

快適で安心な 住環境を目指して

～共生・循環社会の住まいづくり～

江戸川区住宅マスタープラン

The Housing Master Plan of Edogawa City



2019年3月
江戸川区

住宅マスタープランの改定にあたって

江戸川長 多田正見



「多様な世代が、快適に、安心して住み続けられる住まいづくり」を目指し、平成11年に「住まいの基本計画（住宅マスタープラン）」を策定してから約20年が経過しました。

この間、国では住生活基本計画が策定されるなど、「つくっては壊す」社会から、「長く大切に使う」といったストック活用型社会への展開が図られてきました。

また、少子高齢化や生活の多様化が進む一方、東日本大震災や集中豪雨などの自然災害に伴う防災や地球環境に対する意識の高まりなど、社会を取り巻く状況が変化しており、これらに対応した住まいや住環境の整備が求められてきています。

こうした状況を踏まえて、将来の住まいづくりの実現のための基本理念を「快適で安心な住環境を目指して～共生・循環社会の住まいづくり～」とし、住まいに関する施策を総合的、体系的に推進するため住宅マスタープランを改定しました。

区は今後も、区民の皆さま、住まいづくりに携わる事業者・専門家の方々とともに質の高い住環境づくりを推進してまいります。

2019年3月

目次

第1章 計画改定の基本的な考え方

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

第2章 住宅・住環境の現況と課題

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

第3章 基本理念と基本目標

3. 1	基本理念	58
3. 2	基本目標	60

※本文中、「*」マークのある語句は、資料編に用語解説を記載しています。
「*」マークは初出部分のみに付してあります。

第4章 基本方針

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

第5章 実現に向けて

5. 1 これからの取組み	
(1) 重点的な取組み	1 0 4
(2) 今日的な課題への対応	1 0 5
5. 2 推進体制	
(1) 各主体の役割	1 0 8
(2) 区の具体的な役割	1 1 0
5. 3 計画の進行管理	1 1 1

資料編

資料1 策定経過	
(1) 策定経過・委員会等の名簿	1 1 4
(2) 改定検討委員会設置要綱	1 1 9
資料2 補足資料	
(1) 公的住宅等の状況	1 2 1
(2) 建築時期別にみた住宅の状況	1 2 5
(3) 分譲マンションの管理組合状況	1 2 6
(4) 転出入人口の状況	1 2 7
(5) 夫婦と18歳未満の子世帯の住まいの居住面積水準達成率	1 2 7
(6) 65歳以上の世帯員のいる世帯の高齢者等のための設備状況	1 2 8
(7) 長期優良住宅の認定戸数(新築)の推移(東京都)	1 2 8
資料3 指標の設定根拠	1 2 9
資料4 用語解説	1 3 5

コラム もくじ

第2章

家族人数に合わせた住まいの面積	31
まちなかのバリアフリー	37
東京都のマンション適正管理の考え方	39
耐震基準の変遷	43

第4章

本区の子どもの成長支援事業	64
子育て世帯や熟年者世帯が住みやすい住宅	66
地域共生社会構築の拠点「なごみの家」	68
住み替え支援	70
住まいの「終活」	70
熟年者の住まいの選択肢（イメージ）	71
居住支援協議会	75
「あんしん居住制度」とは	75
良質な住宅の証①「長期優良住宅」	77
エコ住宅は健康住宅	78
良質な住宅の証②「安心R住宅」	79
「住宅性能表示制度」	81
分譲マンション無料相談	84
マンションの大規模修繕工事の目安について	87
省エネから創エネ、そして蓄エネへ	89
スマート（賢い）なエネルギー管理	91
ハザードマップ	94
空き家放置の危険性	95
防犯対策について	97

第5章

人とペットとの共生	107
協働・連携の取組み	109

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

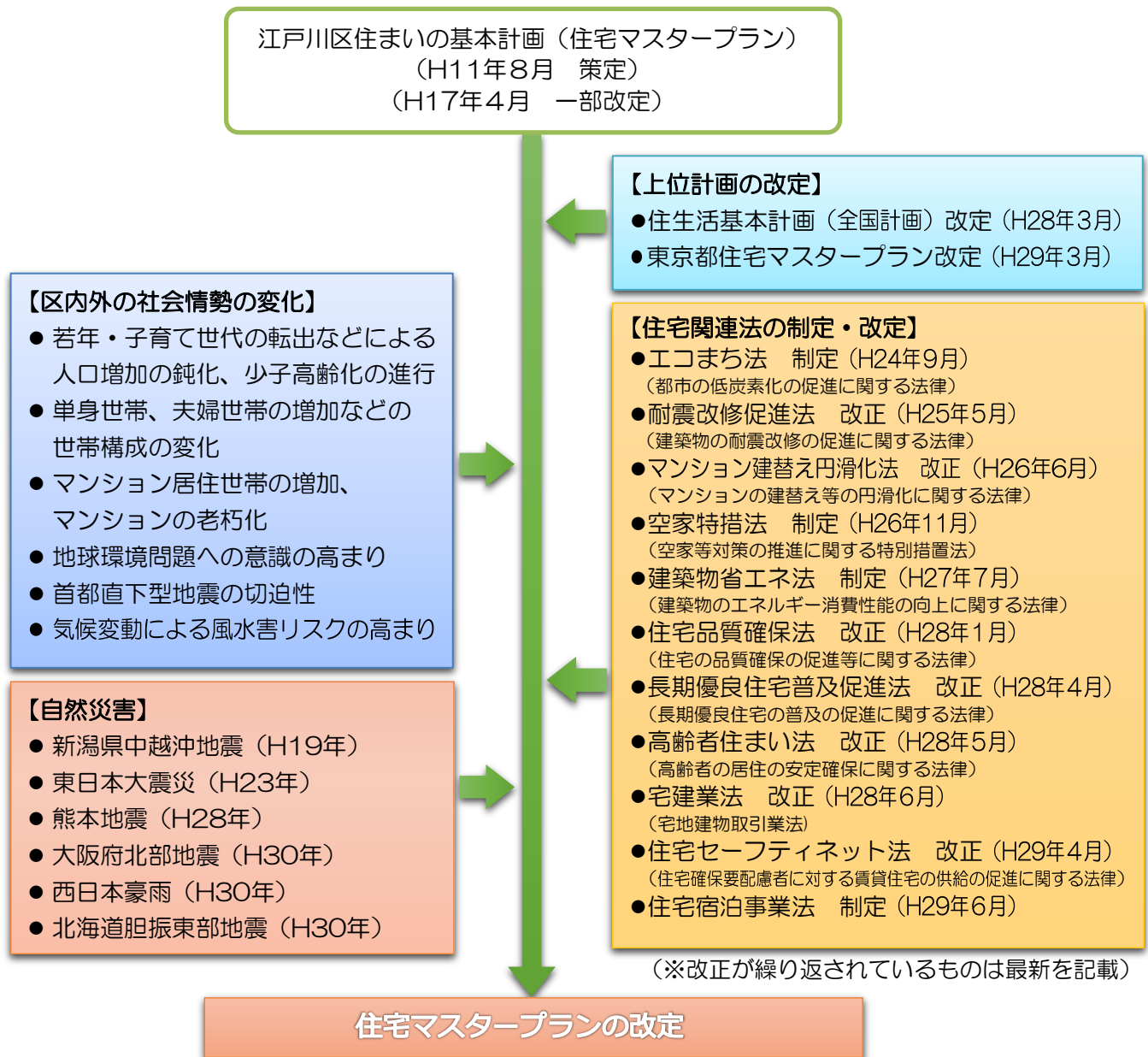
本区では、「江戸川区住まいの基本計画(住宅マスタープラン)」を平成 11 (1999) 年に策定 (平成 17 (2005) 年に一部改定) し、総合的、計画的に住宅・住環境施策を展開してきました。

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

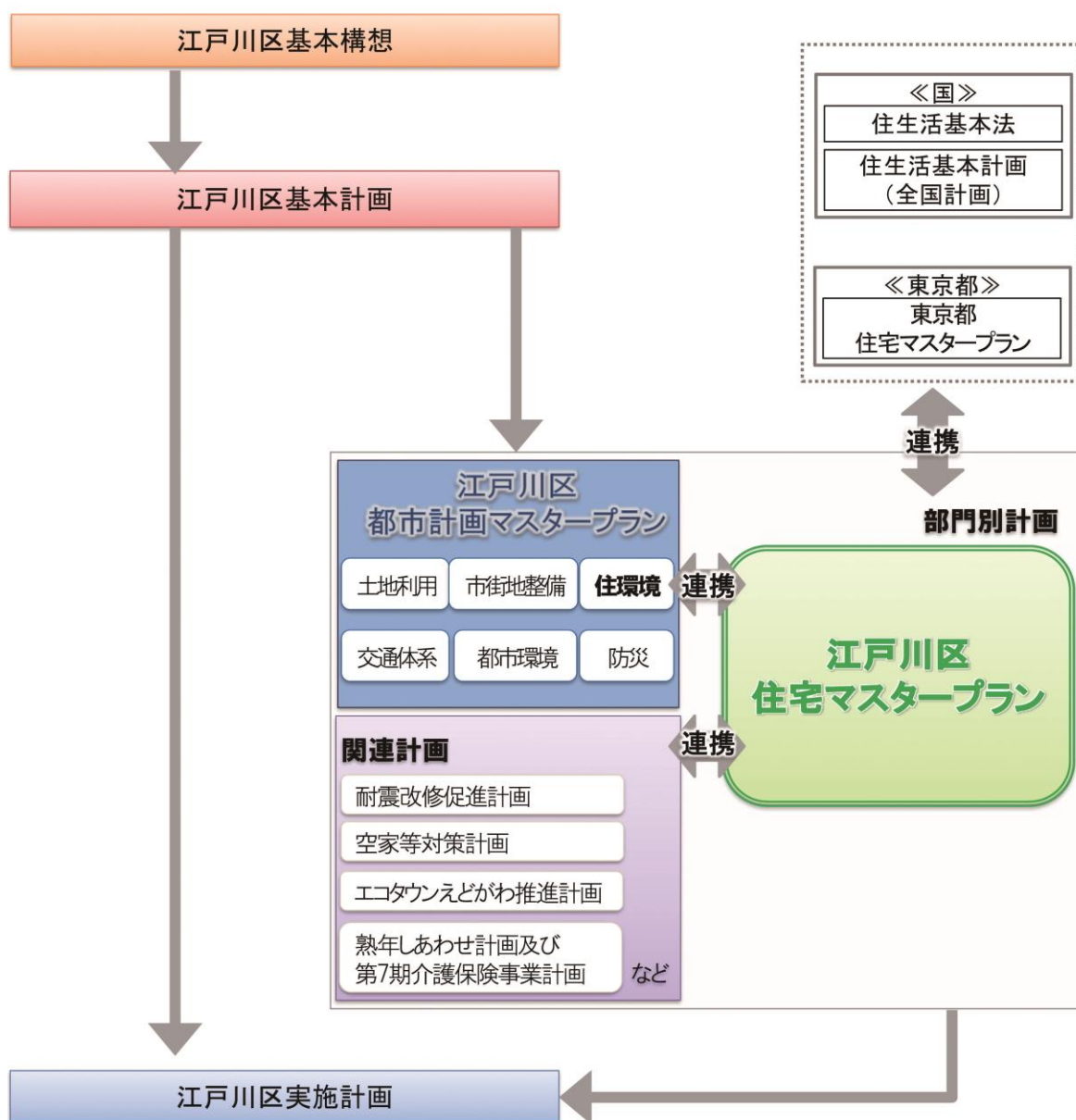


1.2 計画の位置づけ

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

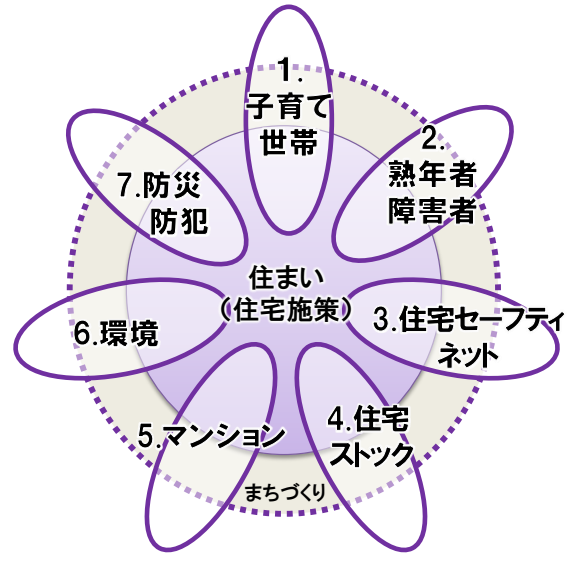
住宅マスタープランには、以下の2つの役割があります。

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。

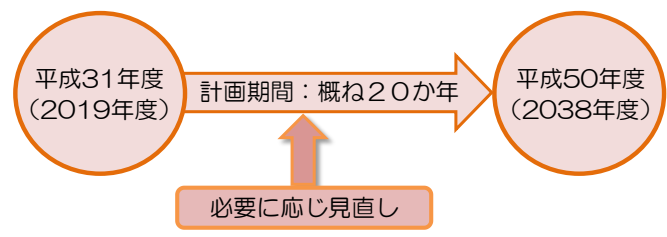
目標実現のための相互連携の指針

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

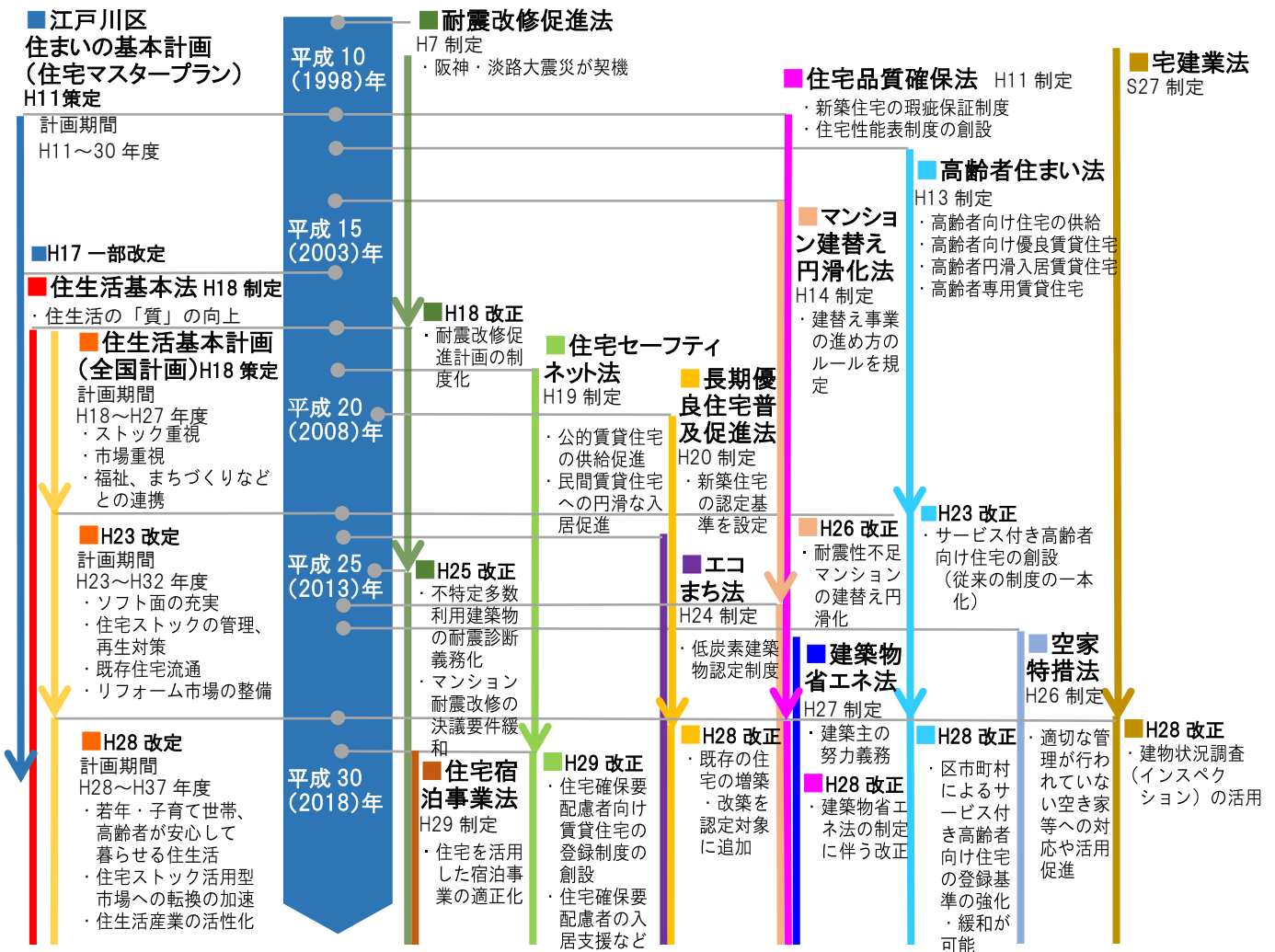
平成 20（2008）年の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）」の制定により、新築住宅を対象とした長期優良住宅*の認定制度が創設され、平成 28（2016）年の改正で、既存住宅も対象となりました。

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

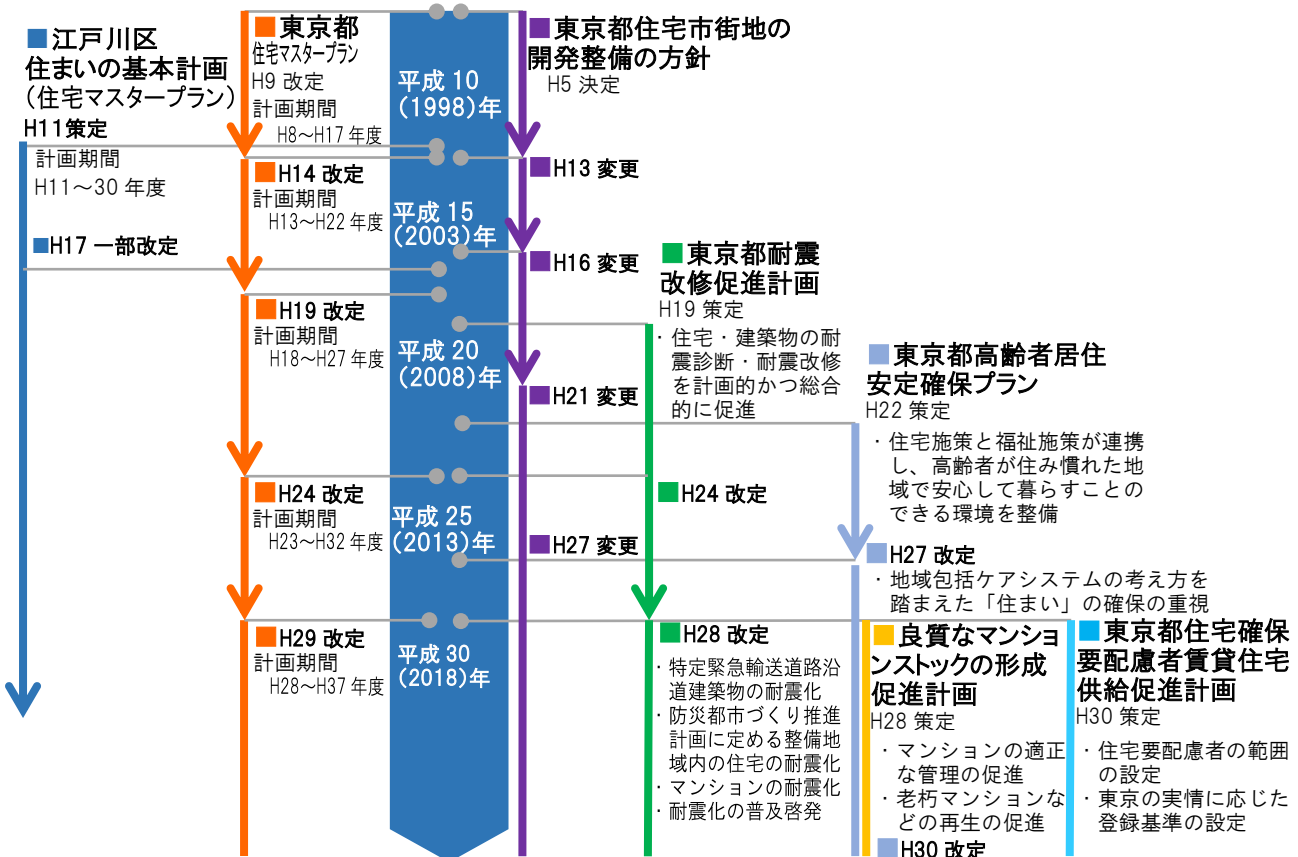
マンションが、主要な居住形態となっている一方で、ストックの老朽化や居住者の高齢化（いわゆる「2つの老い」）が進んでいます。これを踏まえ、平成 28 (2016) 年に策定した計画で、マンションの適正な管理の促進や老朽マンションなどの再生（改修、建替え、売却）の促進を進めていくことが示されています。

