギー活用の普及に向け検討を進めます。
- 東京都による「屋根ぢから」ソーラープロジェクトなどの制度を活用し、住宅用太陽光発電・太陽熱利用の普及を図ります。
- 家庭用燃料電池などを効率よく運用するために、エリアでの導入促進を図ります。
- 家庭用ヒートポンプ式給湯器などの高効率給湯器や空調機などの導入促進を図ります。
- 水素エネルギーや燃料電池をテーマとした講演会の開催などを通じて、将来的な水素社会について区民の関心を高めます。

③ 環境に配慮した住まいや支援制度の情報発信

- 環境に配慮した住まい方や支援制度を整理し、区内の住宅・住環境に関する情報をまとめた「住まいのガイド」を発行します。
- 区ホームページでの情報発信などにより、周知を図ります。

④ 「住宅リフォーム資金融資あっせん制度」の充実 再掲

- 現行の支援内容を検討し、制度の利用を促進します。

⑤ 区営住宅におけるLED照明機器の導入促進

- 省エネルギー化を図るため、区営住宅へのLED照明機器導入を促進します。

4.2 基本方針ごとの施策の方向性
基本方針6

施策の方向性 6.3

みどり豊かなまちなみ景観の形成

「住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づく緑化の誘導や、シンボルツリーなど地域全体の修景の要素となる重要な樹木の設置を適宜推奨するなど、地域の居住環境の特性と個性を活かした良好な市街地環境を形成し、みどり豊かな景観を形成します。

具体的な施策

- ① 「住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づく緑化の誘導
 - 一定規模以上の住宅が建築される場合、宅地内の緑化の整備を誘導します。
- ② 「景観条例」や「地区計画」などによる緑化誘導
 - 景観法による景観条例や景観地区、地区計画の指定により、緑化を誘導します。
- ③ 保護樹の指定による古木・名木の保護
 - 保護樹指定制度により、古木・名木の保護を継続して実施します。

コラム スマート(賢い)なエネルギー管理

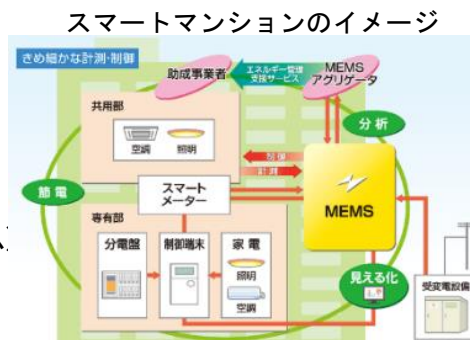
【エネルギー管理】

各種省エネ、創エネ、蓄エネ機器と、各種スマートメーター(電力、ガス、水道)を統合的に管理するエネルギー・マネジメント・システムを導入することで、エネルギーの生成・消費を効率的に行うことが可能となります。

エネルギー・マネジメント・システムは、用途によりさまざまなものがあります。

戸建家庭用…HEMS
(ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)

マンション用…MEMS
(マンション・エネルギー・マネジメント・システム)



出典：(公財)東京都環境公社

【住宅の環境性能】

低炭素化のための措置が講じられた建築物は、所管行政庁の認定を受けることができます。さらに、エネルギー消費を抑えた住宅には、ZEH*やZEH+*などがあります。環境性能の度合いに応じて、税制優遇や補助金を受けることができます。

	省エネ性	創エネ性	蓄エネ性	備考
低炭素住宅	○	—	—	
ZEH「ゼッチ」 (net zero energy house)	○	○	—	
ZEH+「ゼッチプラス」	○	○	○	
LCCM住宅* (life cycle carbon minus)	○	○	○	建設段階の環境負荷も勘案する