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

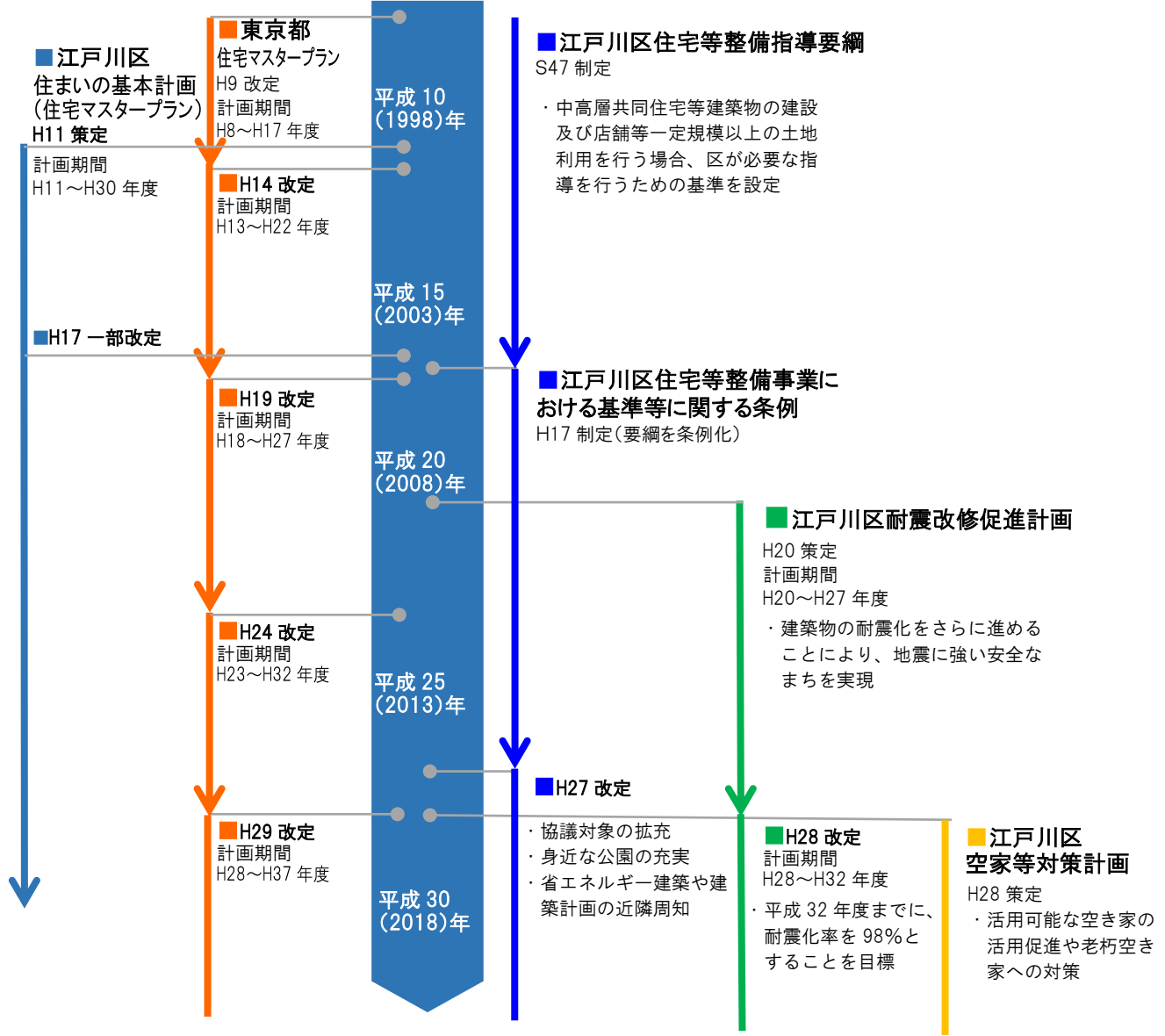


(3) 本区の住宅政策の変遷

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。

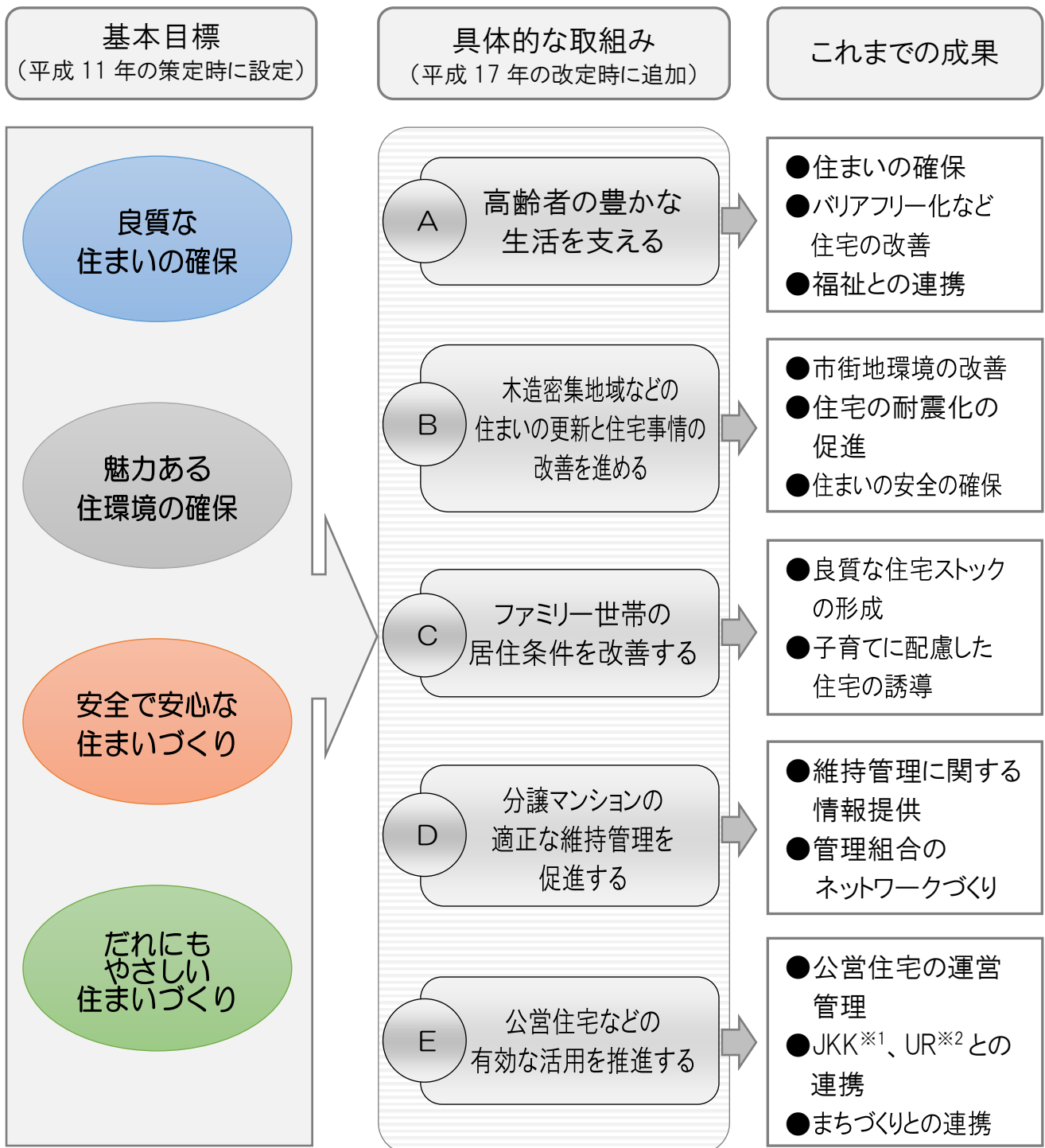
■ 江戸川区における住宅施策の経緯



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。

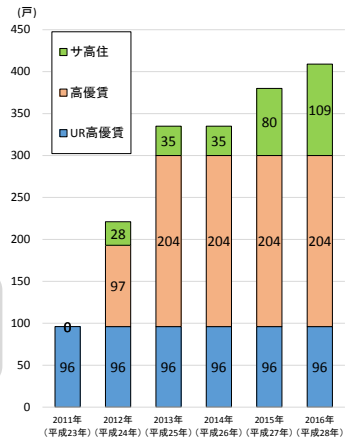
○福祉との連携

- 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」

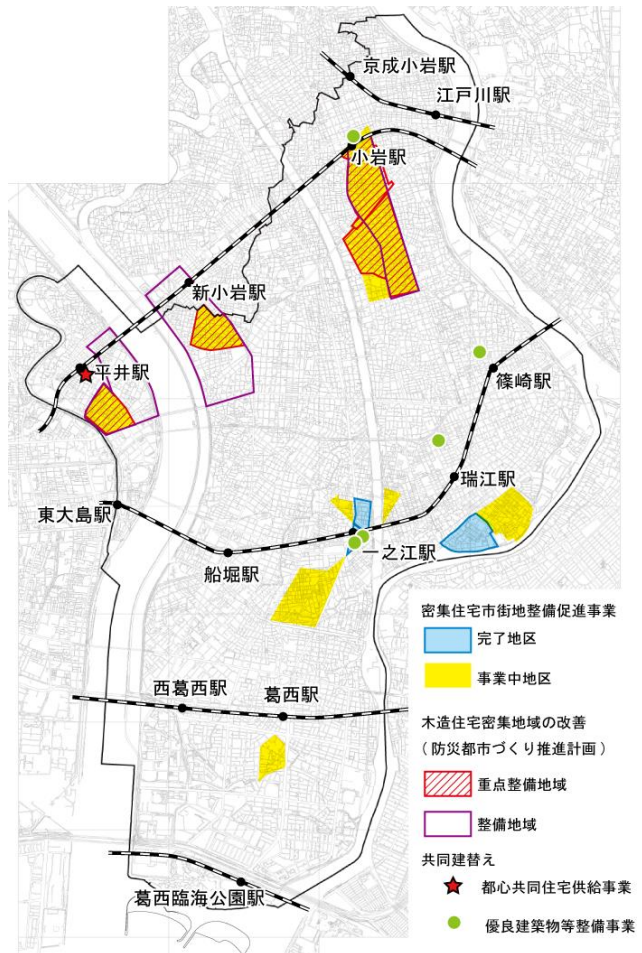
B 木造密集地域等の住まいの更新と住宅事情の改善を進める

○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。

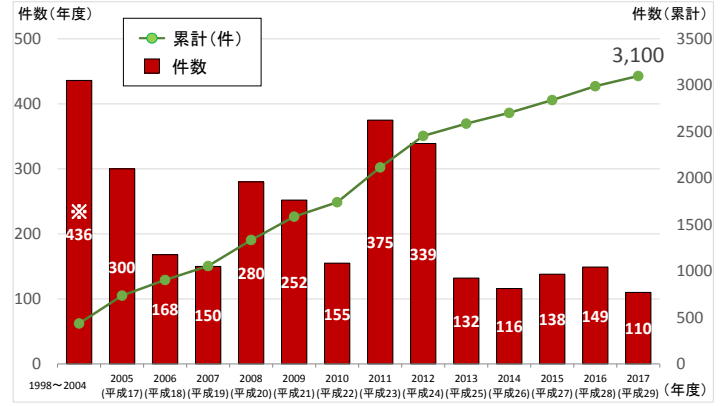
○住宅の耐震化促進

- 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」

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

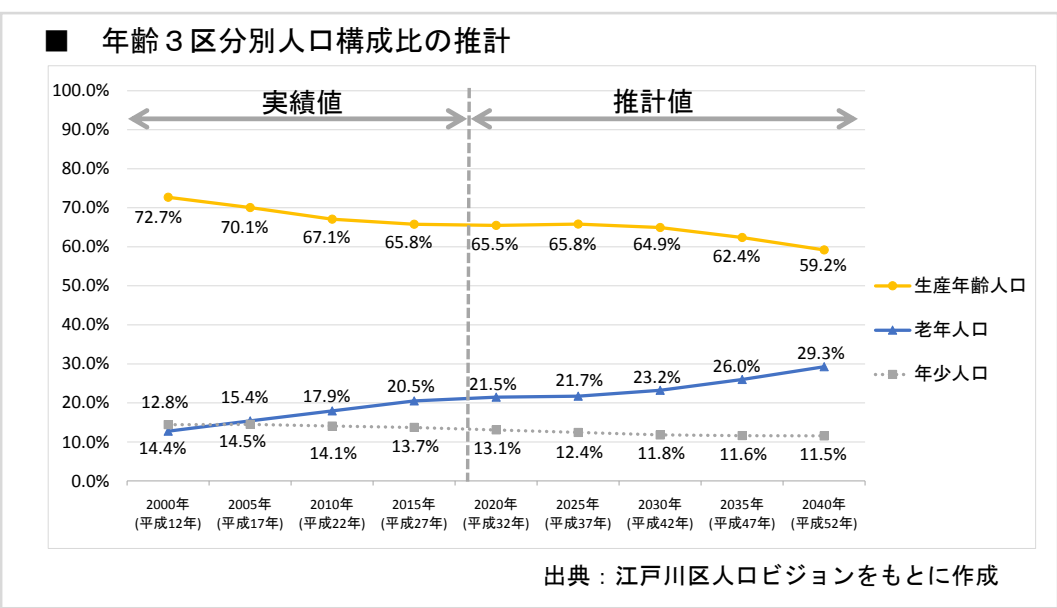
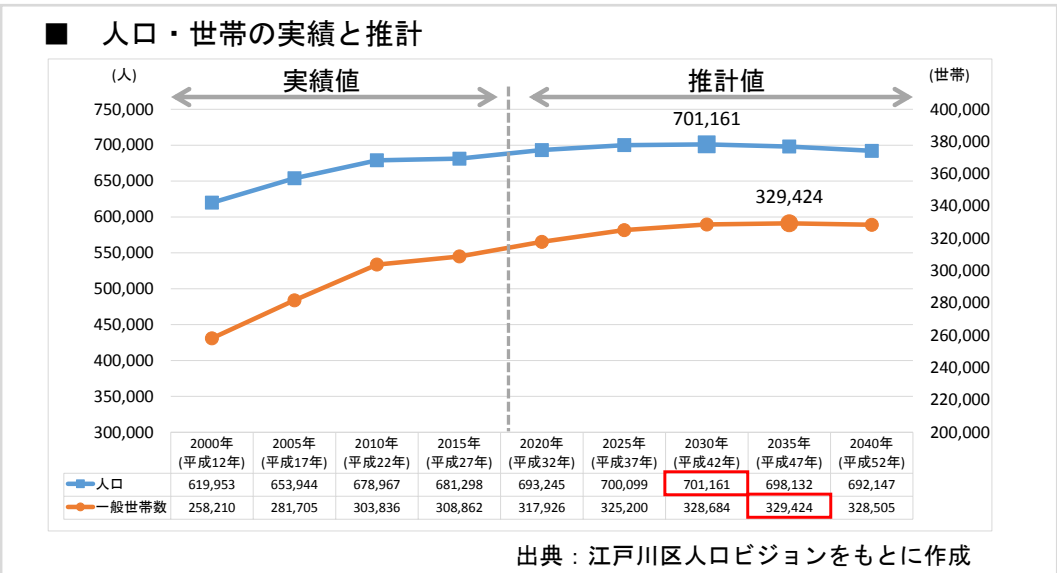
新たに20年先を見据えた計画を策定するにあたり、本区を取り巻く住宅・住環境の現状について分析を行い、住宅施策における課題を整理します。

(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。



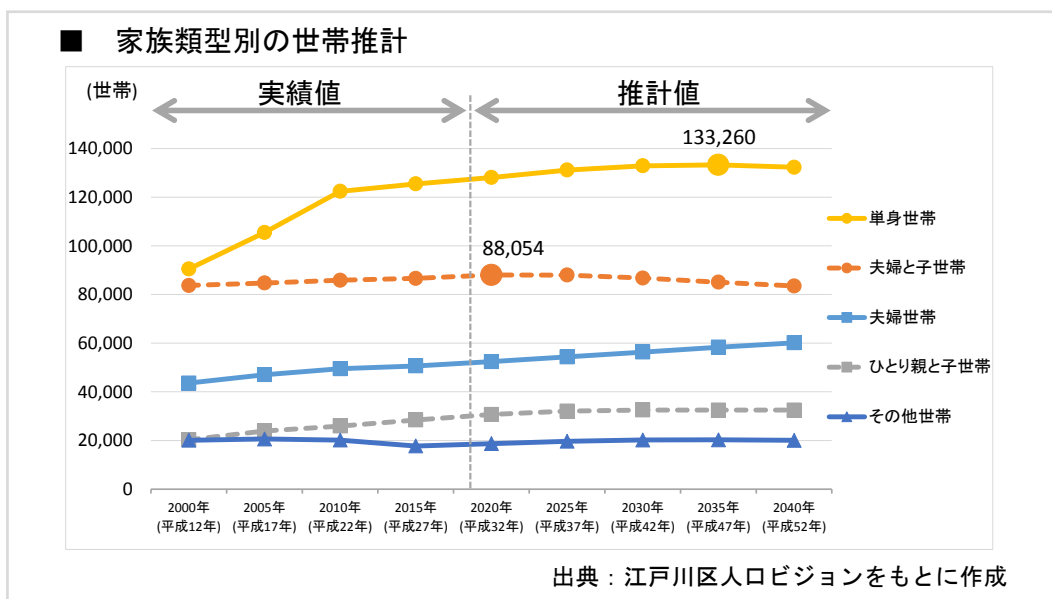
② 家族類型別世帯数

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。

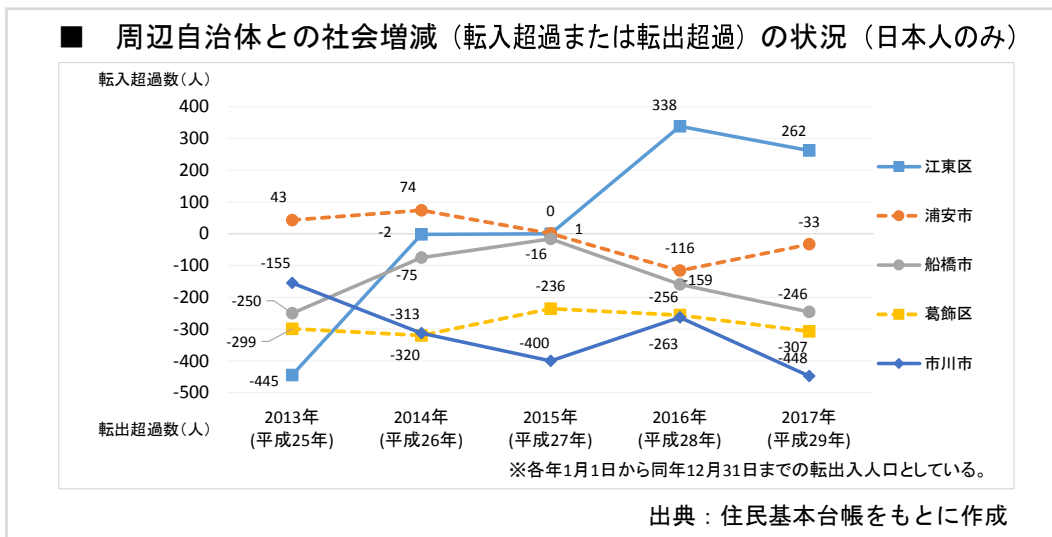
※2 夫婦と子世帯：夫婦と未婚の子のみで構成する世帯。



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。

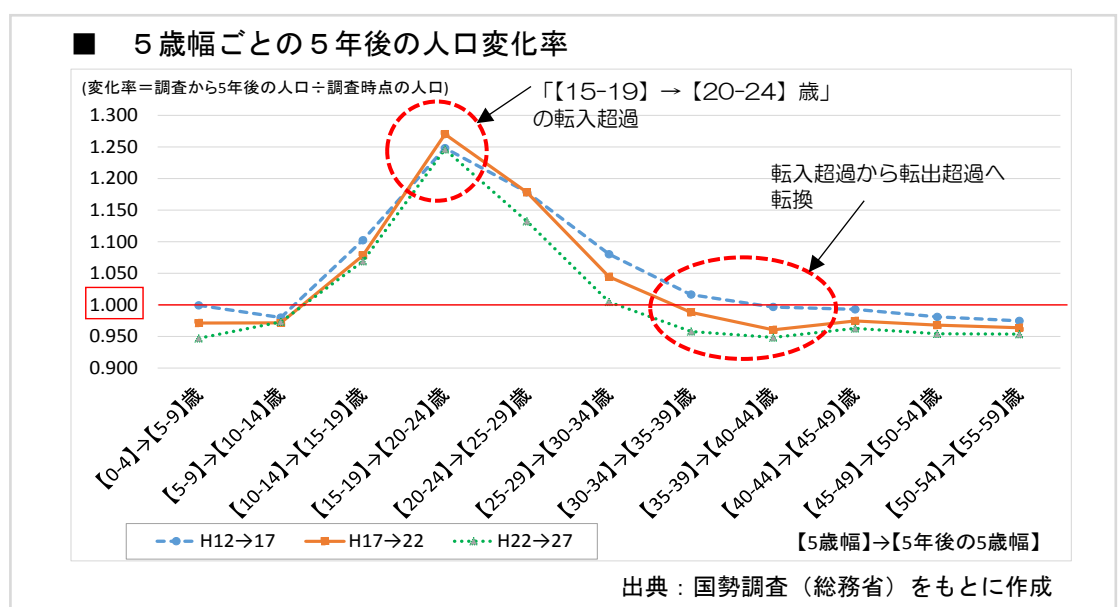


④ 世代別の人口変化率

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。

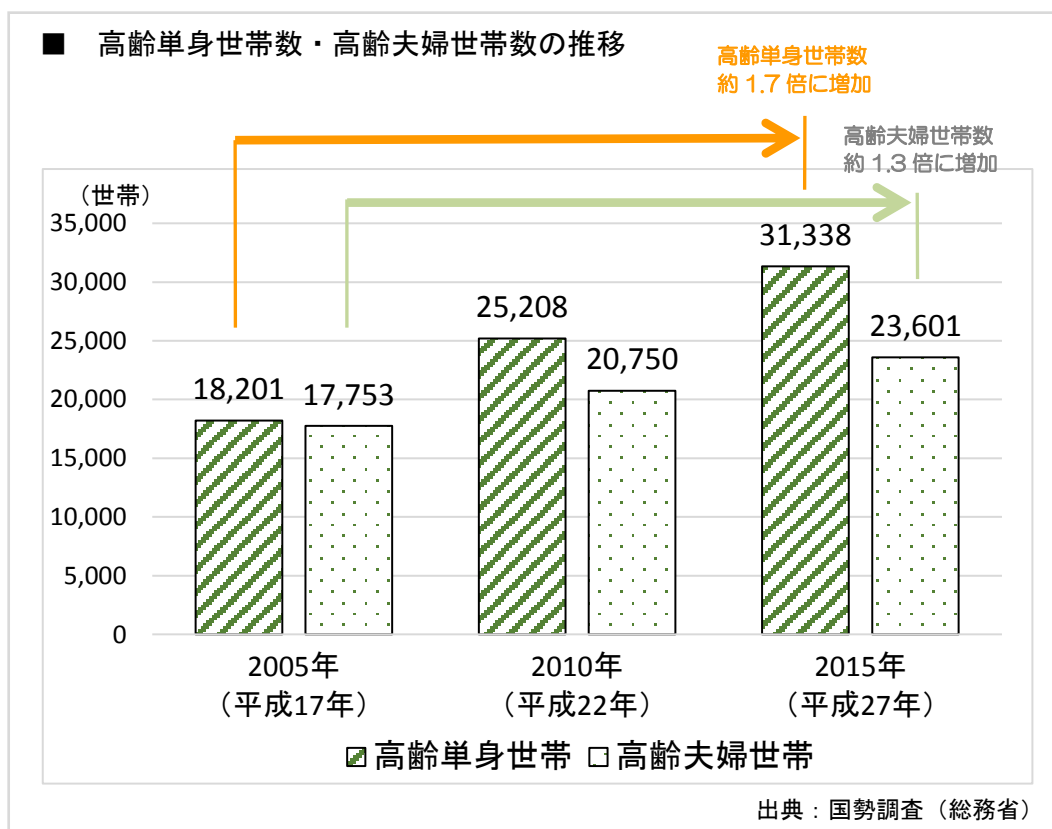
出典：住民基本台帳をもとに作成

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。

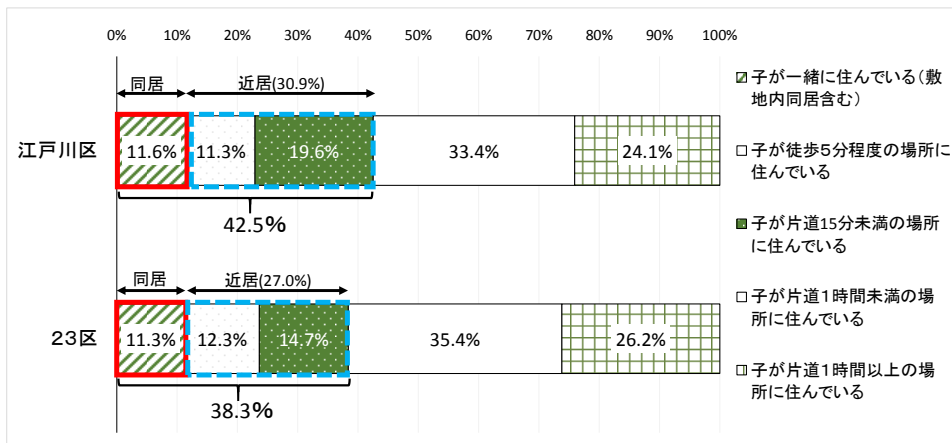
※2 同居：次のいずれかに該当する場合を指す。

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）

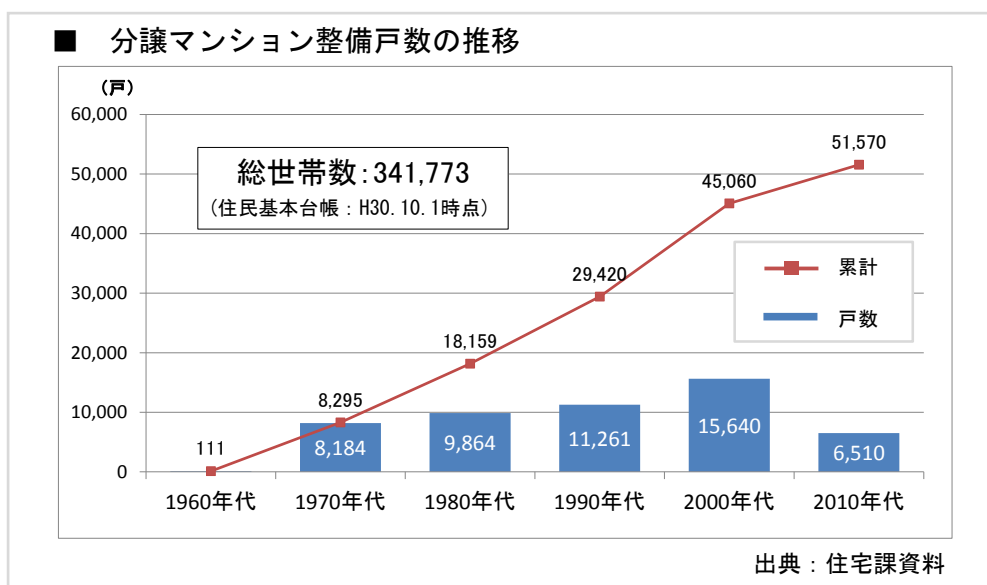
■ 23区内の三世代同居率上位5区（平成27（2015）年）

	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）

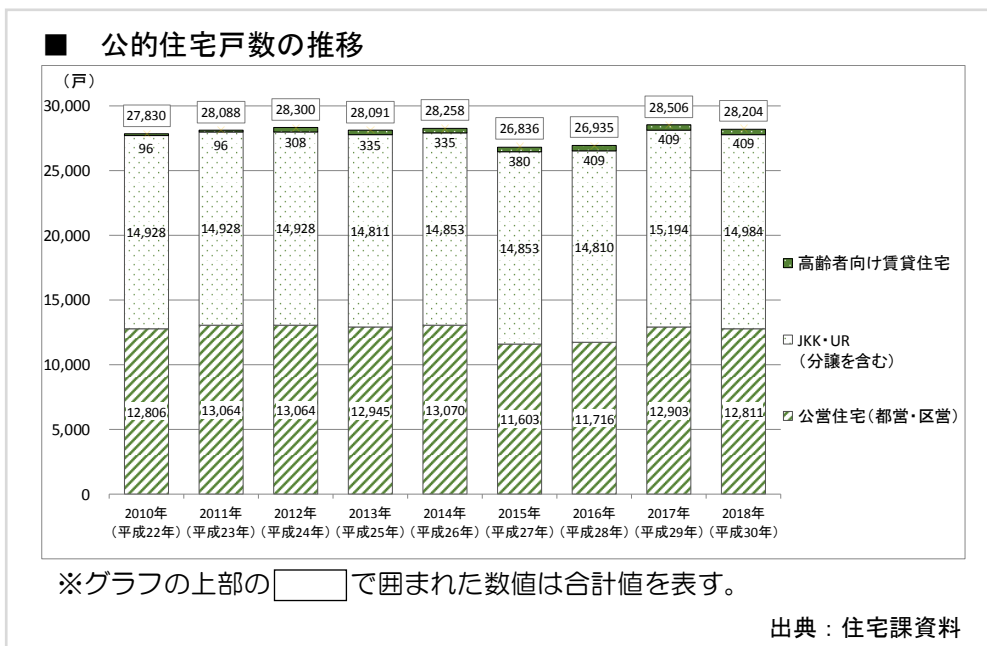
⑦ 分譲マンションと世帯数の関係

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

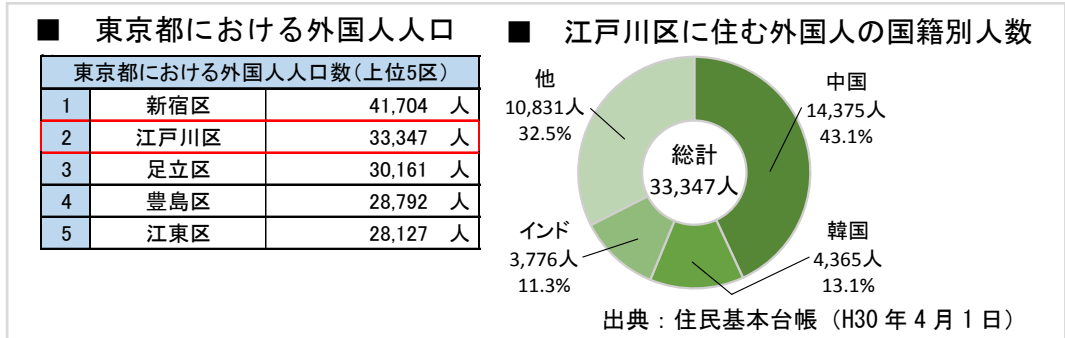
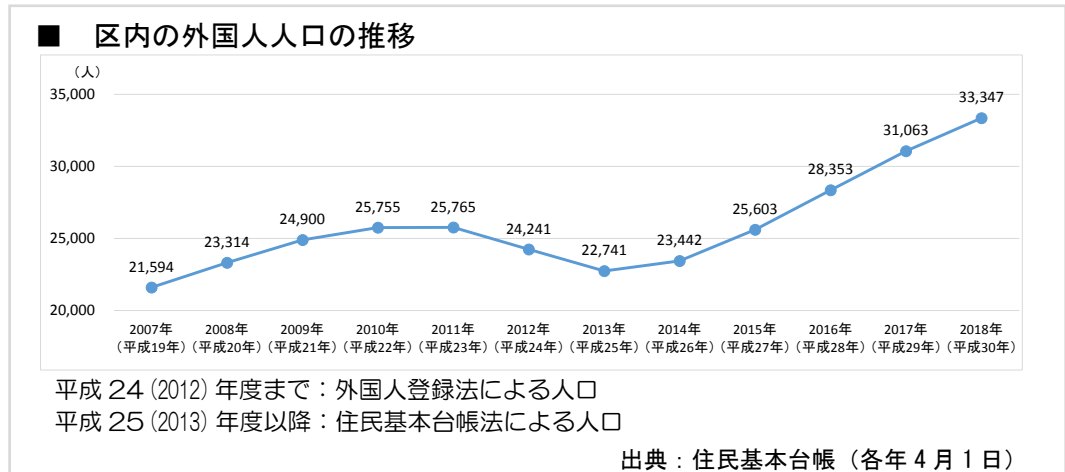
本区の公的住宅（都営・区営住宅、東京都住宅供給公社（JKK）住宅、都市再生機構（UR）住宅、高齢者向け賃貸住宅）は 28,204 戸あり、総世帯数（341,773 世帯）の約 8%を占めています。



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。

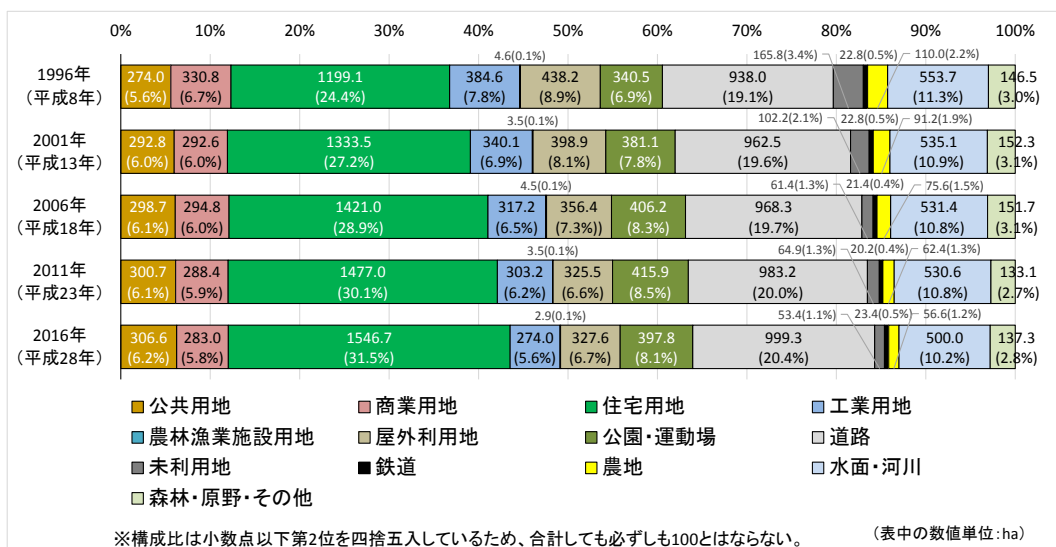
(2) 土地及び住宅ストックの状況

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

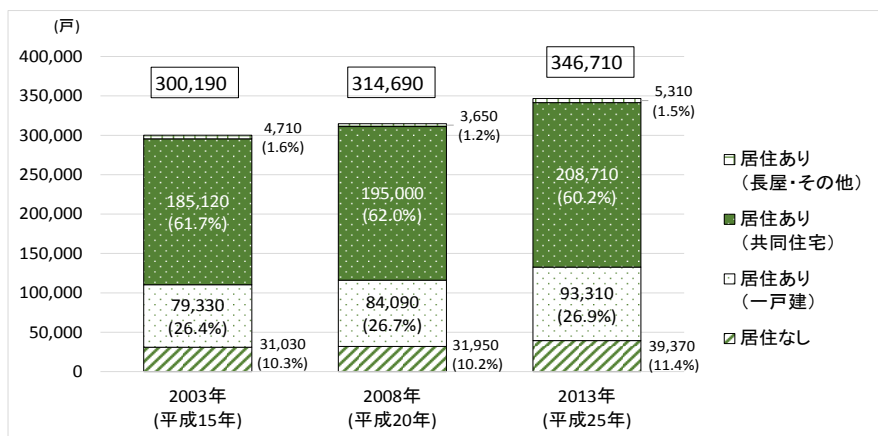


出典：土地利用現況調査

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



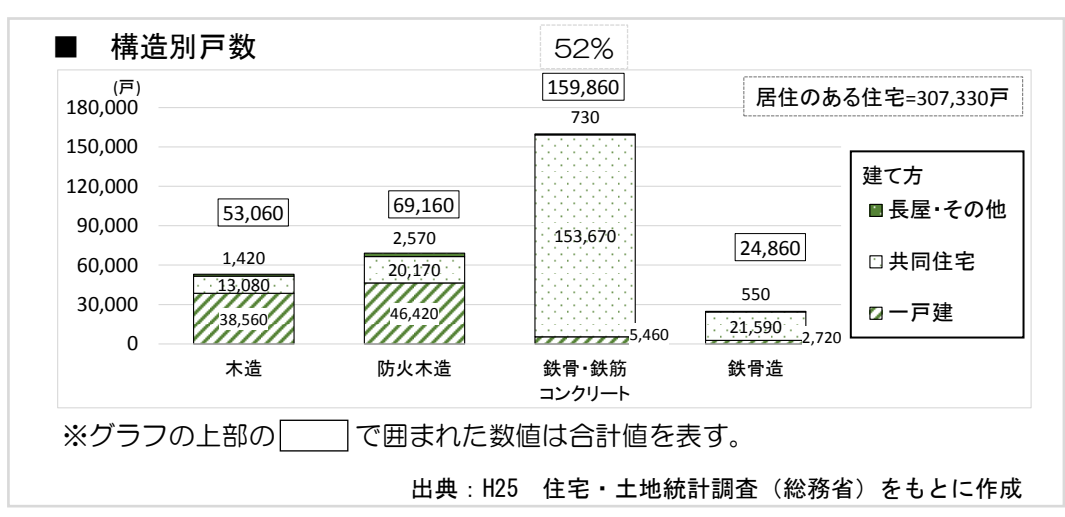
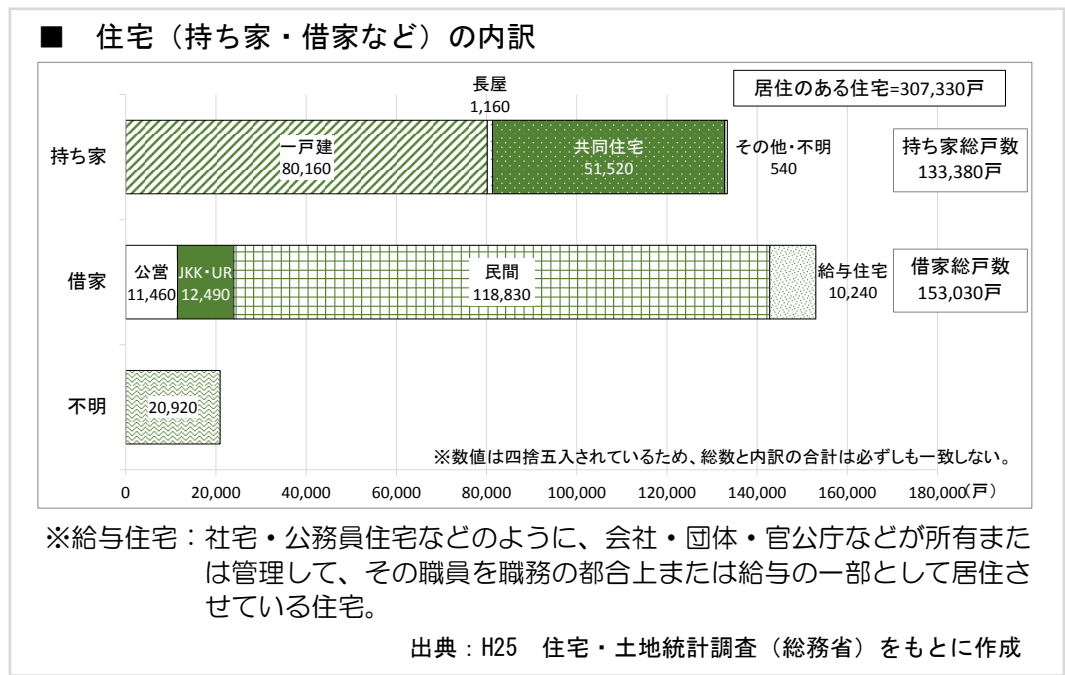
※グラフの上部の□で囲まれた数値は合計値を表す。

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。

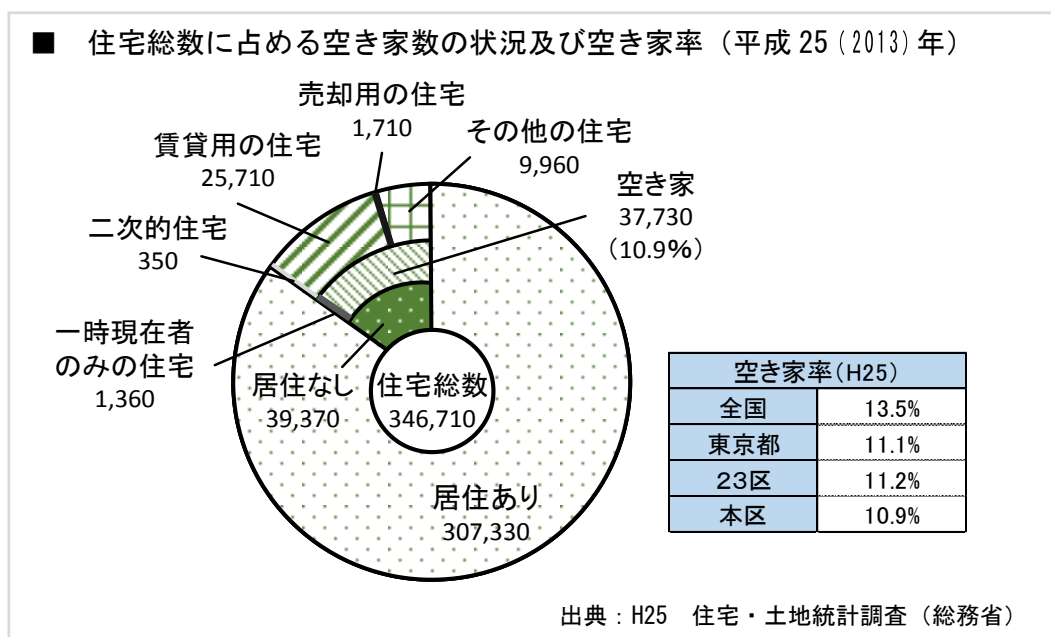
さらに、居住のある住宅を構造別にみると、鉄骨・鉄筋コンクリート造が過半を占め（52%）、次いで防火木造、木造の順となっています。また、建て方別にみると、一戸建では木造が約 41%、防火木造が約 50%と木質系の住宅が多く、共同住宅では鉄骨・鉄筋コンクリート造が約 74%を占めています。



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。

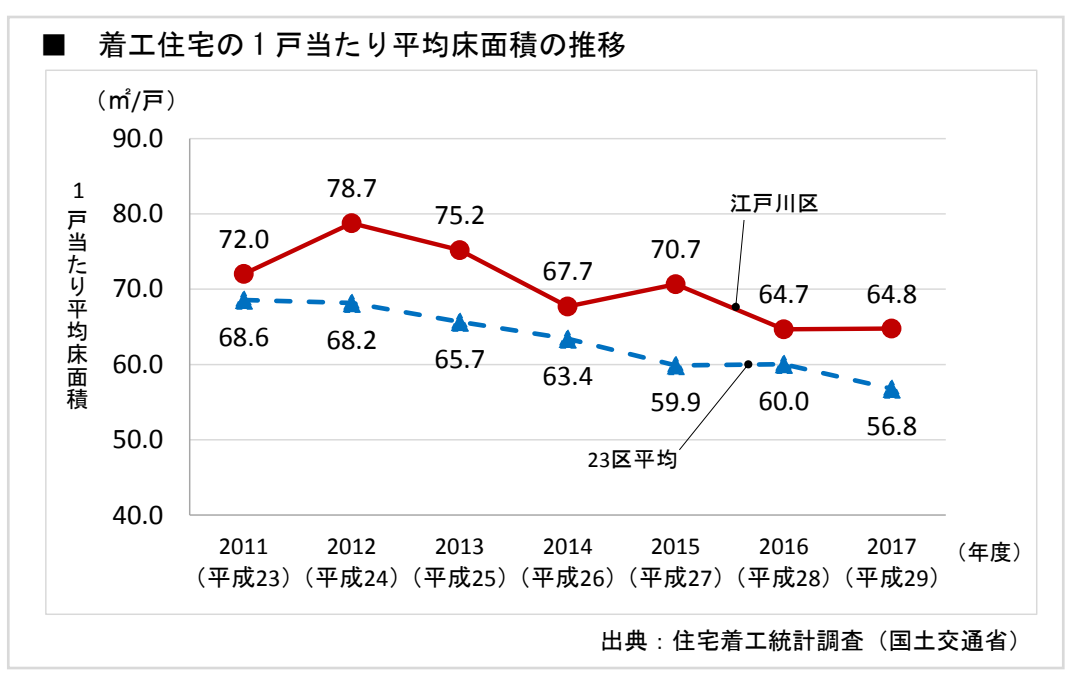
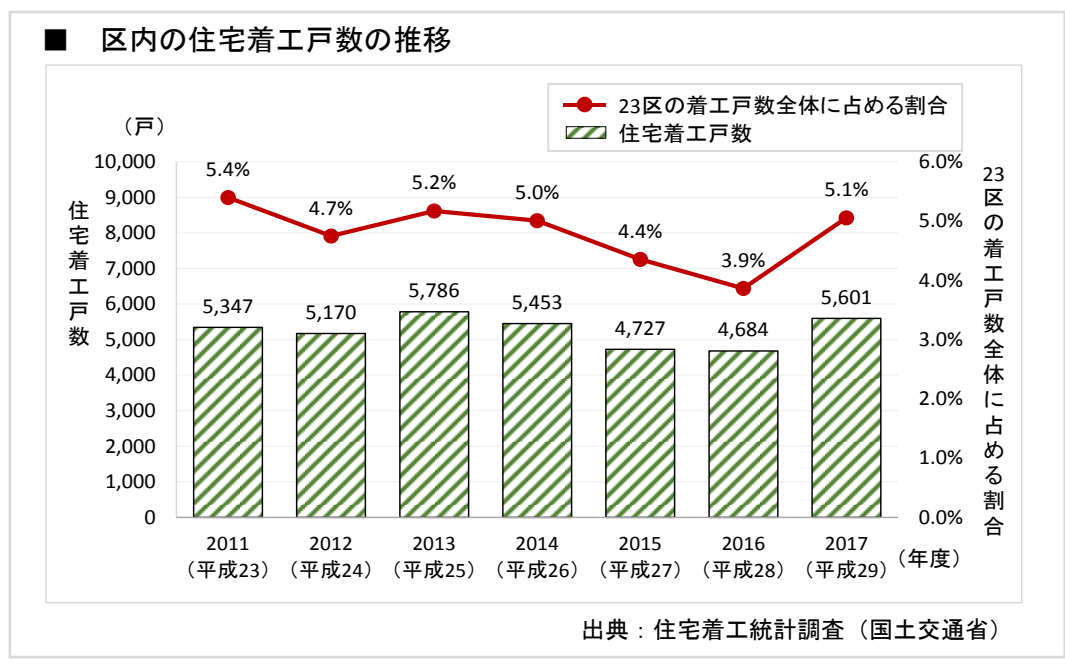
転勤、入院などで長期不在の住宅や取壊し予定の住宅など。

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。

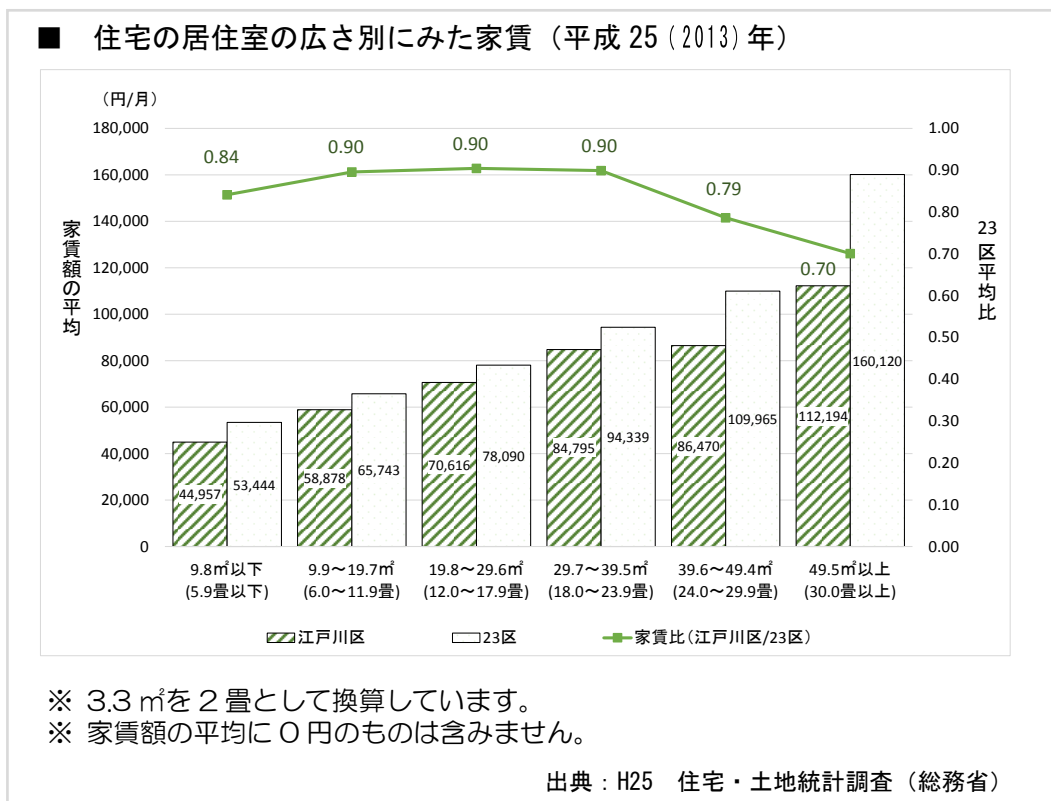
また、着工住宅の1戸当たりの床面積も減少傾向にあります。23区平均と比較すると、広い面積を維持しています。



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。

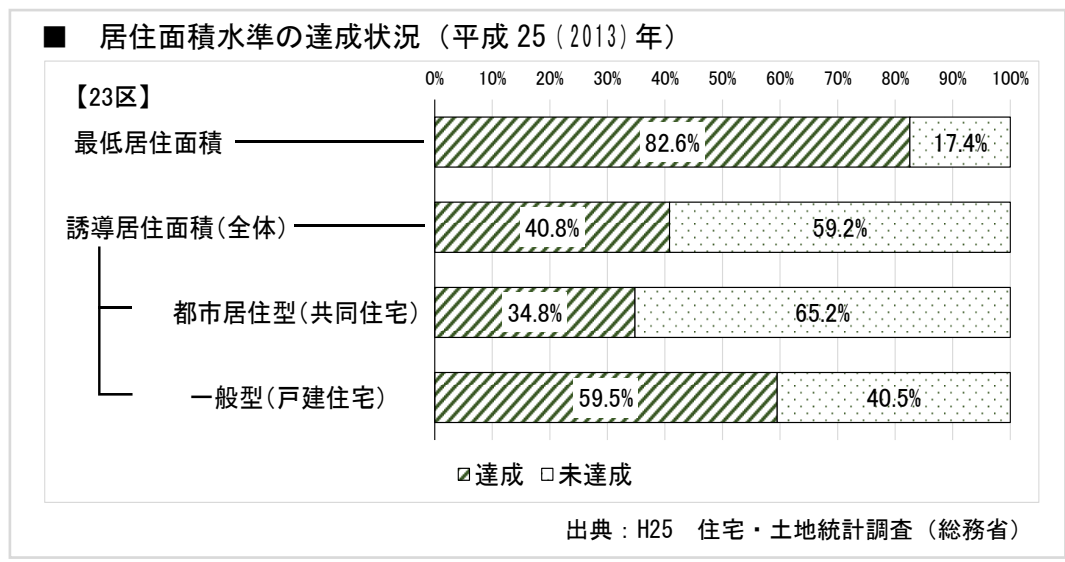
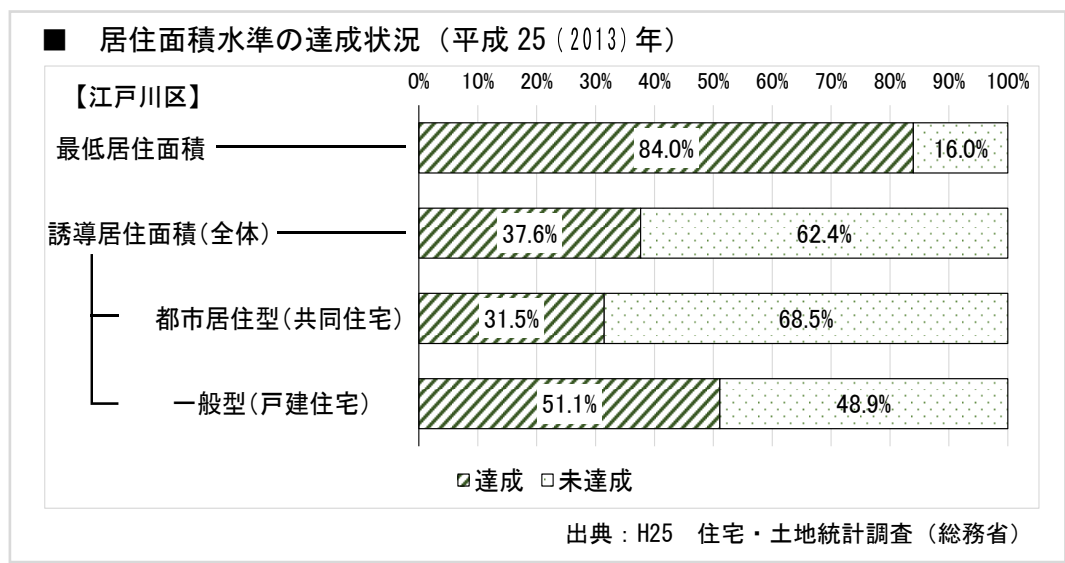
※居室の広さ：玄関、廊下、トイレ、浴室などを除いた居住用区画の面積の合計。
(台所は流し等を除いて、3 畳以上あるダイニングキッチンの場合に算入。)