4.2 基本方針ごとの施策の方向性

基本方針6

基本方針7 安全で安心な住まいづくり

住宅や市街地の防災性能を向上させるとともに、地域における居住者へ防災、防犯に対する意識向上をさせ、安全で安心な住まいづくりを図ります。

施策の方向性 7.1 **住宅の耐震性能の向上**

施策の方向性 7.2 **災害時の住まいの安全性の向上**

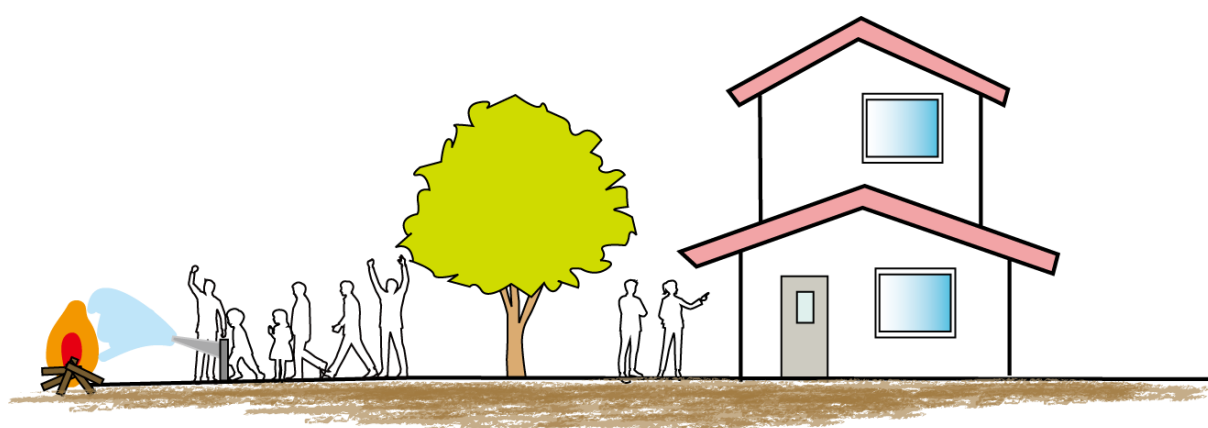
施策の方向性 7.3 **市街地の防災性能の向上**

施策の方向性 7.4 **空き家の適正管理** **再掲**

施策の方向性 7.5 **地域の防災力の向上**

施策の方向性 7.6 **住宅・住宅地の防犯性の向上**

4.2 基本方針ごとの施策の方向性
基本方針7



施策の方向性 7.1

住宅の耐震性能の向上

昭和56(1981)年5月以前の旧耐震基準で建てられた住宅に対して耐震化などの支援制度の利用を働きかけます。また、新耐震基準で建てられた住宅に対しても耐震性能の向上に向けた普及・啓発を行い、住宅性能の向上を図ります。

具体的な施策

- ① 旧耐震基準で建てられた住宅の耐震診断及び耐震改修などの促進
 - 木造住宅が密集する地域で、重点的な戸別訪問を実施します。
 - 専門家を派遣し、耐震に関する相談・アドバイスを実施します。
 - 耐震改修工事の助成制度など支援策の活用を促進します。
- ② 事業者団体などの各種相談制度の活用促進
 - 関連業界との連携により、耐震相談会を開催し、住宅の耐震化を促進します。
- ③ 東日本大震災や熊本地震などの教訓を踏まえた取組み
 - 近年の地震被害の教訓も踏まえ、木造住宅の耐震性について、普及・啓発します。

施策の方向性 7.2

災害時の住まいの安全性の向上

家具の転倒防止など居室内の安全性を確保し、災害時の住まいの安全性の向上を図ります。

具体的な施策

- ① 家具類の転倒防止の支援
 - 家具類の転倒防止の重要性を普及・啓発し、イベントなどで転倒防止器具の取付け講習などを実施します。
 - 65歳以上の熟年者のみの世帯に対し、家具の転倒防止器具を取付けるボランティアを派遣します。
- ② 家庭内備蓄など自助の促進
 - 「くらしの便利帳」、「わが家の防災」（防災啓発リーフレット）などにより家庭内備蓄などを周知し、自助意識の醸成を図ります。

施策の方向性 7.3

市街地の防災性能の向上

まちづくりと一体となり、木造住宅密集地域の改善や都市基盤整備を推進し、国が行う高規格堤防や東京都が行うスーパー堤防（以下、国の高規格堤防と東京都のスーパー堤防を合わせて「スーパー堤防」といいます。）などの整備や総合的な治水対策を実施し、災害に強いまちづくりを進め、市街地の防災性能の向上を図ります。

具体的な施策

① 地震に強いまちづくりの推進

- 東京都「防災都市づくり推進計画」に基づき、諸施策を実施し、避難路沿道や避難地周辺の建築物の不燃化を促進します。
- 「市街地再開発事業」の実施や地区計画の策定などの推進により、安全な市街地を整備します。
- 都市計画道路の整備と併せた電線類の地中化を促進します。
- 幅員が4mに満たない道路については、建物の新築・更新時に、最低4mが確保されるよう細街路拡幅整備を推進します。

② 水害に強いまちづくりの推進

- 国や東京都が行うスーパー堤防の整備、総合治水対策を推進します。
- 土のうステーションの配備推進と区民への周知を図ります。
- 地域での雨水ますの清掃・点検を促進します。