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

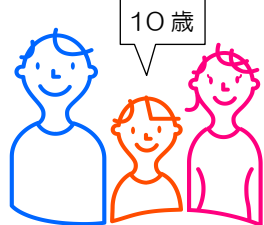
また、誘導居住面積には都市の郊外と都市部以外の戸建住宅を想定した「一般型」や、都市の中心とその周辺の共同住宅を想定した「都市居住型」があり、住み方や世帯の人数によって面積水準が変わります。

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。

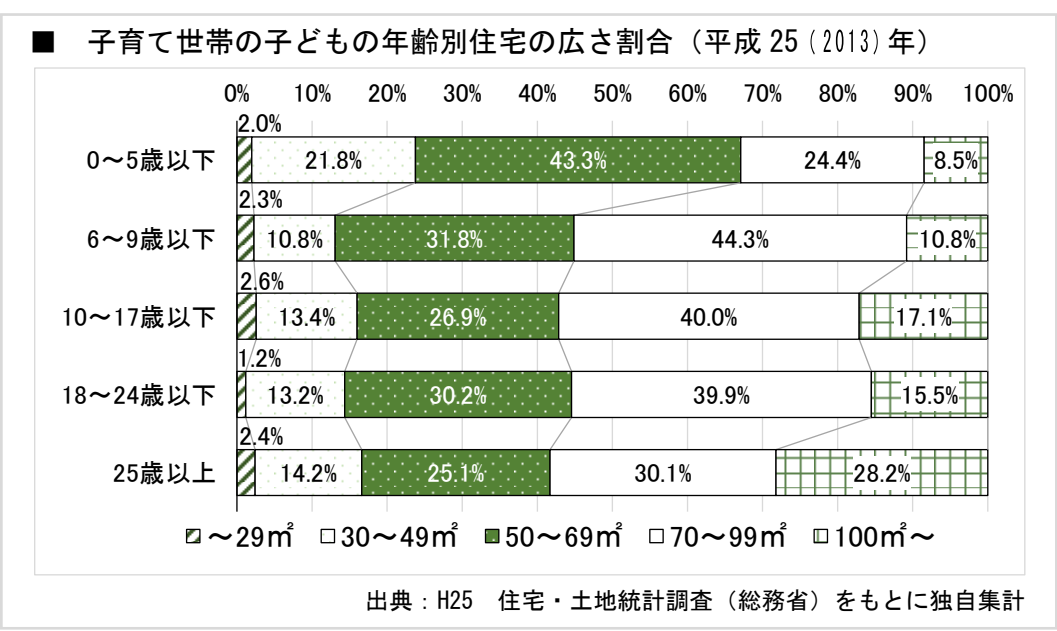
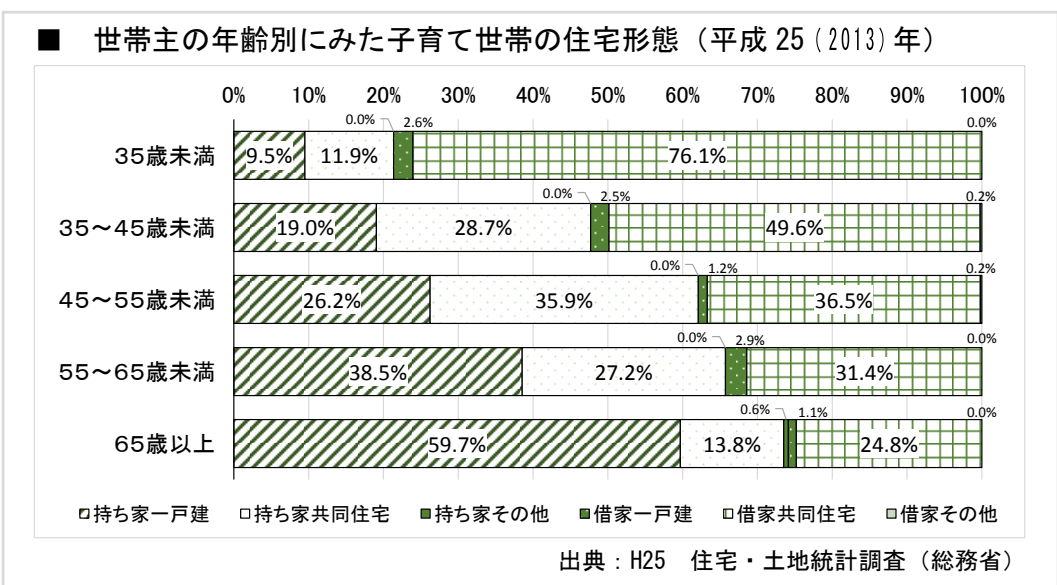
みなさんも自分の家族構成に応じて計算してみてもいいかもしれません。



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。



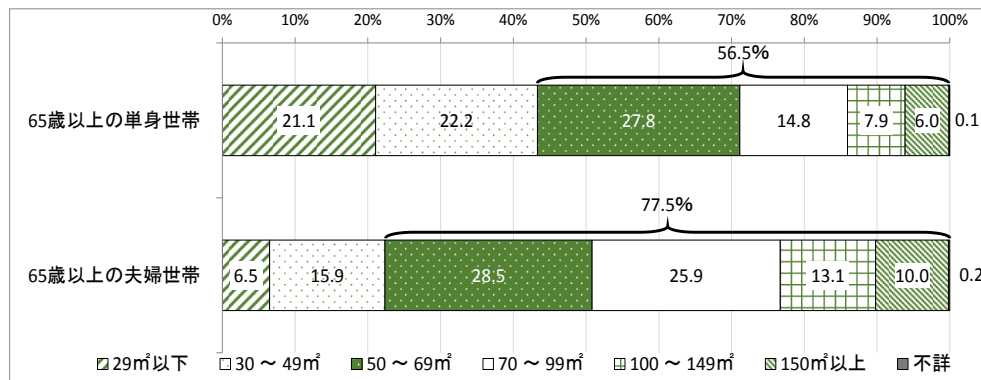
⑨ 熟年者の住まいの状況

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。

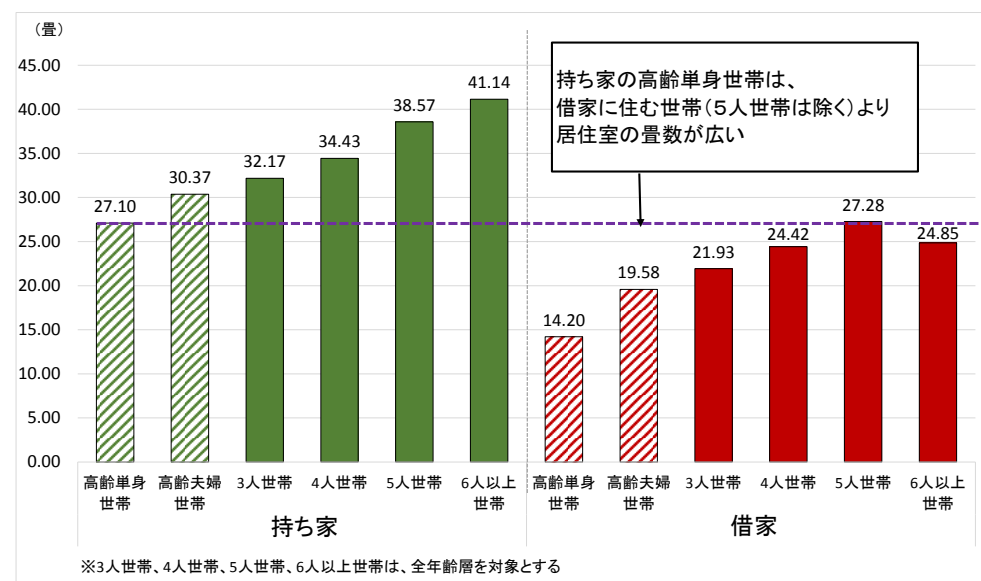
*延べ面積：住宅の床面積の合計で、居間、客間、寝室などの「居住室」に、玄関、廊下、トイレ、浴室のほか事務室やお店などの面積も含む。

■ 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

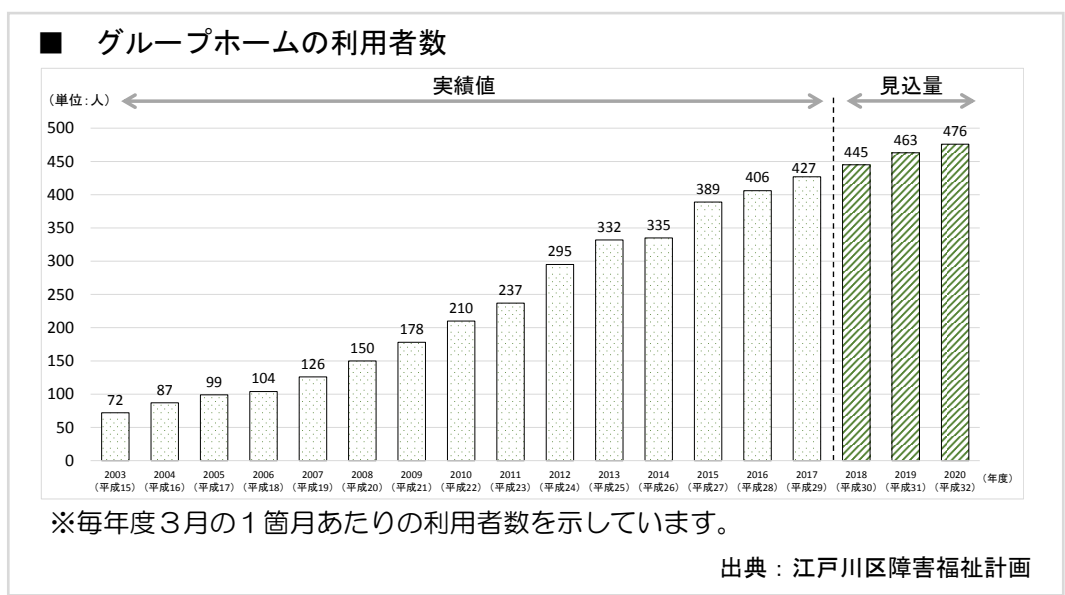


※3人世帯、4人世帯、5人世帯、6人以上世帯は、全年齢層を対象とする

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

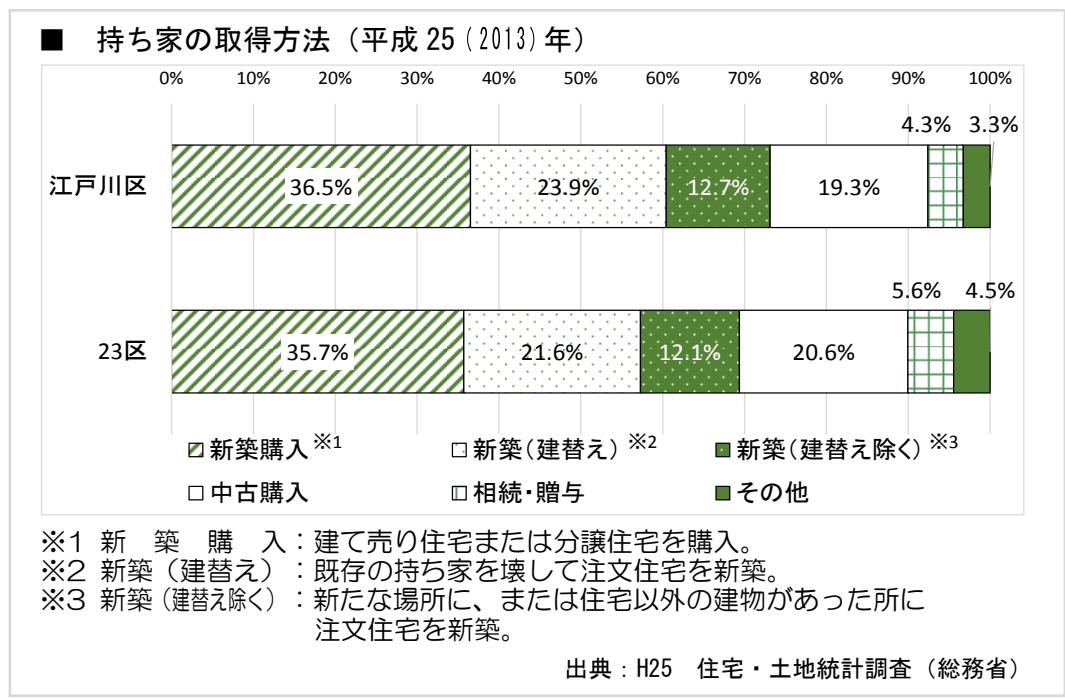
区内の障害者グループホーム*の利用者数は、平成 29 (2017) 年度で 427 人 (3月の利用者数) の利用があり、毎年増加しています。



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。

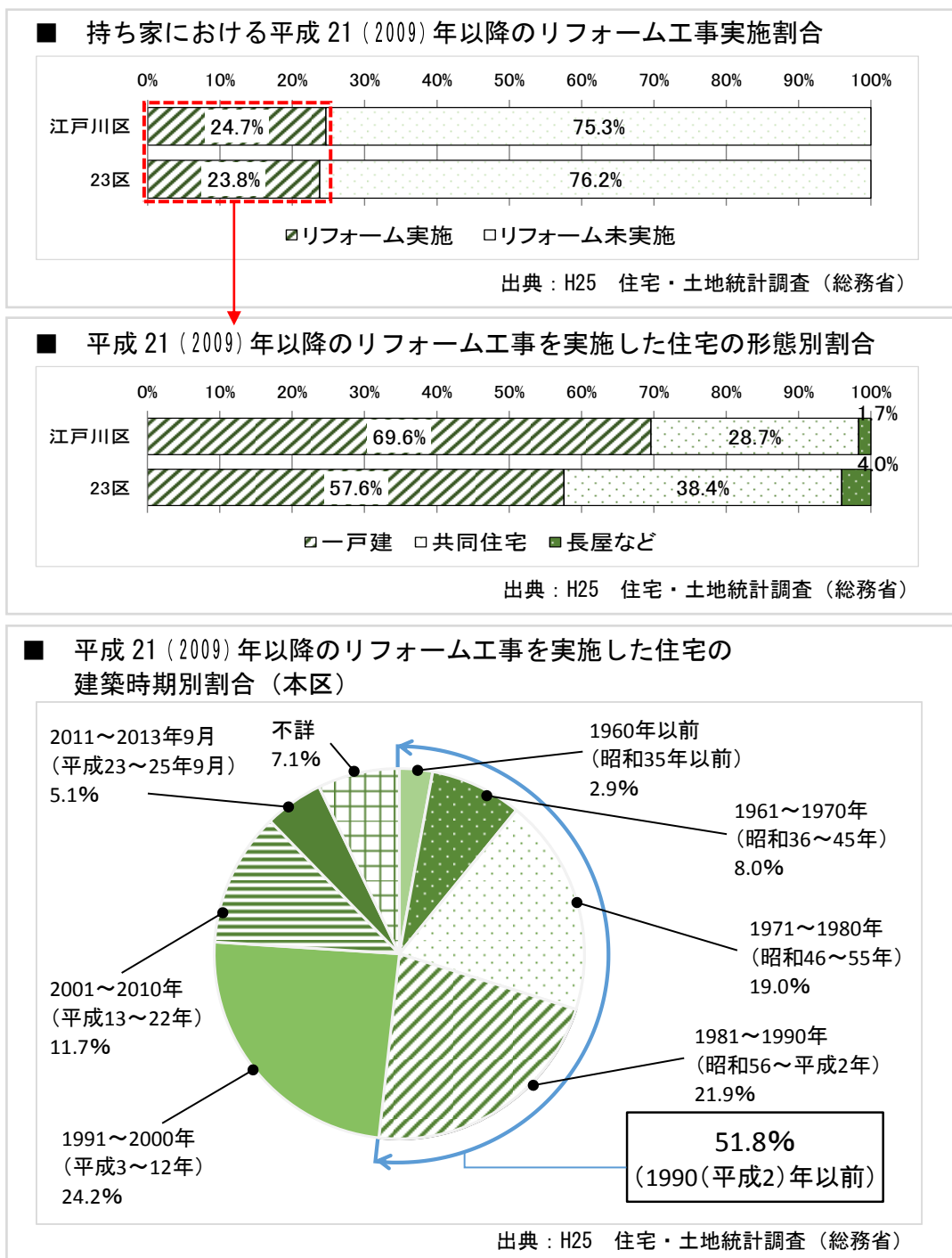


⑫ リフォーム工事実施住宅の状況

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。

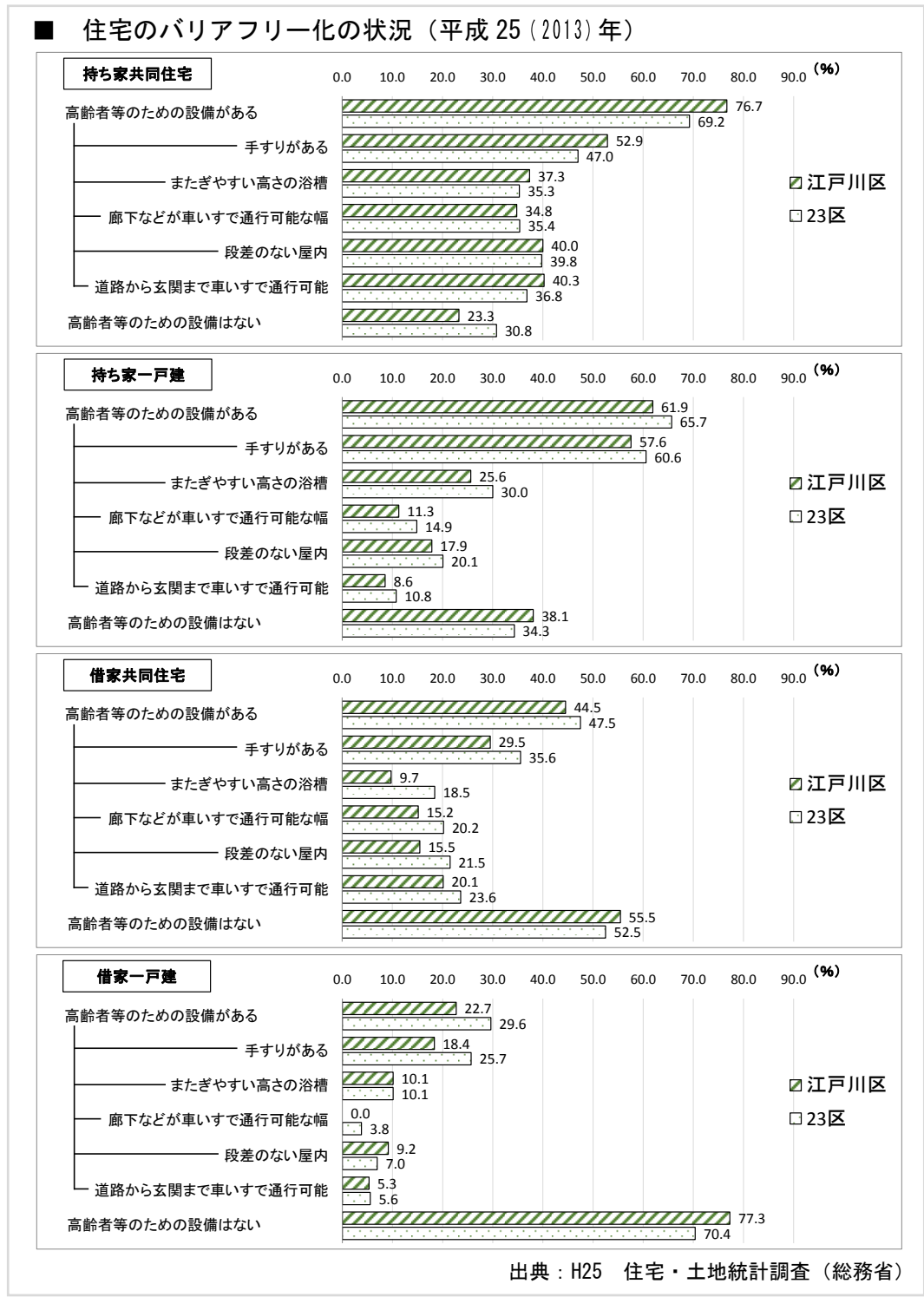
また、リフォーム住宅を建築時期別にみると、平成 2 (1990) 年以前の建築物が過半を占めています。



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。

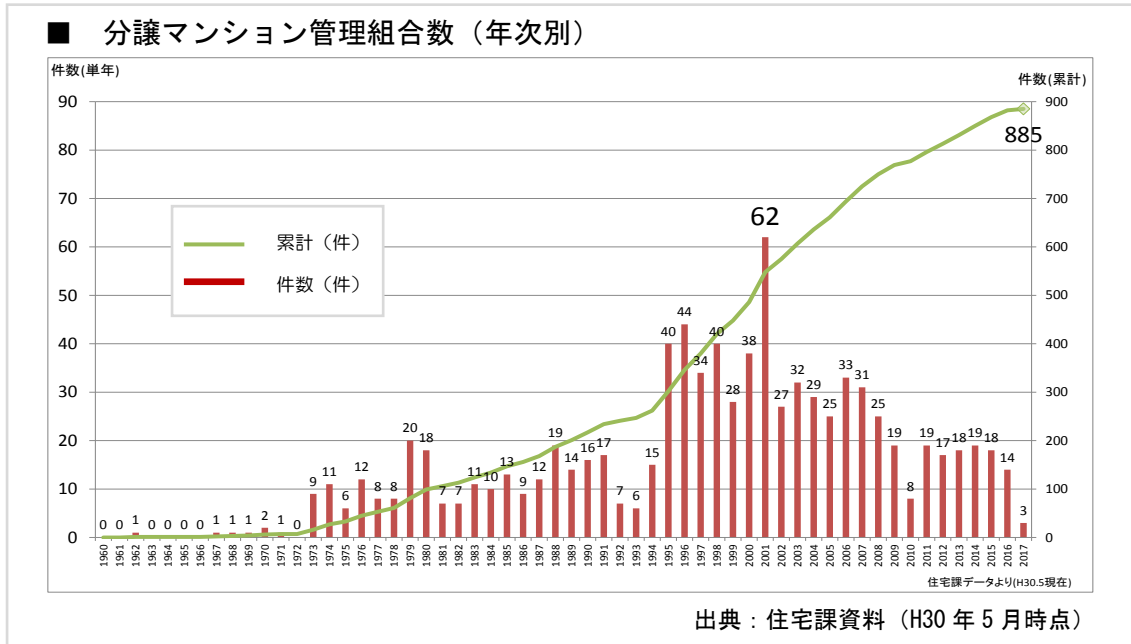
また、障害者や熟年者が安心して外出できるよう、区内のバリアフリーの情報を掲載した「バリアフリーマップ」を発行しており、掲載されている店舗・飲食店・医療施設などに掲載を表すステッカーをお配りしています。