③ 住民参加によるルールづくり

- まちづくりを進めるにあたり、地域固有の整備課題を明らかにしたうえで、住民参加による計画の策定やルールづくりを促進します。

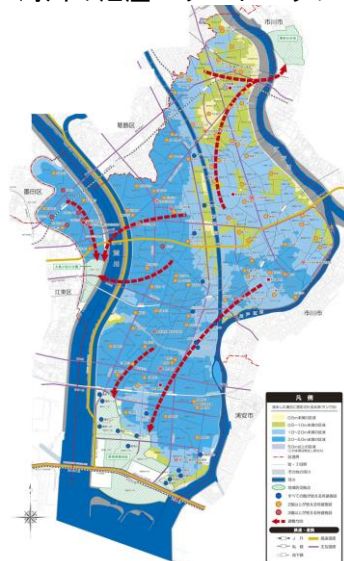
コラム ハザードマップ

「水害ハザードマップ」は、地域の水害リスクと水害時の避難に関する情報を住民などに提供するツールであり、主に水害時の住民避難に活用されることを目的としています。

平成20(2008)年7月に「江戸川区洪水ハザードマップ」を公表し、すべての住民に大規模水害のリスクが理解され、命を守るためには早期の広域避難が最良の行動であると認識されるように、意識啓発に取り組んでいます。

平成31(2019)年4月に「江戸川区水害ハザードマップ」として改定し、公表します。

平成20(2008)年に公表した
河川の氾濫ハザードマップ



施策の方向性 7.4

空き家の適正管理

再掲

防災上危険となる空き家の増加及び腐朽進行を防止するため、維持管理について普及・啓発し、安全で安心な住環境を形成します。

具体的な施策

① 空き家情報の把握

再掲

- 「老朽家屋等実態調査」など既往の調査結果や、町会・自治会など地域からの情報提供により、空き家の情報を把握します。

② 空き家の適正管理の誘導

再掲

- 空き家の現地調査や関係者への訪問調査などにより、適正管理を助言・指導します。
- 空き家の適正な管理に向け、広報やホームページなどにより普及・啓発します。

③ 空き家の除却への支援

再掲

- 昭和 56 (1981) 年5月以前に建てられた耐震性が不足している木造住宅の除却に対して費用の一部を助成します。

コラム 空き家放置の危険性

空き家を適正に管理せずに放置し続けると、建物が傷んでいくばかりかさまざまな危険性が伴い、近所の方々に迷惑をかけることとなります。



放置することで建物の傷みが進み、破損や倒壊による危険性

安全面や衛生面、防犯、景観上の観点から近隣への迷惑、周辺イメージの低下 など

ごみの不法投棄や不法侵入、放火などによる犯罪のおそれ

草の繁茂による害虫・害獣の発生

住宅は大切な個人の財産です。所有する住宅が空き家となり、周辺住民など他に被害を与えた場合は、その所有者や占有者が責任を負うことが「空家等対策の推進に関する特別措置法」により定められており、損害賠償などの管理責任を問われることがあります。安全に安心して暮らせるように、適正に管理することが重要です。

施策の方向性 7.5

地域の防災力の向上

一定規模以上の建築や宅地開発の機会を捉え、防災備蓄倉庫など居住者の防災活動を支える設備の設置を誘導します。また、地域コミュニティの担い手となる町会・自治会やマンションの管理組合に、自主的な防災活動に対する支援を充実させ、地域の防災力の向上を図ります。

具体的な施策

- ① 「住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づく防災施設の誘導
 - 一定規模以上の住宅が建築される場合、防災備蓄倉庫など居住者の防災活動を支える設備の設置を誘導します。
- ② 自主防災組織の育成・強化
 - 新規に結成する自主防災組織に対し、防災備品を支援します。
 - 地域が自主的に行う防災訓練において、防火・救護などの技術的指導や講演を実施し、防災の知識・意識の向上を図ります。
 - 各種講習会を通じ、地域防災リーダーを育成していきます。
- ③ マンションにおける防災組織の設置促進
 - マンションにおける防災組織の設置に対する支援を充実します。

施策の方向性 7.6

住宅・住宅地の防犯性の向上

安全で安心なまちづくりを推進するため、地域内の防犯対策に関する支援・啓発活動や防犯パトロールなどのボランティア活動を促進し、住宅・住宅地の防犯性の向上を図ります。