(3) 分譲マンションの状況

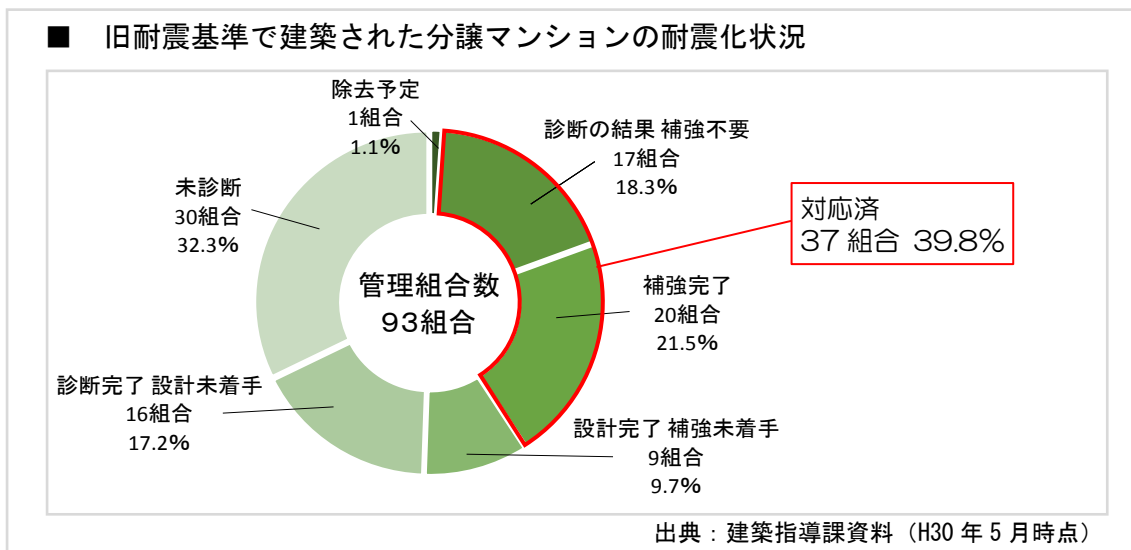
① 分譲マンション件数の状況

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

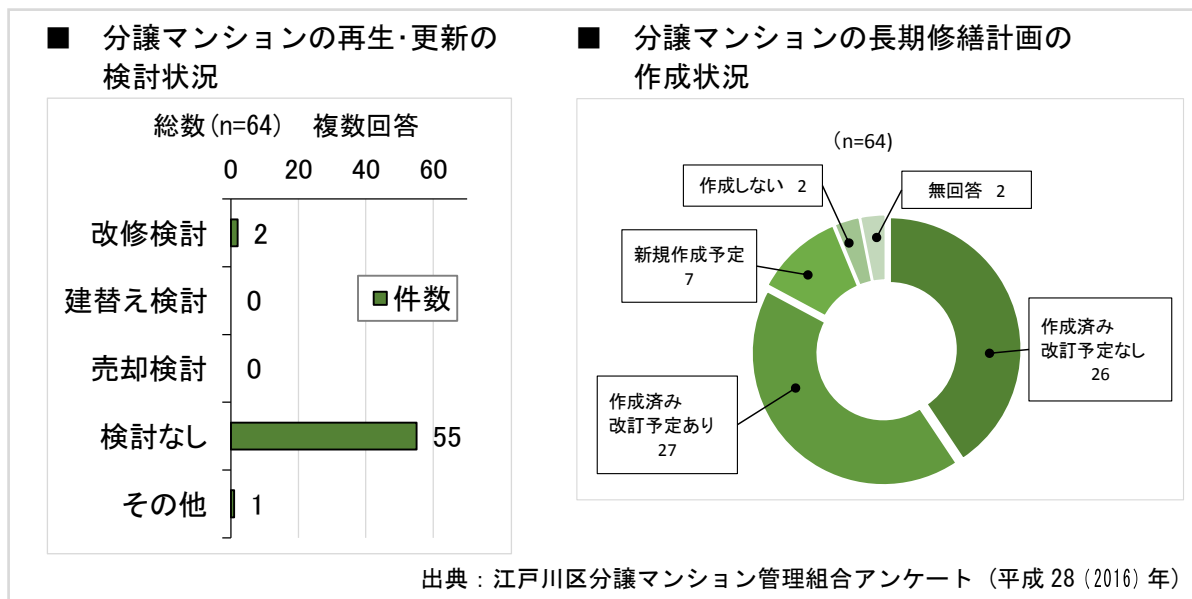
昭和56(1981)年5月以前の旧耐震基準で建築された分譲マンションの耐震化状況を見ると、対象となる93管理組合のうち、「診断の結果 補強不要」及び「補強完了」を合わせた対応済が約4割となっています。一方で「未診断」のものが約3割、「診断完了 設計未着手」のものが約2割、「設計完了 補強未着手」のものが約1割存在しています。



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。

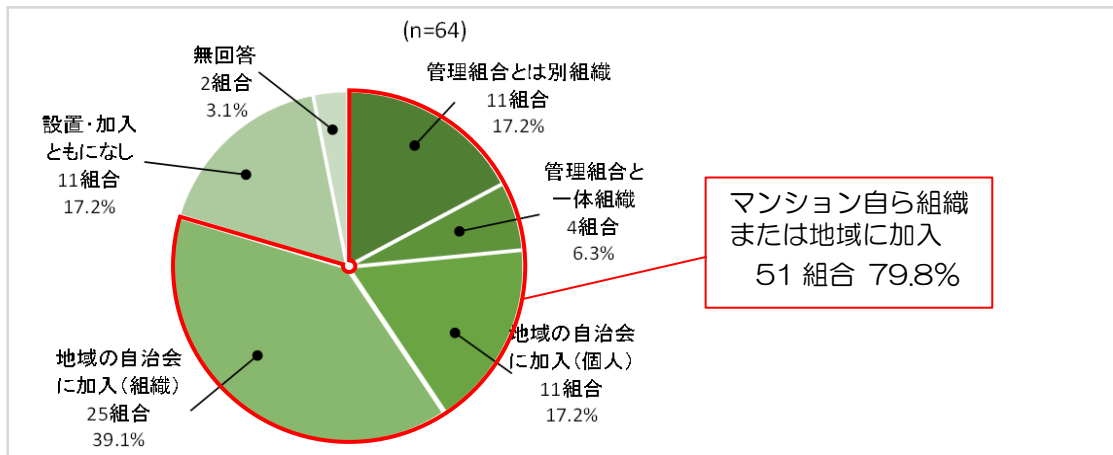
東京都では、管理組合などが管理状況を報告することを制度化し、管理状況の把握、管理不全の予防・改善を促す検討を進めています。管理不全の兆候を判断する項目や管理を適正に行う上で重要な項目は以下のとおりです。

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

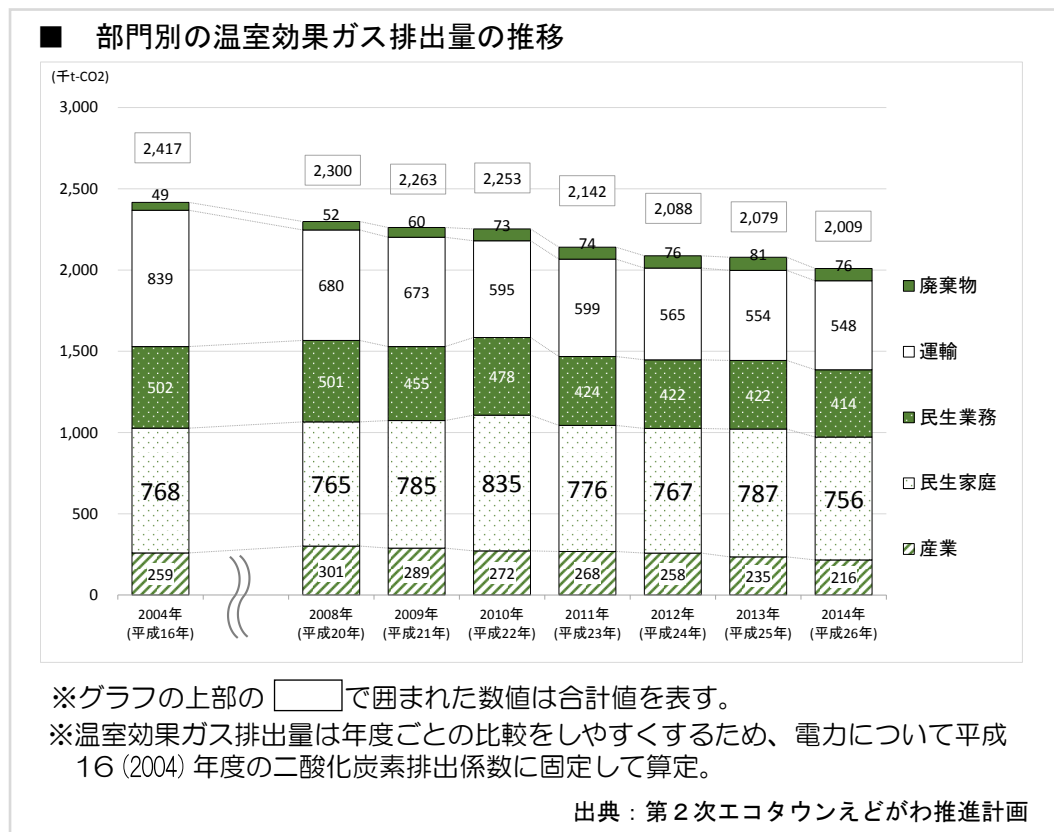
- 本区に分譲マンションが増加の一途をたどる中で、築40年を超えるような高経年マンション*も現れてきており、マンションの長寿命化を見据えた適切な維持管理が求められます。
- 首都直下型地震などの危険性が指摘される中で、耐震性の低い分譲マンションについては、一層の耐震化が求められます。
- 居住者の高齢化対策や良好な管理組合運営には、分譲マンション内のみならず地域とのコミュニティの形成が欠かせないため、分譲マンションの地域における持続性を高めるような、住民相互で助け合う仕組みづくりが求められます。

(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

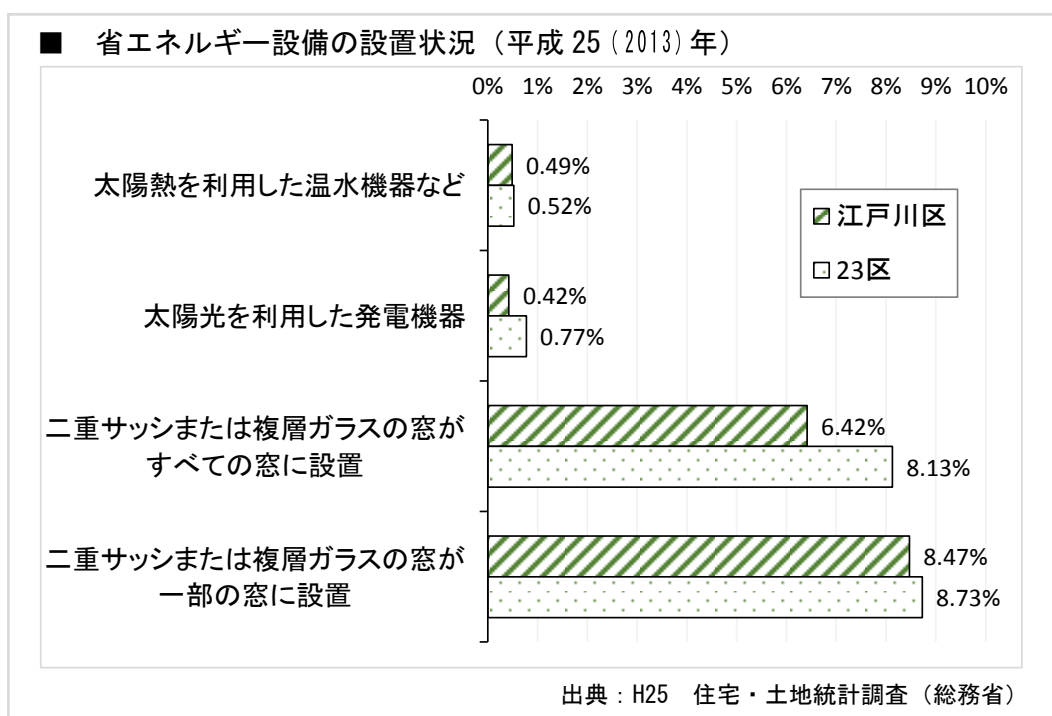
区内の温室効果ガス*排出量は、年々減少する傾向にありますが、このうち民生家庭部門については800千t-CO₂前後で推移しており、ほぼ横ばいとなっています。

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。



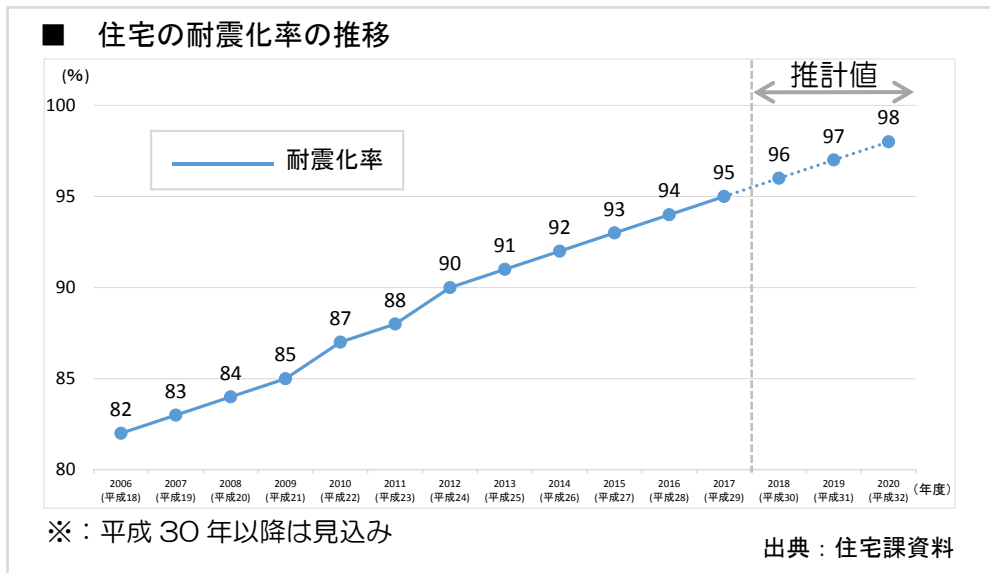
【環境・エネルギーに関する状況】からみた課題

- 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、地震から人命を守れるよう、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

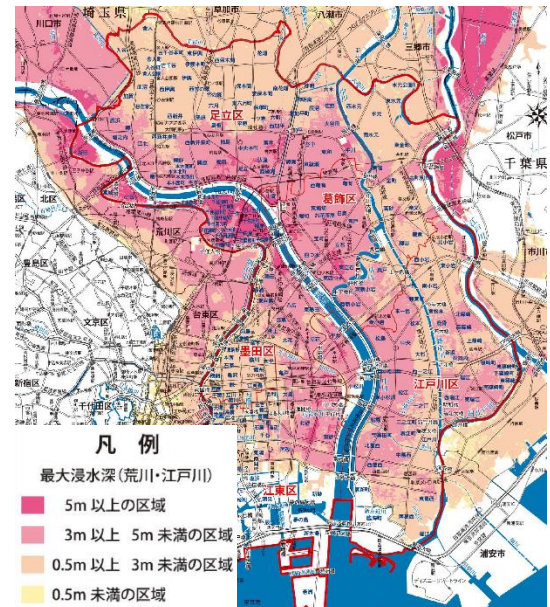
② 災害の危険度

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。

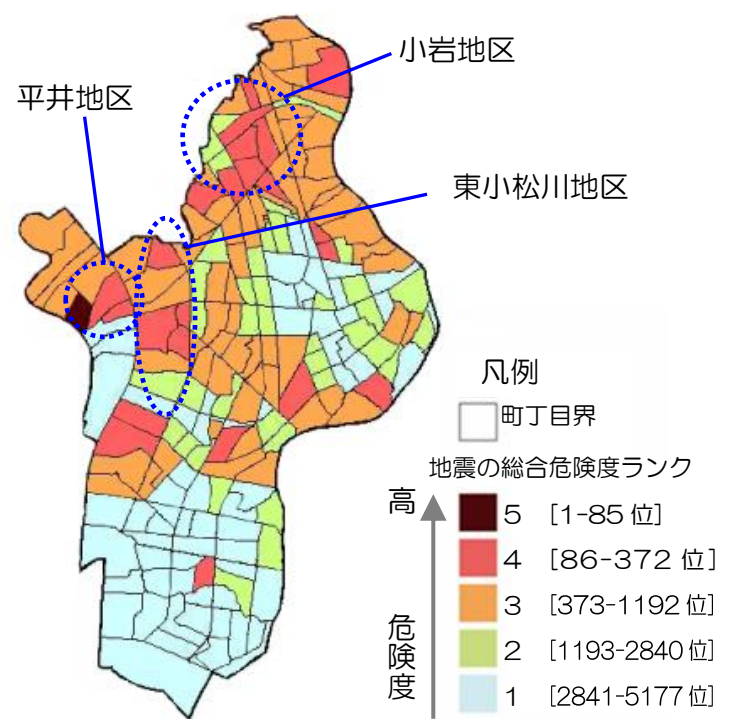
※地震に関する地域危険度測定調査：
東京都が概ね5年ごとに行う調査。都内の市街化区域5,177町丁目の地震に関する危険性を、建物倒壊危険度、火災危険度に加えて、災害時活動困難度を加味し、総合危険度について測定・公表。

■ 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

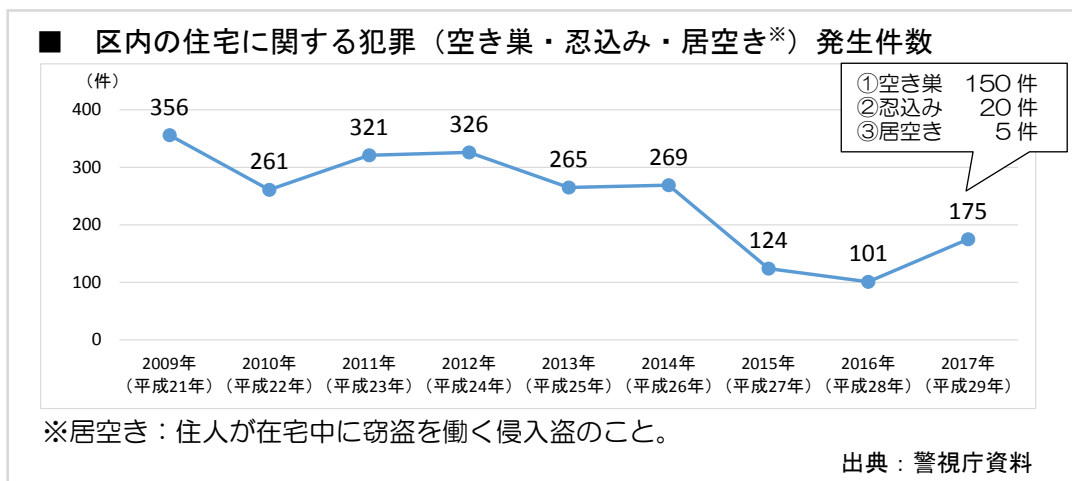
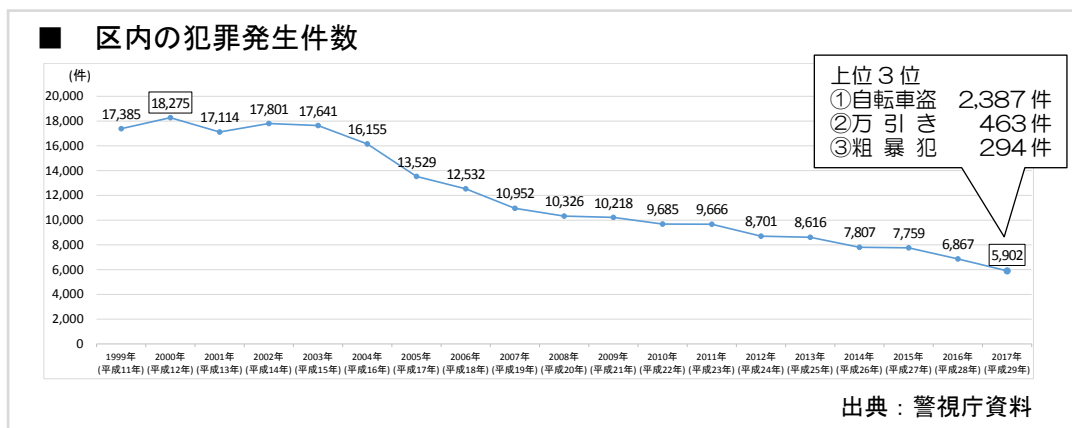


出典：地震に関する地域危険度測定調査（H30.2）（東京都）

※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。

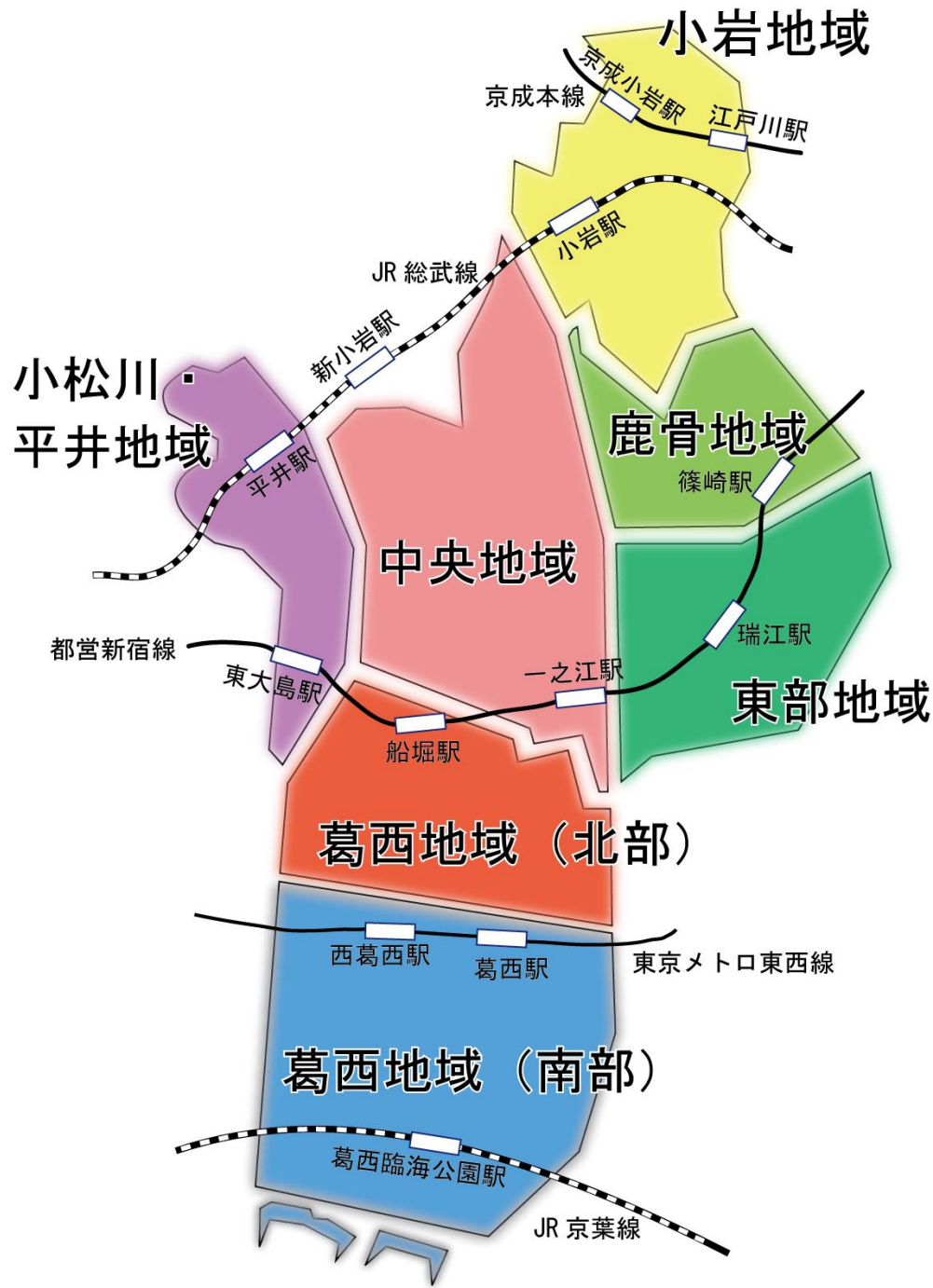
さらに、防犯など平常時の安全・安心については、総合的な防犯対策を進めるとともに、地域ぐるみの防犯意識の向上などが求められます。

2.2 地域の特徴

「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*からみた地域の特徴を示します。

(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。

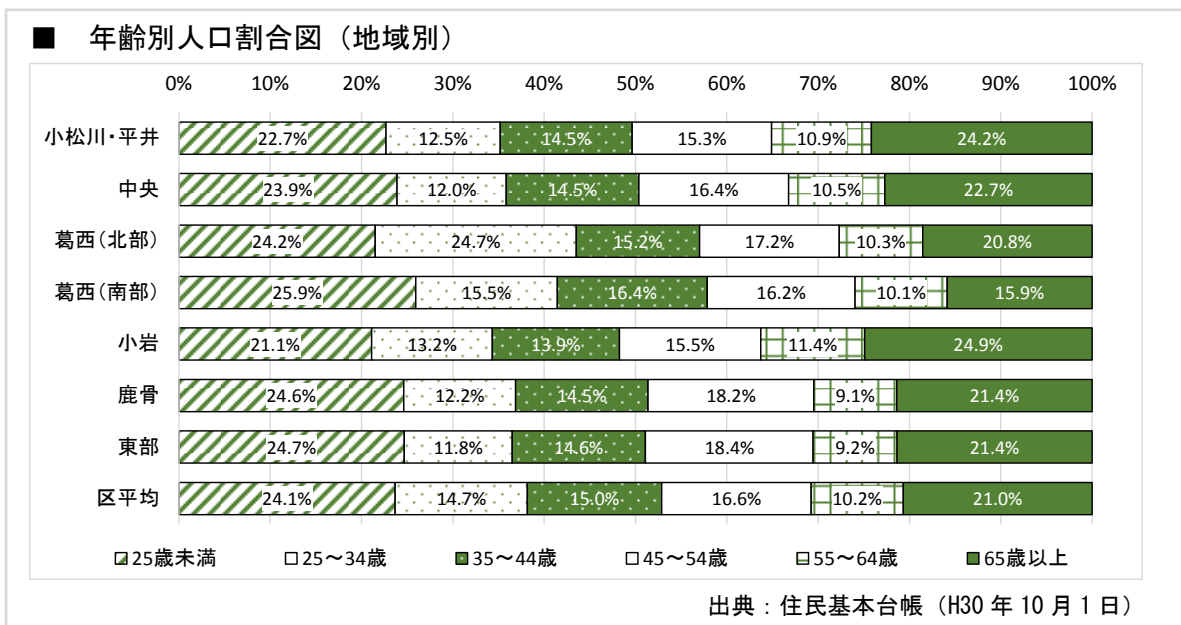
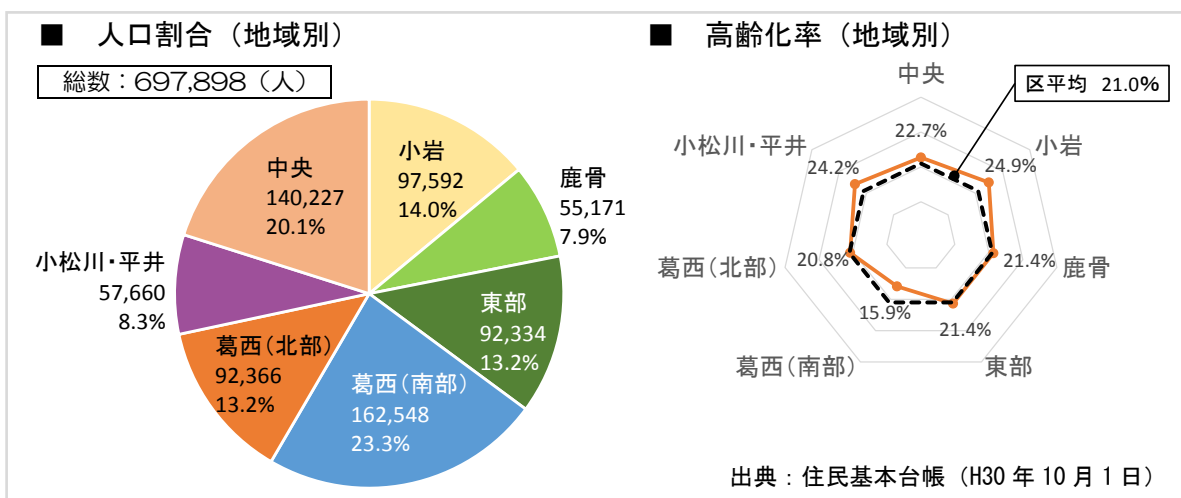
(2) 各項目による地域別特性

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。

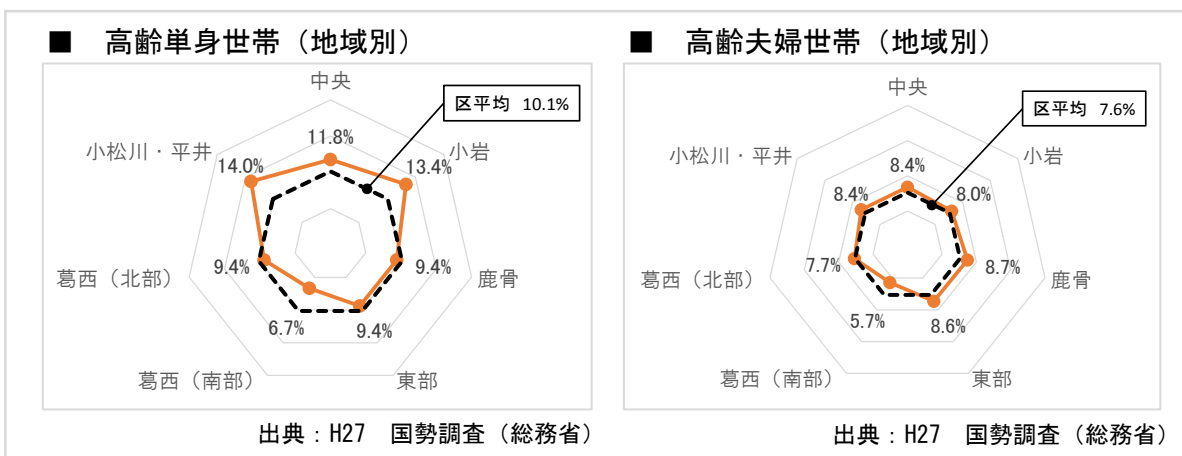
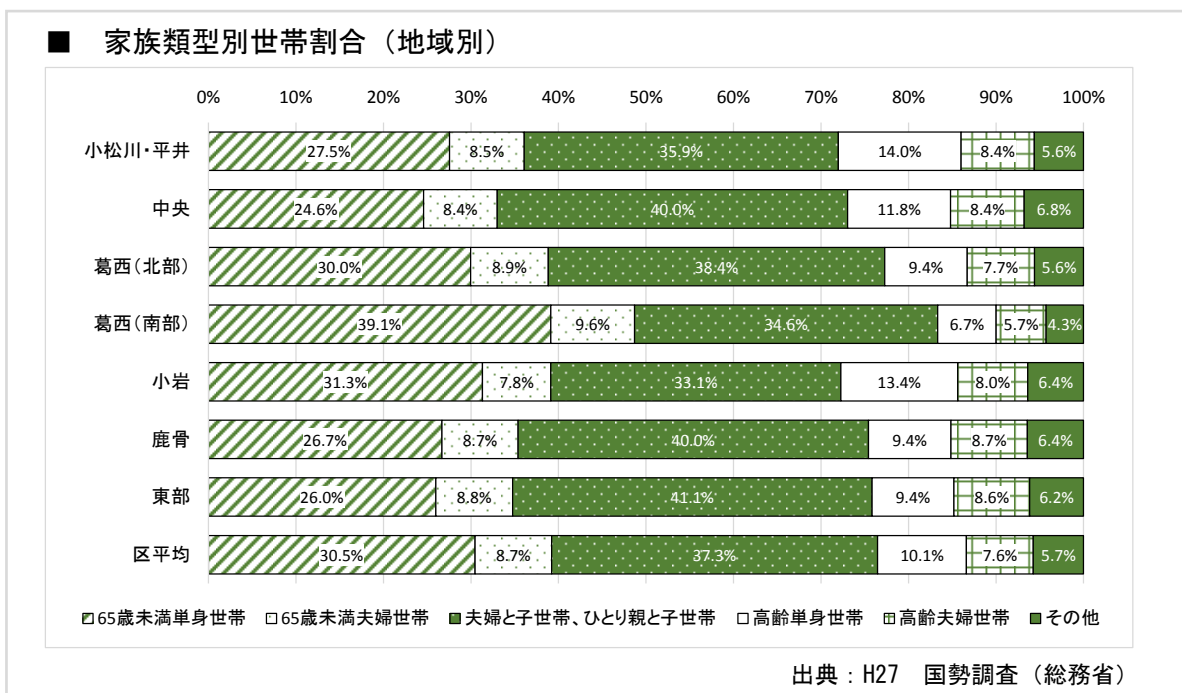
また、子育て世帯にあたる25～44歳までの人口が最も多いのは葛西地域（南部）となっています。



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】

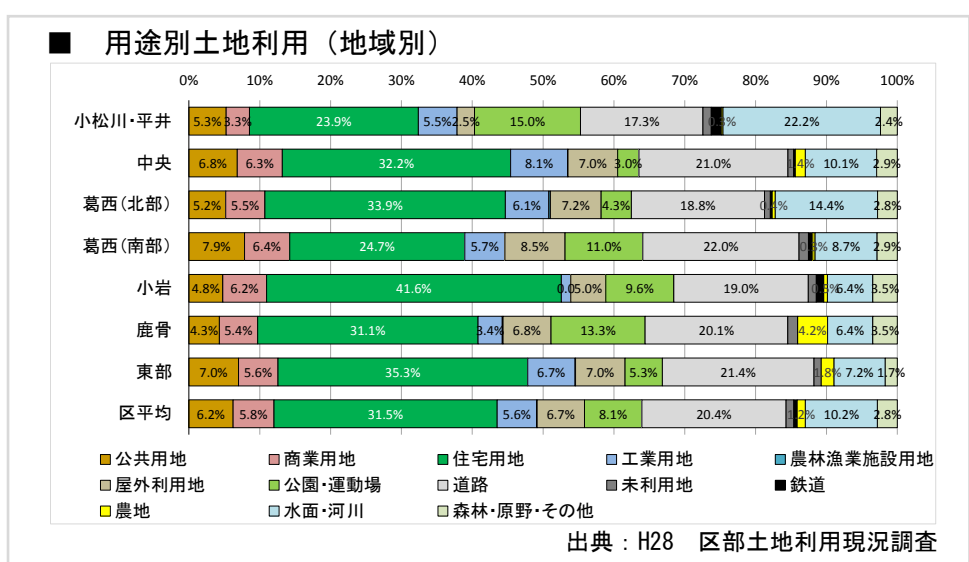
住宅用地の割合が最も高く、小岩駅周辺は商業施設が集積し、住宅地と共存した地域になっています。

【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】

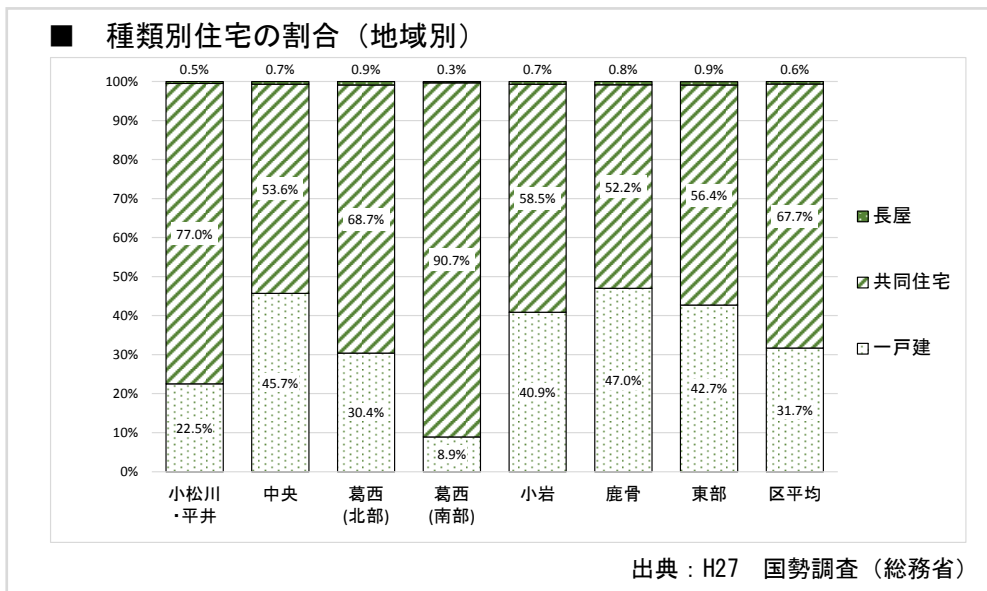
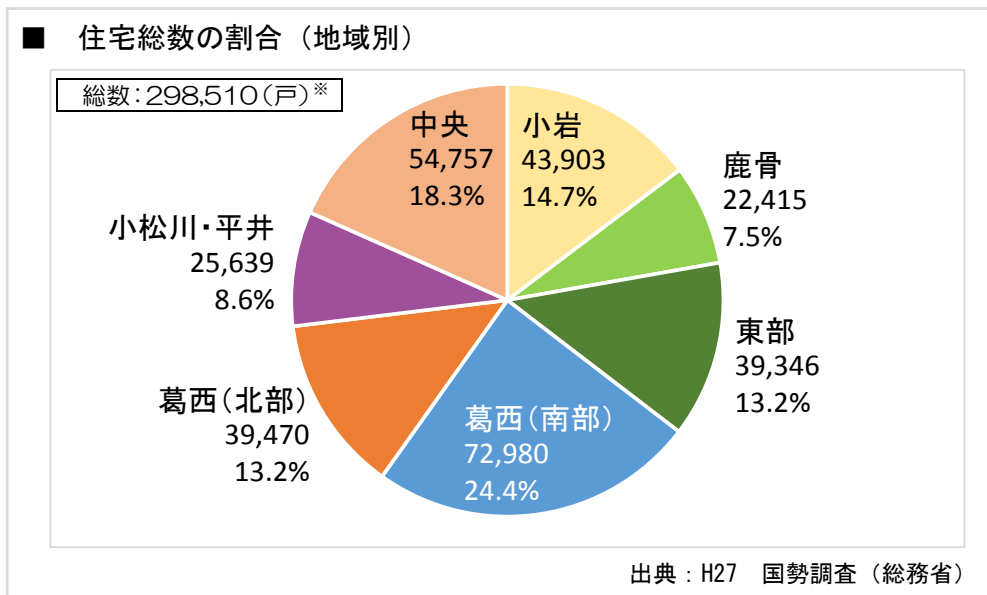
住宅用地の割合が最も高く、瑞江駅周辺のにぎわいと住宅地が共存した地域になっています。



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。

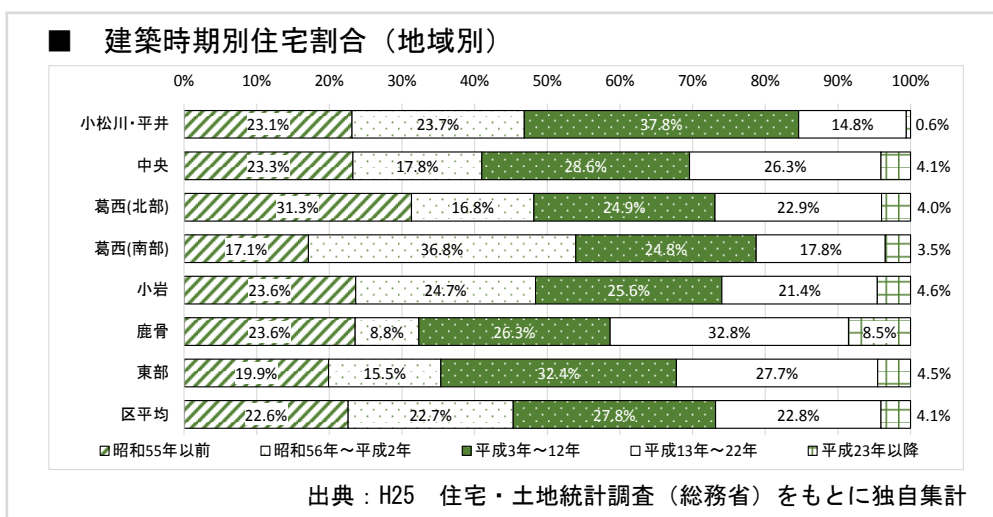
また、共同住宅の割合が最も高いのは葛西地域（南部）の約 91%となっており、次いで小松川・平井地域となっています。なお、一戸建の割合は鹿骨地域と中央地域が高くなっています。



※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。

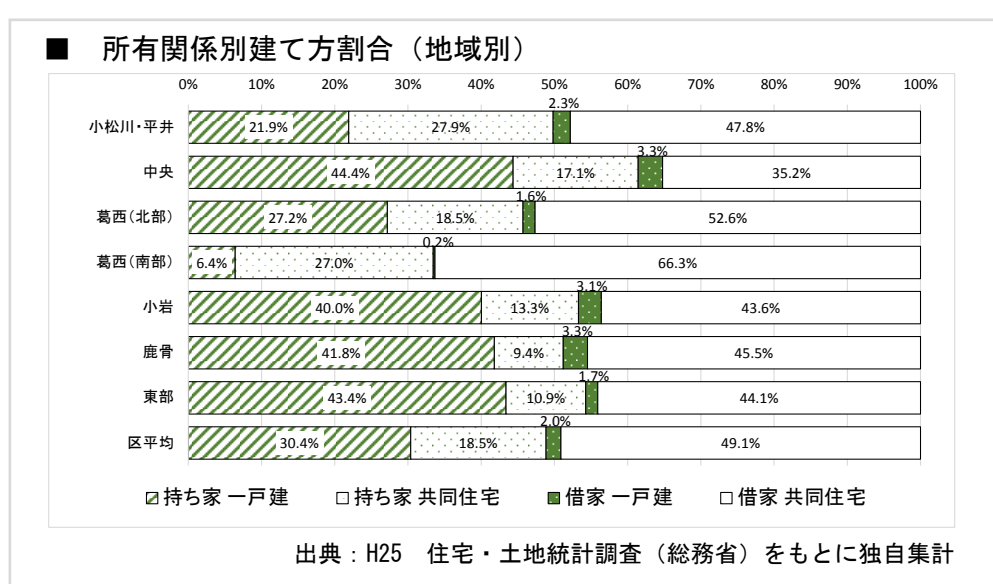
⑤ 建築時期別住宅割合

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。



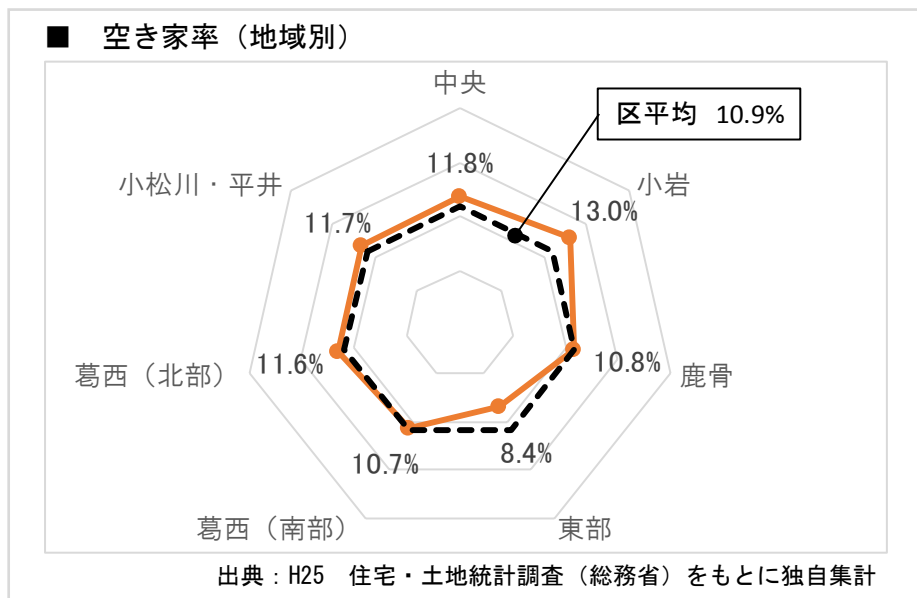
⑥ 所有関係別建て方割合

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。



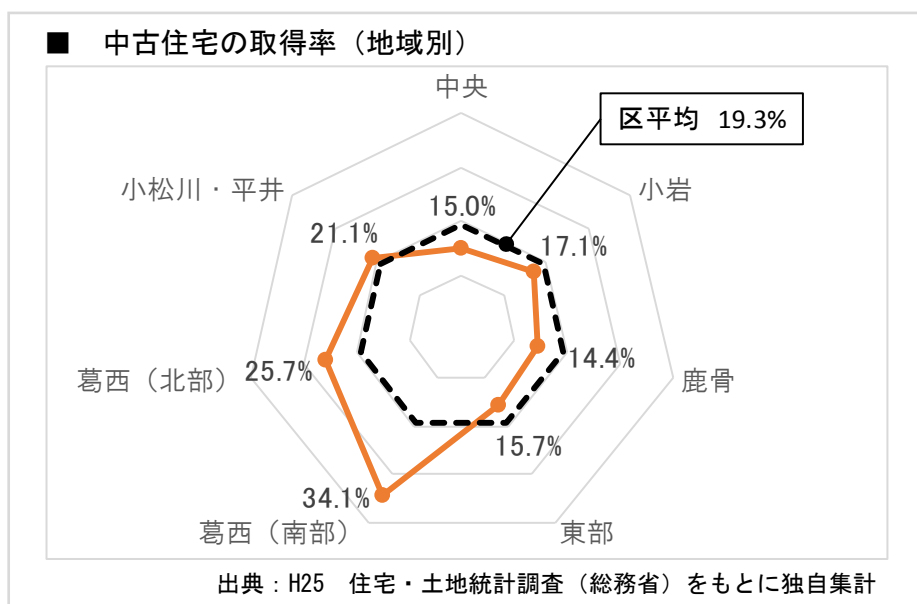
⑦ 空き家率

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。



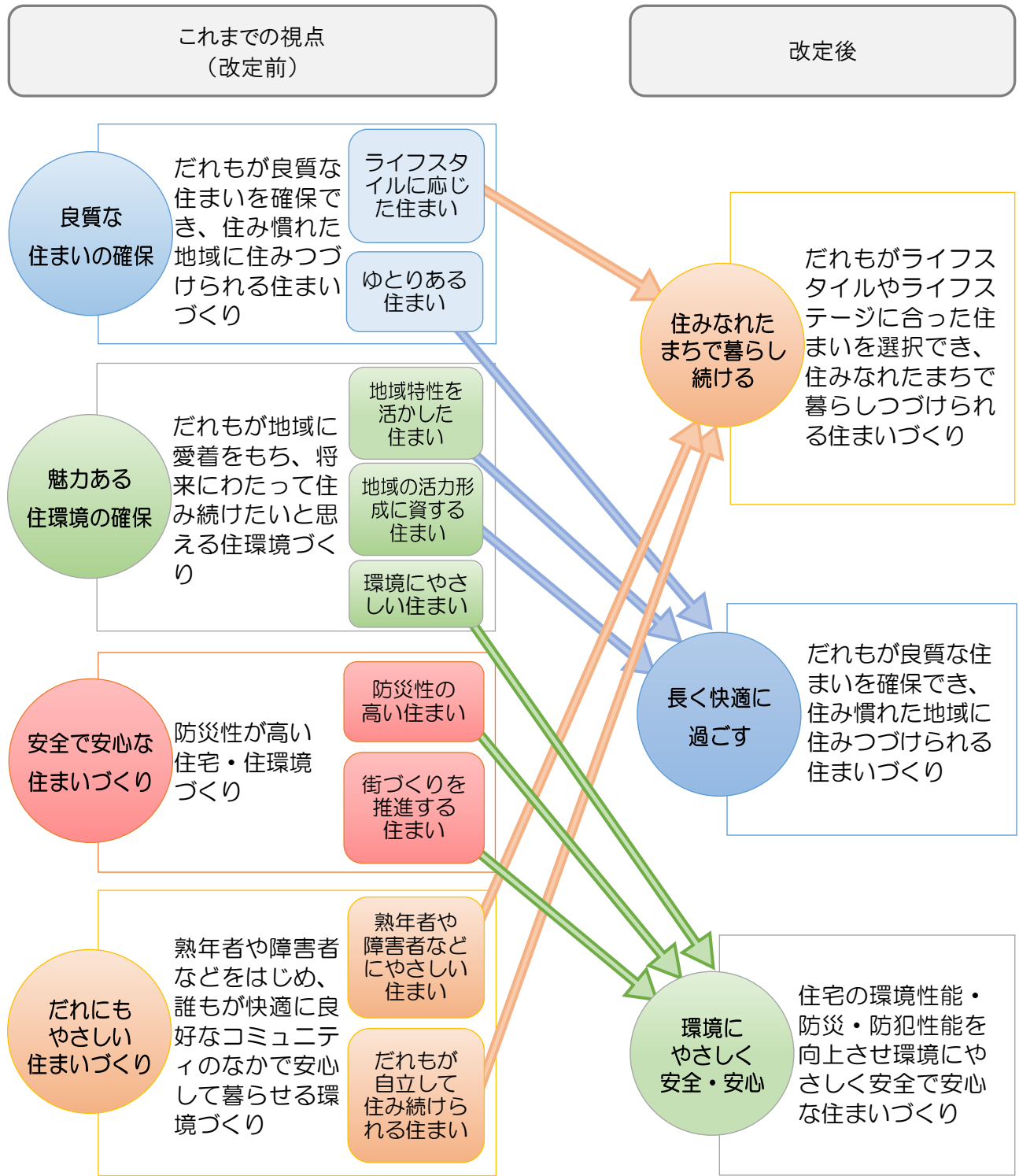
⑧ 中古住宅の取得状況

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。



第3章

基本理念と基本目標

本章では、基本理念と3つの基本目標を示します。

3. 1	基本理念	58
3. 2	基本目標	60



3.1

基本理念

以下を踏まえ、次のように基本理念を掲げます。

●循環型社会への対応や環境への配慮、安全・安心の確保

平成11(1999)年の住宅マスタープラン策定以降、少子高齢化や人口減少、働き方・家族の形の変化や、「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れをして、長く大切に使う」といった循環型社会へ移行するなど社会構造の変化がありました。