具体的な施策

- ① 「東京防犯優良マンション・駐車場認定制度」の普及・活用促進
 - 「東京防犯優良マンション・駐車場認定制度」を普及・啓発します。
- ② 防犯意識の高揚に向けた情報の発信
 - 「防犯だより」や「えどがわメールニュース」などにより、防犯情報を発信します。
- ③ 地域における防犯対策の支援
 - 地域における防犯カメラの設置を支援します。
 - 地域で自主的に実施しているパトロール活動を支援します。

コラム 防犯対策について

住宅の防犯対策は万全でしょうか。窃盗犯は下見を行い、住宅地を巡回しながら侵入しやすい家を探します。被害に遭わないためには、侵入者に目をつけられず、侵入者が嫌う家にする工夫が必要です。防犯対策の一部を紹介します。

【対策1】施錠は必ず行い、複製が行われにくい
ディンプルキーなどに変えましょう

【対策2】窓ガラスを強化しましょう

【対策3】家の周辺は見通しを良くし、死角をつ
くらないようにしましょう

【対策4】センサーライトを導入し、心理的に侵
入しづらくしましょう

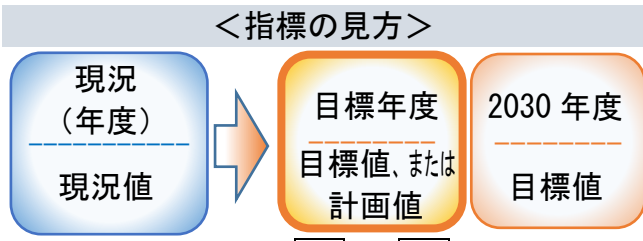


これらの対策のほか、普段からあいさつ・声掛けなど「地域の目」でまちを守ることが大切です。

4.3 計画の指標

住宅マスタープランに掲げた目標の達成度を測るため、基本方針ごとに指標を設定します。

指標の目標年次は、2025年度と2030年度を原則とし、個別施策の実施計画などにより具体的な設定があるもの（2020年度など）は、それに従います。

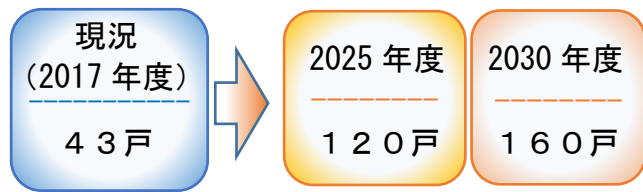


※目標値の太枠のものは、国 や 都 になった指標です。
※指標の値は、小数点以下を切り捨てて表記しています。

基本方針1 子育て世帯が暮らしやすい住まいづくり

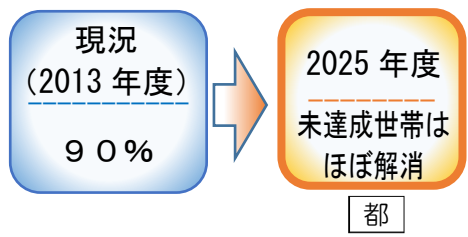
1-①区内における「東京都子育て支援住宅」の認定戸数

子育てしやすい住宅を普及し、良好な子育て環境を推進するため設定します。



1-②夫婦と18歳未満の子世帯における最低居住面積水準の達成率

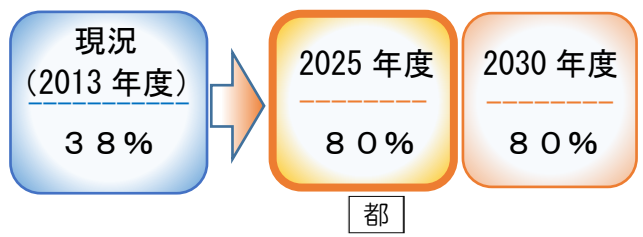
子育て世帯における最低居住面積の確保を推進し、居住面積水準の向上を図るため設定します。



基本方針2 熟年者や障害者が自立して暮らせる住まいづくり

2-①一定のバリアフリー化*を行っている熟年世帯の割合

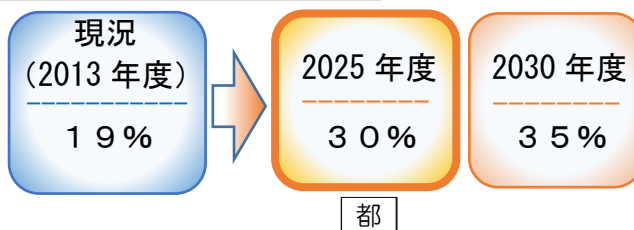
熟年者や障害者が安心して快適に生活できる環境の整備を促進するため設定します。



*一定のバリアフリー化：住宅・土地統計調査によると、住宅に手すりが2箇所以上設置されているか、屋内に段差がない状態のこと。

2-②共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率

共同住宅におけるバリアフリー化の誘導を図り、安全な共同住宅の整備を促進するため設定します。



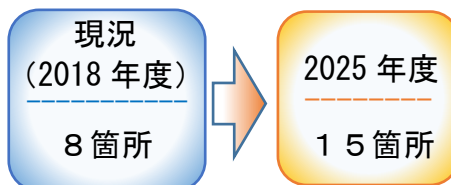
2-③高齢者向け賃貸住宅の供給戸数

熟年者の住まいの確保を推進していくため設定します。



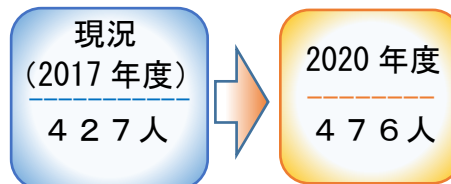
2-④なごみの家の設置箇所数

地域共生社会構築の拠点として、「なごみの家」の設置箇所数を指標とします。



2-⑤障害者グループホームの利用者数（各年度3月の利用者数）

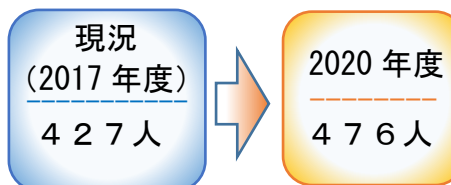
障害者の住まいの整備は施設から地域への移行を進める上で重要であることから設定します。