また、区民の地球温暖化や低炭素社会*への関心、東日本大震災や熊本地震、西日本豪雨などの自然災害に対する意識が高まる中、環境に配慮し安心して住み続けられることが求められています。

●住み続けられる良好な住環境づくり、地域共生の社会づくり

区民のライフスタイルに応じた住まいと良好な住環境は、地域に住み続けられるための重要な要件の一つとなっています。

一方、良好な地域コミュニティが形成されていることも重要であり、子どもから熟年者まですべての世代が支え合う社会が不可欠です。さらに、本区は、多くの外国人の方が生活しており、各地域で外国人コミュニティが形成され、国籍や民族などに捉われず、誰もが互いに暮らしやすい地域共生の社会づくりが求められています。

みらいの姿

※平成29(2017)年度に実施した区民ワークショップのなかの区民意見のうち「住まい」に関連する意見をもとに作成しています。



基本理念

快適で安心な住環境を目指して ～共生・循環社会の住まいづくり～

住まいは、生活を支える基本的な場であり、地域は人々が生活する空間です。

区民一人ひとりが住みなれた地域のなかで、快適に安心して生活するために、地域の一員としてお互いのライフスタイルを認め合い、親しく心を交わし支え合いながら生活を送れるコミュニティが形成された地域社会の実現を目指します。



3.2

基本目標

快適で安心な住環境の実現に向け、以下の3つの基本目標を設定します。また、基本目標実現のための取組みの柱となる7つの基本方針を設定します。

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

多様化する居住ニーズに応じた住宅整備が行われることで、誰もがライフスタイルやライフステージに合った住まいを選択でき、住みなれたまちで暮らし続けられる魅力ある住まいづくりを目指します。

基本方針 1：子育て世帯が暮らしやすい住まいづくり

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

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

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

住宅に適切な維持管理や必要な改修などが行われることで、誰もが快適に長く住み継ぐことのできる、価値ある住まいづくりを目指します。

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

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

基本目標 3

環境にやさしく、安全で安心な住まいづくり

住宅の環境性能・防災性能・防犯性能を向上させる取組みを支援することで、環境にやさしく、安全で安心な住まいづくりを目指します。

基本方針 6：環境・エネルギーに配慮した住まいづくり

基本方針 7：安全で安心な住まいづくり

第4章

基本方針

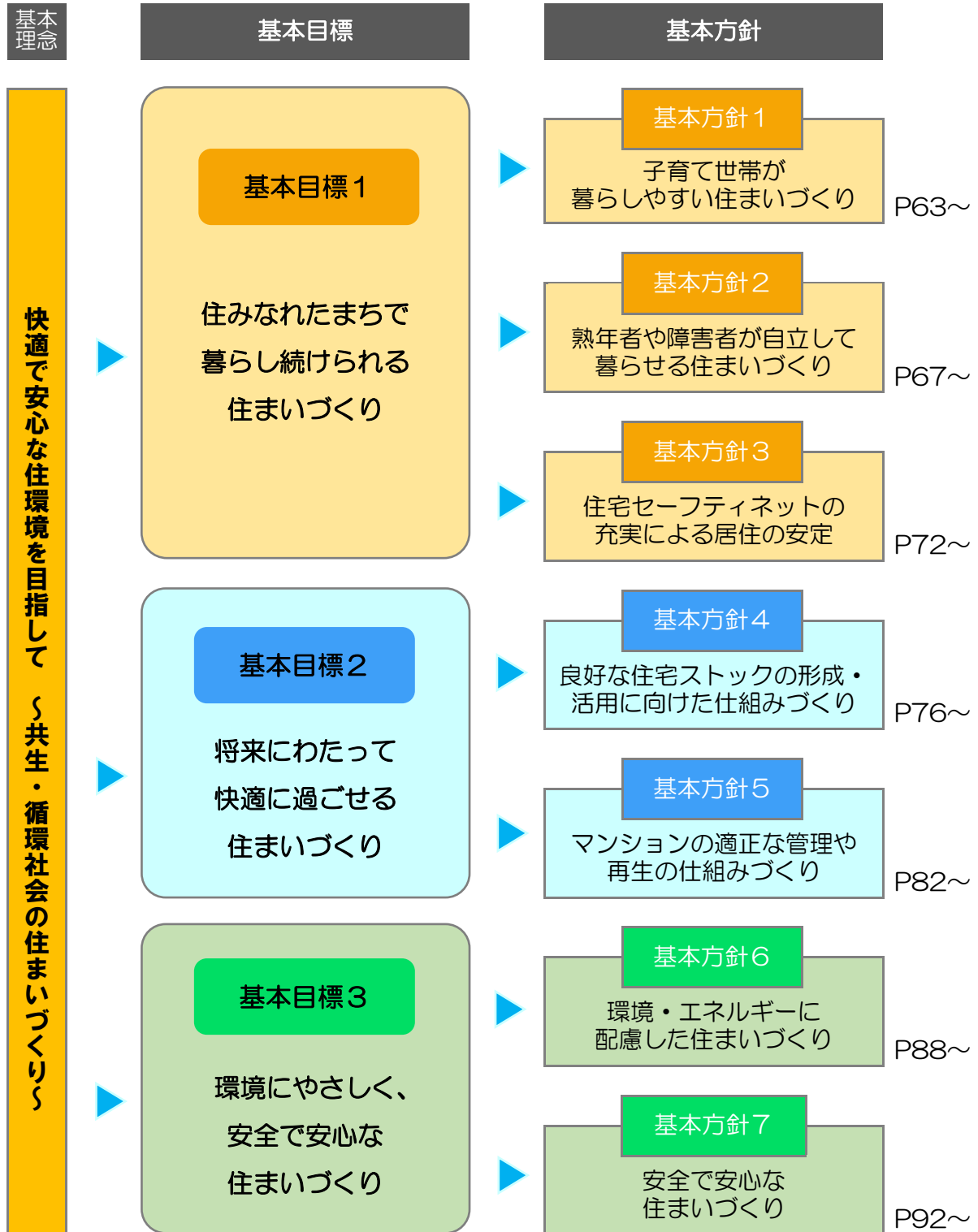
本章では、基本理念に基づく3つの基本目標を実現するために基本方針と、具体的な施策を示します。

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、「熟年者に親切的な不動産店」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

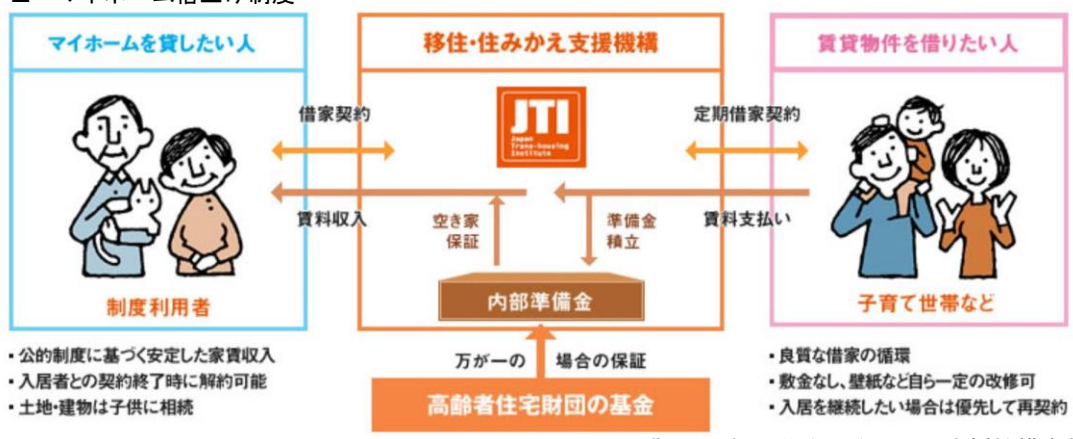
① 関係機関と連携した住み替え支援

- (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



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

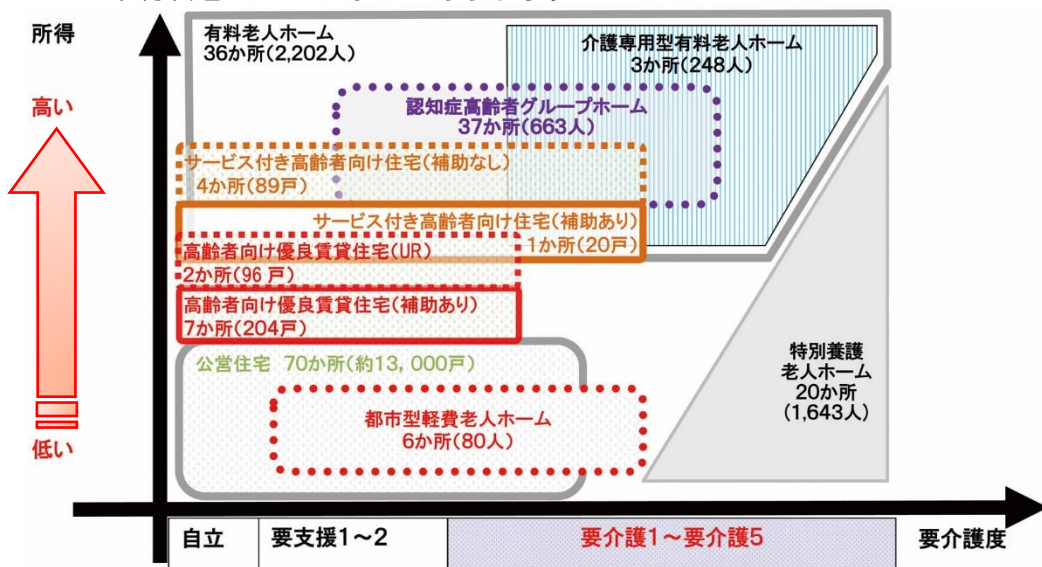
熟年世帯が希望する住宅を確保できるように、高齢者向け賃貸住宅の供給を促進します。

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

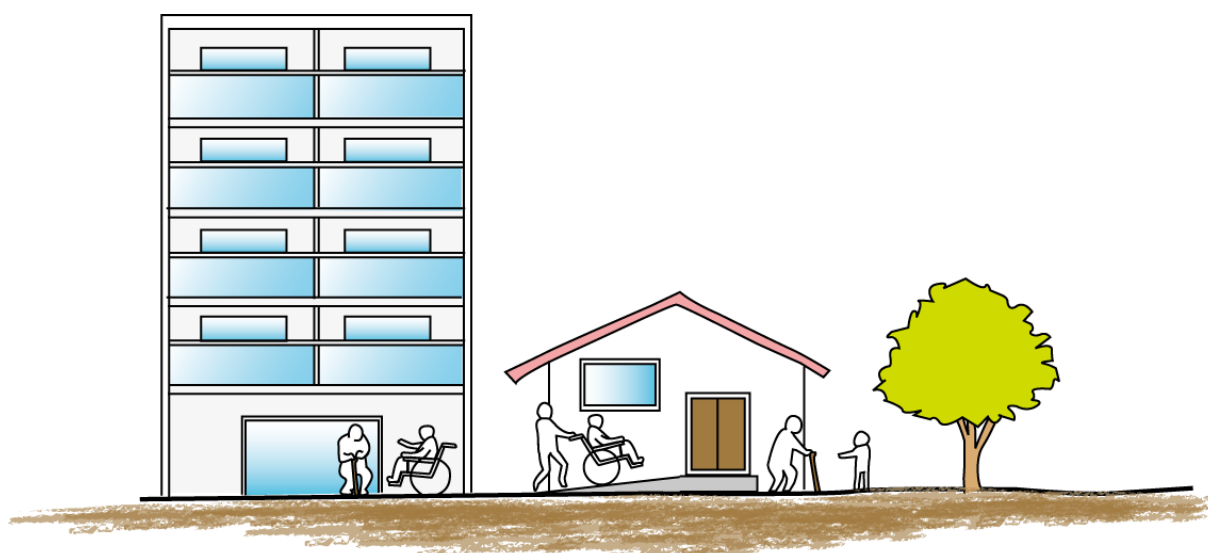
再掲

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

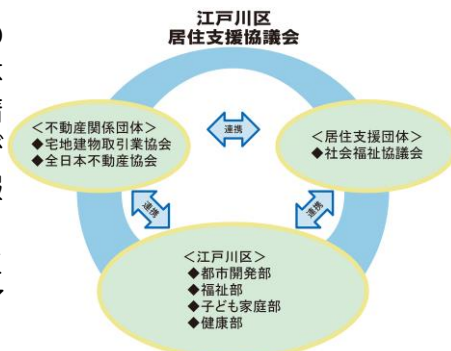
- | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① | 外国人向けの住まいの確保に関する相談体制の充実【新規】
●外国人を対象とした住まい方のルールなどに関する情報提供や相談体制を構築します。【新規】 |
| ② | 多文化共生のコミュニティづくり【新規】
●地域のイベントなどの機会を活用しながら、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。

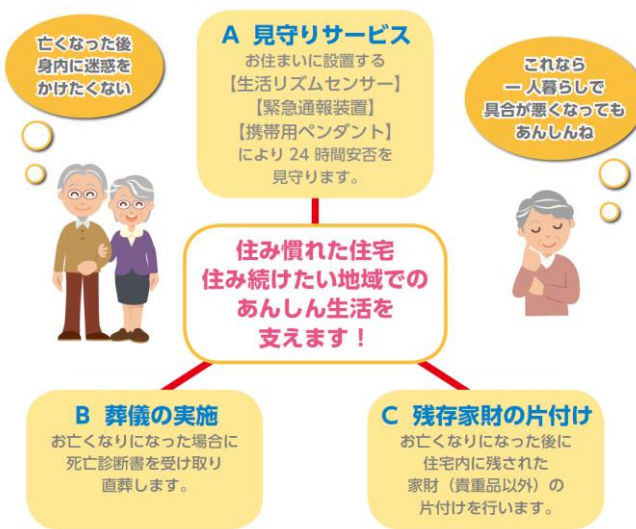


賃貸住宅を貸したいけど…
 <<例えば…>>
 孤独死や家賃滞納などがあって、貸すのは不安だなあ…。

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

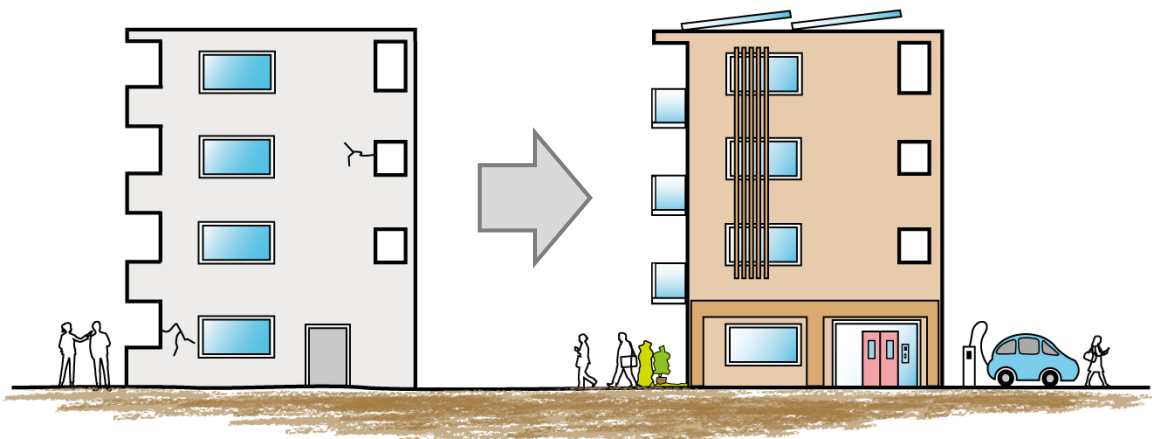
基本方針 4 良好な住宅ストックの形成・活用に向けた仕組みづくり

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

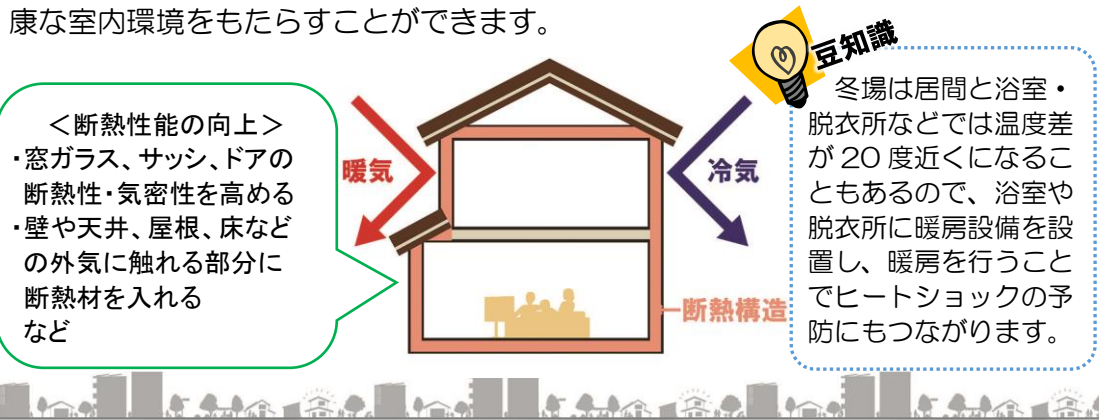
- ① 「住宅リフォーム資金融資あっせん制度」の充実 再掲
 - 現行の支援内容を検討し、制度の利用を促進します。
- ② 住まいに関する相談会の開催【一部新規】
 - 関連業界と連携して住宅相談会などの住まいに関する相談会を企画・開催します。 再掲
 - 相談内容に応じて、支援制度の利用を促進します。 再掲
 - 相談内容から住宅リフォームに関するニーズを把握し、リフォーム市場の活性化策を検討します。【新規】
- ③ 健康な住まい方の普及・啓発【新規】
 - シックハウス症候群*やヒートショック*などの住宅に関する健康被害への対応など、健康的な住まい方に関する情報を発信します。【新規】

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確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

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

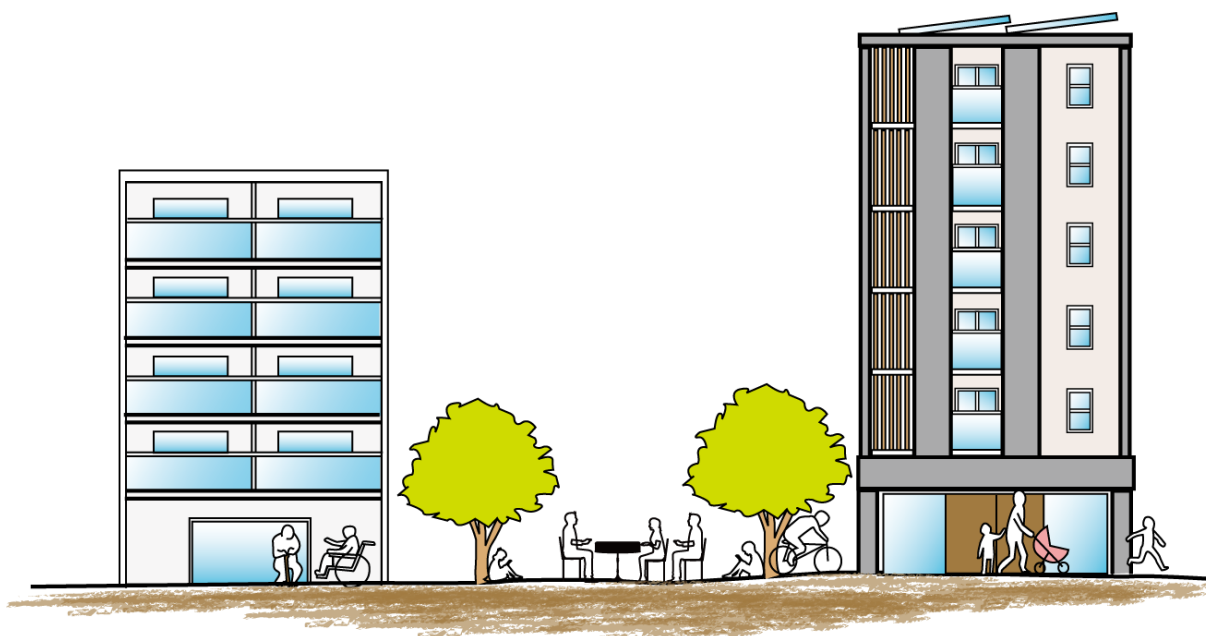
高経年マンションの再生によるストックの更新

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。

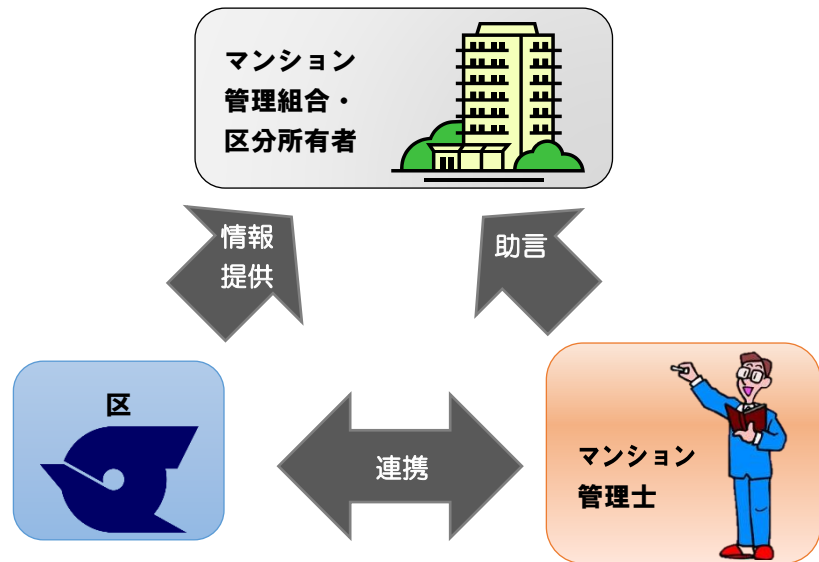
具体的な施策

- 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。

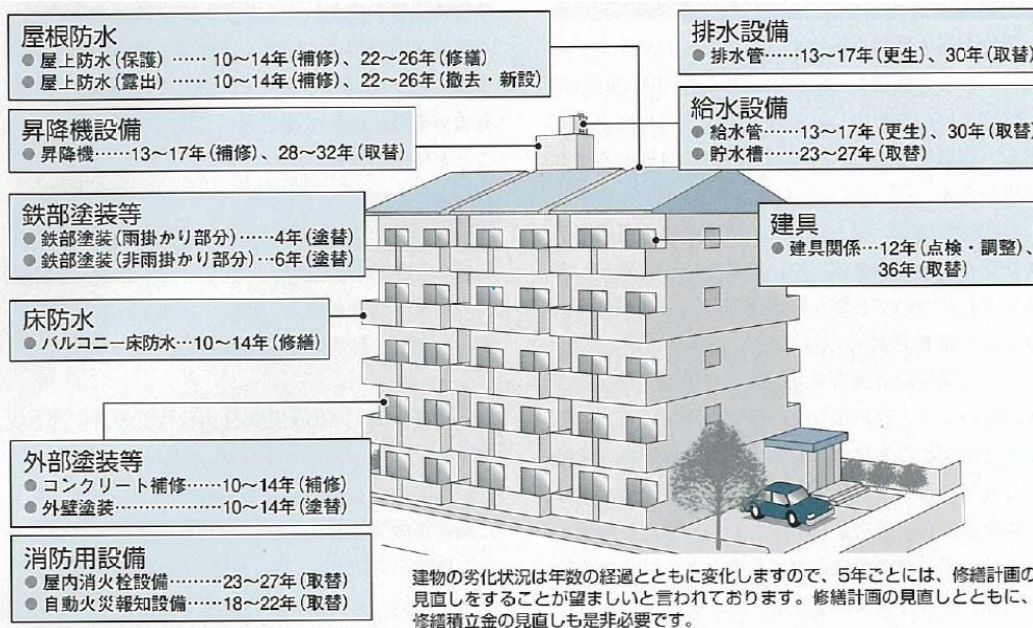
「長期修繕計画とは」

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」としてはいますが、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