基本方針3 住宅セーフティネットの充実による居住の安定

3-①障害者グループホームの利用者数（各年度3月の利用者数）【再掲】

障害者の住まいの整備は施設から地域への移行を進める上で重要であることから設定します。



3-②高齢者向け賃貸住宅の供給戸数【再掲】

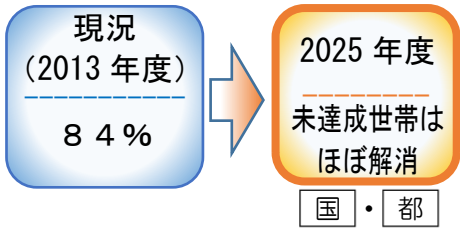
熟年者の住まいの確保を推進していくため設定します。



基本方針4 良好な住宅ストックの形成・活用に向けた仕組みづくり

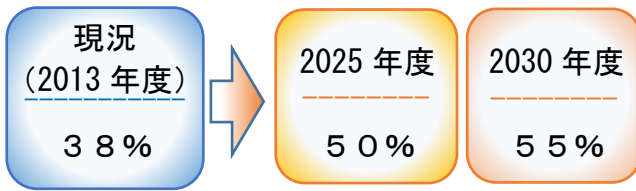
4-①最低居住面積水準の達成率

ほぼすべての世帯において最低居住面積水準を達成することが居住水準の向上につながるため設定します。



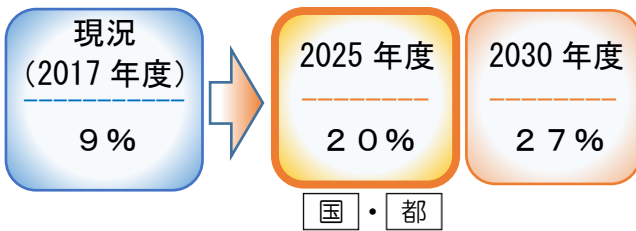
4-②誘導居住面積水準の達成率

世帯人数に応じた面積水準を確保することで、より豊かで魅力的な住環境になるため設定します。



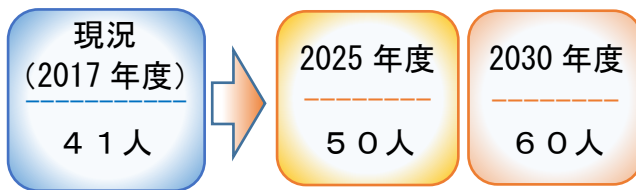
4-③新築住宅における長期優良住宅の認定割合

良好な住宅ストックとなる住宅整備の促進を図るため設定します。



4-④住宅リフォーム資金融資あっせん制度の利用者数

既存住宅のリフォームにより、良好な住宅整備の促進を図るため設定します。



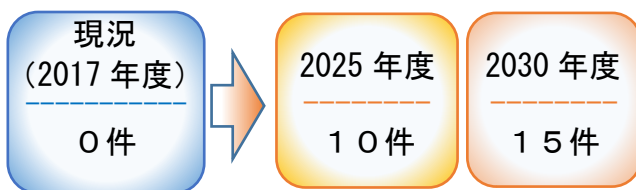
4-⑤中古住宅の取得率

既存ストックの住宅整備を促進し、中古市場の活性化状況を検証するため設定します。



4-⑥空き家の公共的な活用件数

良質な空き家を有効活用することで空き家の抑制を図るため設定します。



4.3 計画の指標

基本方針5 マンションの適正な管理や再生の仕組みづくり

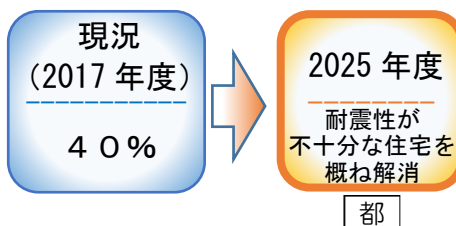
5-①管理組合向けセミナーへの参加組合数

マンションの適正な維持管理に関する意識の向上のため設定します。



5-②旧耐震分譲マンションの耐震化率

分譲マンションの耐震性能を高めるため設定します。



5-③区内における「東京都優良マンション」の認定件数

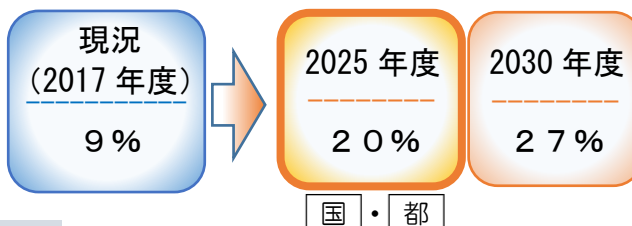
良好な住宅ストックの形成を促進していくため設定します。



基本方針6 環境・エネルギーに配慮した住まいづくり

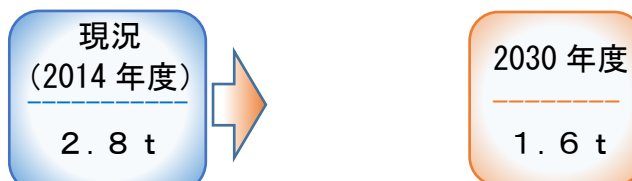
6-①新築住宅における長期優良住宅の認定割合【再掲】

良好な住宅ストックとなる住宅整備の促進を図るため設定します。



6-②1世帯あたりのCO₂排出量

地球温暖化防止に向け、再生可能エネルギーを積極的に利用することを念頭においた意欲的な削減目標として設定します。



6-③一定の省エネルギー対策を講じた住宅割合

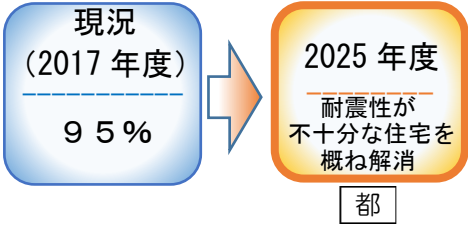
環境に配慮した住宅の普及促進を行うため設定します。



基本方針7 安全で安心な住まいづくり

7-①住宅の耐震化率

住宅の耐震性能とまちの防災性を高めるため設定します。



7-②家具類の転倒防止対策をしている区民の割合

災害時の住まいの安全性を高めるため設定します。



7-③町会・自治会などが実施する防災訓練に参加したことがある区民の割合

自主的な防災活動は地域の防災力の向上につながるため設定します。

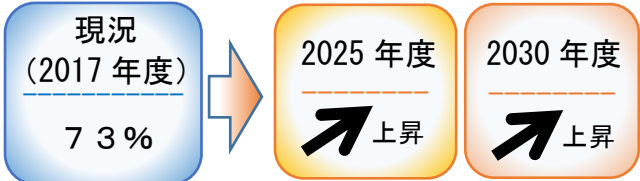


総合的な指標

総合的な指標として、「永住意向」と「区への親近感や愛着度」の2つが、現況よりも上昇することを目標として据えました。

8-①永住意向

住みよいまちづくりの総合的な指標として「住み続けたい」と思う区民の割合を設定します。



8-②区への親近感や愛着度

住まいとしての魅力の向上や、住み続けたいまちの形成に向けた客観的な指標として設定します。