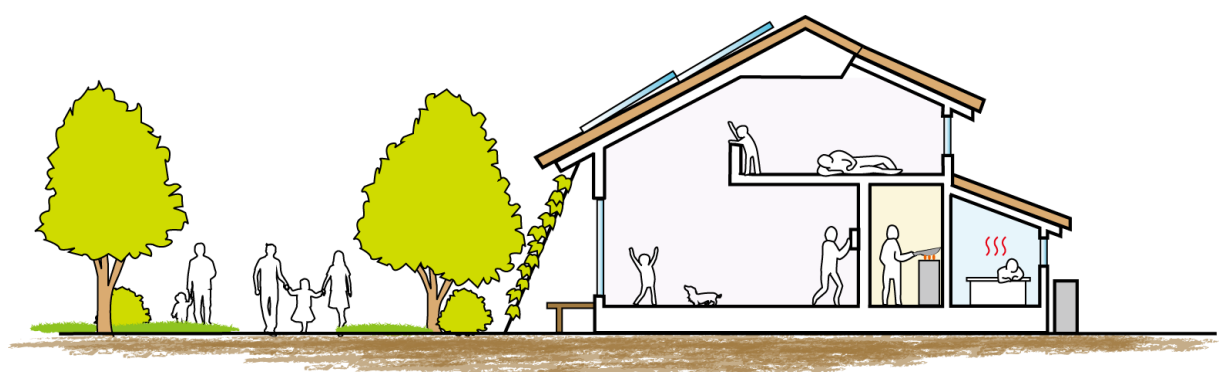
施策の方向性 6.2

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

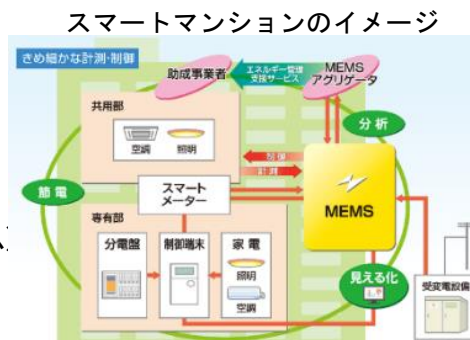
【エネルギー管理】

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

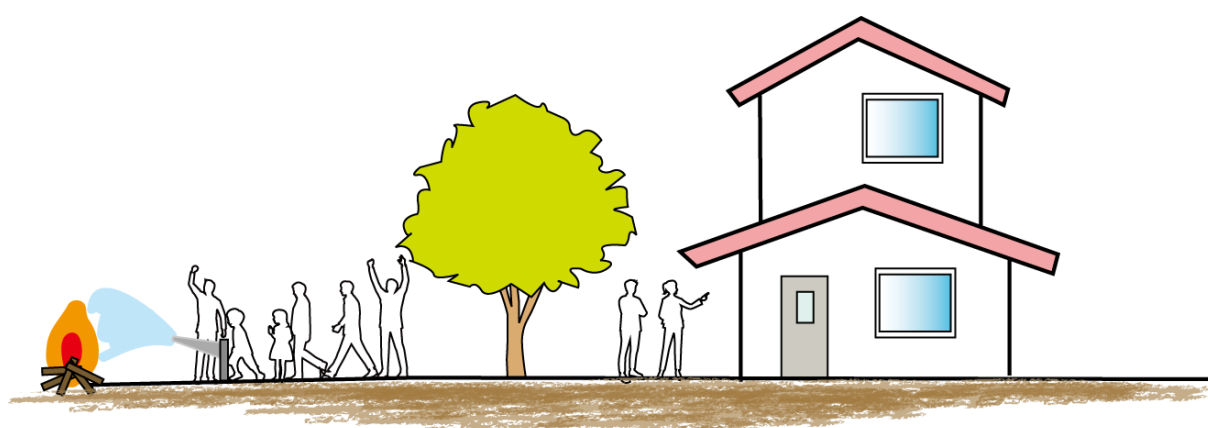
施策の方向性 7.3 市街地の防災性能の向上

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。

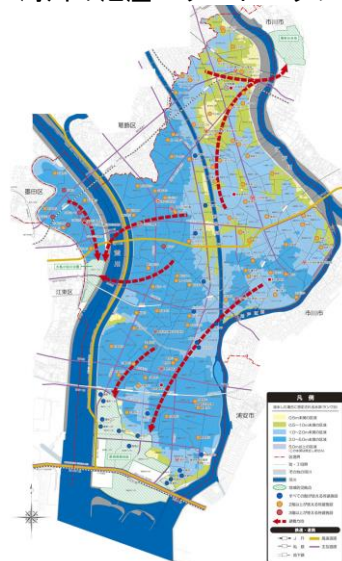
コラム ハザードマップ

「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

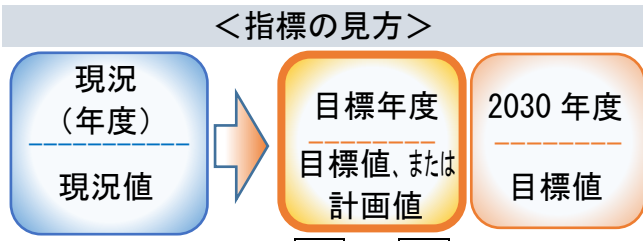


これらの対策のほか、普段からあいさつ・声掛けなど「地域の目」でまちを守ることが大切です。

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。

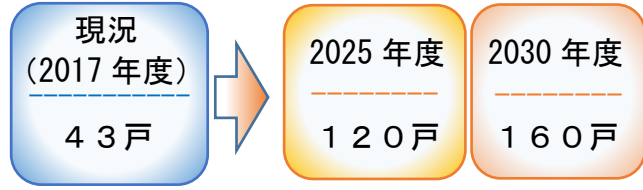


※目標値の太枠のものは、国 や 都 になった指標です。
※指標の値は、小数点以下を切り捨てて表記しています。

基本方針1 子育て世帯が暮らしやすい住まいづくり

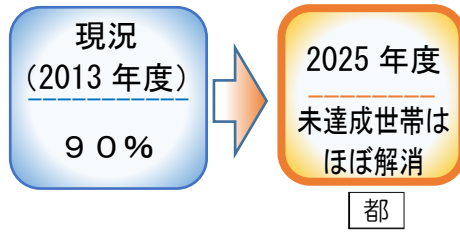
1-①区内における「東京都子育て支援住宅」の認定戸数

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

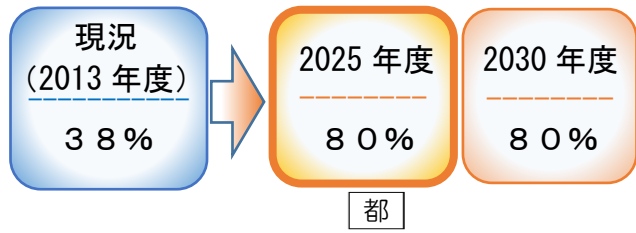
子育て世帯における最低居住面積の確保を推進し、居住面積水準の向上を図るため設定します。



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

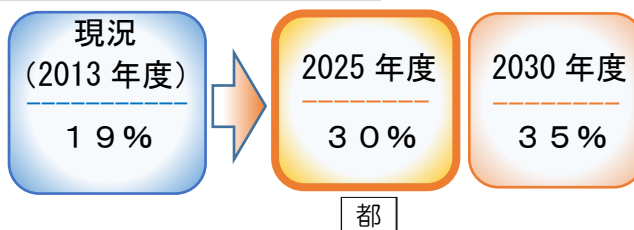
熟年者や障害者が安心して快適に生活できる環境の整備を促進するため設定します。



※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。



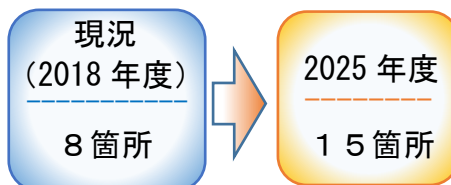
2-③高齢者向け賃貸住宅の供給戸数

熟年者の住まいの確保を推進していくため設定します。



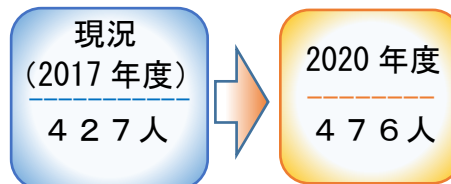
2-④なごみの家の設置箇所数

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）

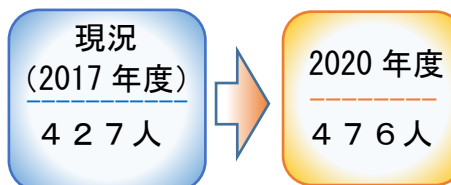
障害者の住まいの整備は施設から地域への移行を進める上で重要であることから設定します。



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】

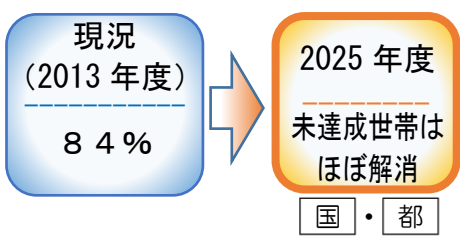
熟年者の住まいの確保を推進していくため設定します。



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

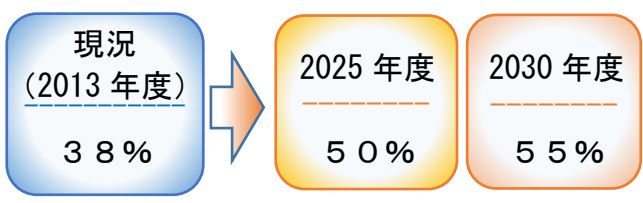
4-①最低居住面積水準の達成率

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。



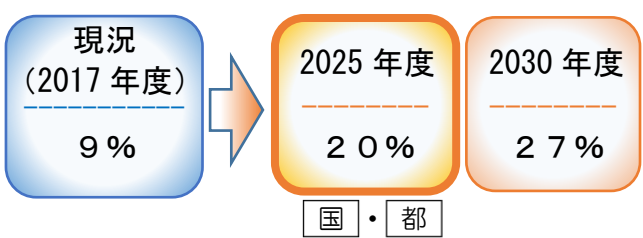
4-②誘導居住面積水準の達成率

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。



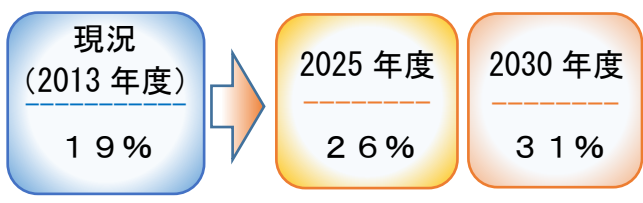
4-④住宅リフォーム資金融資あっせん制度の利用者数

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

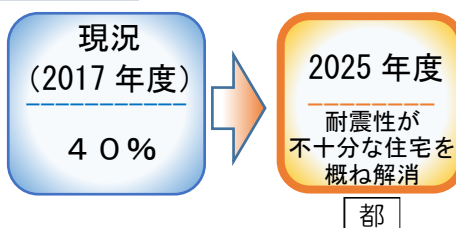
5-①管理組合向けセミナーへの参加組合数

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

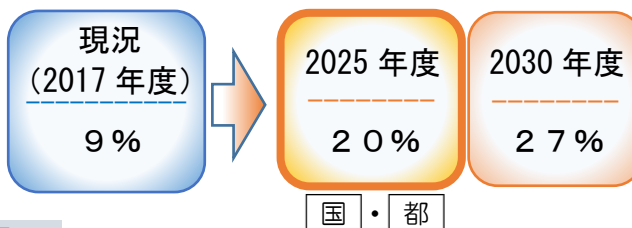
良好な住宅ストックの形成を促進していくため設定します。



基本方針6 環境・エネルギーに配慮した住まいづくり

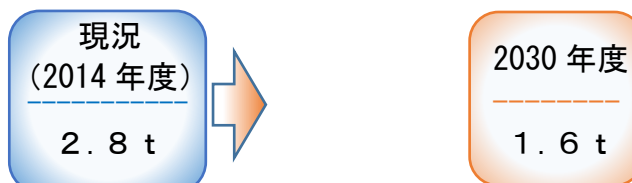
6-①新築住宅における長期優良住宅の認定割合【再掲】

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

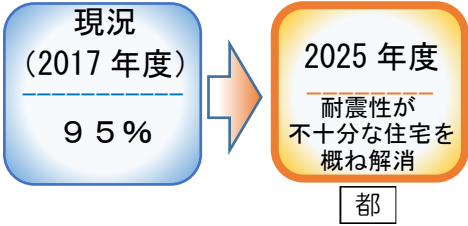
環境に配慮した住宅の普及促進を行うため設定します。



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。



第5章

実現に向けて

本章では、より良い住まいづくりの実現に向けて、これからの取組みや推進体制について示します。

5. 1	これからの取組み	
(1)	重点的な取組み	104
(2)	今日的な課題への対応	105
5. 2	推進体制	
(1)	各主体の役割	108
(2)	区の具体的な役割	110
5. 3	計画の進行管理	111



5.1

これからの取組み

より良い住まいづくりの実現には、その推進を図るために優先度を考慮しながら、効果的に施策を進めていく必要があります。また、前章までに述べた7つの方針以外にも今日的な課題に対応し、これからの住まいづくりを見据えながら進めていく必要があります。

(1) 重点的な取組み

以下の3点について優先的に取組みます。

① 既存ストックの活用 基本方針4・施策の方向性 4.1、4.2、4.5

第2章で触れたように、将来的に人口や世帯数の減少が見込まれ、空き家数の増加が懸念されます。住宅は良質なストックの形成もさることながら、既存ストックも活用され続ける施策展開をしていきます。

住宅業界に対しては、良質な中古住宅が流通するよう、住宅の質の維持・向上を図る施策を展開していきます。

さらに居住者に対しては、住まいを良質に保つための意識や知識の向上を図るよう普及・啓発を進めていきます。

② マンションの適正管理 基本方針5・施策の方向性 5.1、5.4

管理組合の機能低下などにより管理不全に陥らないよう、管理に関する情報の発信やセミナーなどを行い、マンションの管理が適正に行われるよう誘導していきます。

併せて、管理性能の向上や建物の長寿命化につながるよう、各種認定制度の普及に努め、良質なマンションストックの形成を促していきます。

③ 居住支援の推進 基本方針3・施策の方向性 3.1

住宅確保に特に配慮が必要な世帯の居住の安定を確保するため、関係者及び関係団体が連携して民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するネットワークを構築します。

また、住宅を確保できている世帯についても居住の安定が継続できるよう対応していきます。

(2) 今日的な課題への対応

社会の成熟に伴い、一人ひとりの尊重と多様な人との共生が促進されるようになりました。また、技術の革新や発想の変革がもたらされています。

このような状況のなか、これまでに述べた枠組みに捉われない社会の動きにも対応していきます。

地域共生社会の実現

地域には、熟年者・障害者・子どもをはじめとして、世代や背景が異なるさまざまな方が暮らしていますが、少子高齢化や単身世帯の増加は、地域や家族のつながりを弱め、例えば、介護や育児及び両方が同時に進行する場面において、個人や世帯が抱える課題を複雑化させるおそれがあります。

こうしたことに対応するため、従来の対応に見られるような単に支え手と受け手に分かれるのではなく、一人ひとりが「我が事」と捉えて役割をもち、地域が「丸ごと」つながることで、誰もが、地域・暮らし・生きがいを共に創り高めあうことができる「地域共生社会」の実現が求められています。

本区では、「なごみの家」を拠点に、地域による支えあい・助けあいの機運を高め、誰もが住みなれた地域で安心して暮らせる住環境づくりを進めていきます。

多文化共生社会の実現

近年のグローバル化の進展により、本区には多くの外国人が居住し、増え続けており、地域的に外国人コミュニティも形成されてきています。

今後はより一層、国籍・民族などの違いに捉われず、誰もが区民としての意識を高め、地域の一員としてみんなで暮らしていく「多文化共生社会」の形成が求められていきます。

住環境においても、外国人などが自由に住まいを選択できるよう、地域の中で尊重し合う機運を高めていきます。



えどがわ〜るとフェスティバル

エリアマネジメントへの対応

近年、地域の良好な環境づくりや魅力の維持・向上に、区民・事業者・地権者などが主体的に取り組む「エリアマネジメント」が注目されています。

これには、良好なまちなみの形成といった「つくること」に加えて、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承など、ソフトな領域のものも含まれます。

古くからこれに当たるものとして、町会・自治会活動が繰り広げられていますが、最近では特に大規模住宅団地などにおいて展開される気運があります。

多くの主体者が協働しながら、多彩なエリアマネジメント活動が展開されることにより、地域の住環境の質が高まることが期待できるため、こうした活動を支援していきます。

次世代住宅への対応

近年の情報技術の進展により、住宅においても高度なエネルギー管理システムや、モノのインターネット連携(IoT)など新たな技術・機能が出現しています。

こうした技術は、住宅におけるエネルギー消費の高効率化や、防犯性能の向上、熟年者の生活支援や医療・介護の効率化など、住まい・住環境に関わる複合的な課題に対応した解決手法になることが期待されます。

このため、次世代住宅に関わる技術動向の収集及び情報発信を行うとともに、効果的な普及方策について検討していきます。

多様化する住まい方への対応

家族形態やライフスタイルの多様化により、住まいの構え方も多様化が進んでいます。

近年では、中古住宅に付加価値を付けて再生する「リノベーション*住宅」、会社と自宅を融合させた「SOHO(スモールオフィス・ホームオフィス)住宅」、仲間や境遇の近い者同士が生活を共にする「シェアハウス」、住宅の一部を地域に開放する「住み開き」、そして、観光客などを住宅の一部または全部に宿泊させる「民泊」などが注目されているところですが、今後も社会情勢に合わせて住宅の形は多様化していくと思われます。

このような住宅について、さまざまな共生を促進する住まい方としての可能性に配慮しつつ、良好な居住環境を確保するために必要な対応や方策を検討していきます。

コラム 人とペットとの共生

本区では、動物を飼う際の心構えやペットの習性について区民に啓発し、動物の適正飼養の推進を図っています。

人とペットが快適に楽しく暮らすためには、住宅の設備や構造、入居のルールづくり、飼育マナーなどの普及・啓発を図ることが大切です。

ペットは私たちに心の潤いを与えてくれますが、動物を飼うためにはその命を預かる責任と、社会に対する責任の両方が求められます。



5.2

推進体制

本住宅マスタープランが目指す“みらいの姿”は区の働きだけでは実現できません。より良い住まいづくりは、居住の主役である区民が主体的に進めていくことが最も重要であり、それと一緒に事業者、専門家、居住に係る支援団体、ならびに区をはじめとした公的機関がそれぞれの役割を明らかにし、協働して取組めます。

(1) 各主体の役割

区民など《居住の主役》

区民一人ひとりや、町会・自治会やマンション管理組合などの住民組織は、住まいづくり・まちづくりの主役です。このため、住まいに関する意識を高め、良好な住環境の維持・改善に努めることが求められます。

また、地域の熟年世帯や子育て世帯などへの気遣い・見守り活動や、自主防災活動などへの参加は、地域コミュニティの活性化に繋がることから積極的に参加することが求められます。

事業者・専門家・支援団体など《民間活力の主体》

住宅業界の事業者は、住宅供給の主役として区民の住まいの質の向上に貢献することが求められます。

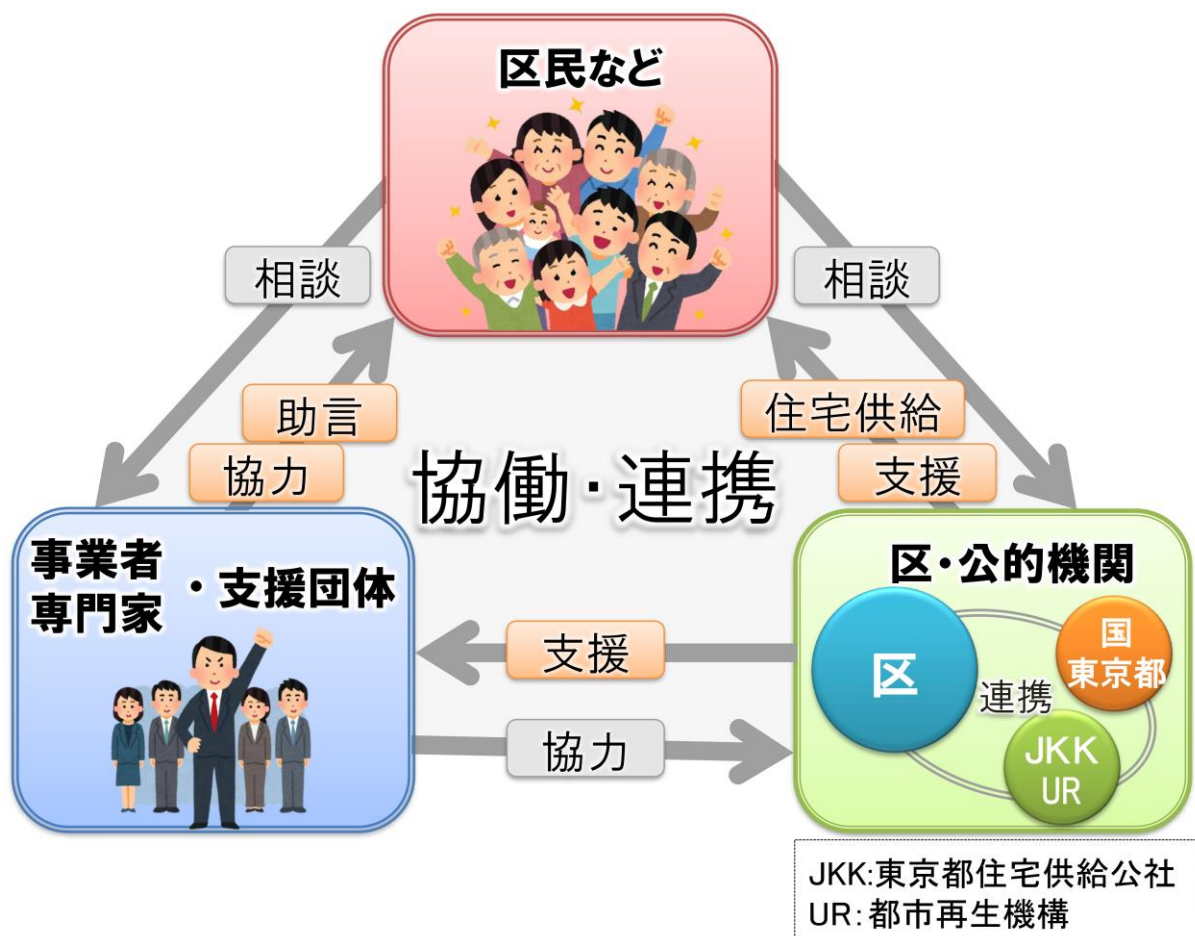
住宅関連の専門家や各種支援団体は、区民の住生活に係る質の向上や不安の払拭に寄与することが期待されます。

区ならびに公的機関《公的支援の主体》

区は、国や東京都とともに、良質な住宅ストックの形成・維持や住宅セーフティネットが保たれる、快適で安全な住環境の構築に効果的な住宅施策を展開していきます。

また、区内で多くの住宅の供給する東京都住宅供給公社（JKK）や都市再生機構（UR）とも連携し、区民の方のさまざまな住宅ニーズに对应していけるよう施策を展開していきます。

■ 推進体制



コラム 協働・連携の取組み

本区では、各種団体、専門家と協働・連携を図りながら相談会やセミナーなどを開催し、住まいに関する情報の普及・啓発を行っています。

耐震相談会

毎年、各地域で開催し、地元の建築士などが、住宅の耐震性や区の助成制度などについて相談に応じています。



分譲マンション無料相談会

毎月1回、マンション管理士が分譲マンションの維持管理について相談に応じています。

マンション管理組合セミナー

毎年、マンション管理士などの専門家を招き、セミナーを開催し、マンション管理に関する情報について普及・啓発を行っています。

(2) 区の具体的な役割

(1) で述べた各主体がそれぞれの役割を担えるよう、区は関連部局との連携を強め、以下の項目について進んで取組めます。

協働・連携促進

区民、各種団体、事業者、専門家などの主体と相互に連携して、住環境の向上や課題の解決にあたっていきます。また、各主体間の連携づくりについてもサポートしていきます。



マンション管理士と連携した区主催のセミナー



区民まつりにおける事業者と区民の交流

情報発信力・相談対応力の強化

区民、各種団体、事業者が活用できる住宅・住環境施策に関する情報について、各種媒体を適切に使い分けて発信していきます。

また、専門家などの協力を得ながら、多様な相談内容や相談形態（待受け型、出前型など）に対応できる仕組みを設けていきます。

適正な住まいの広さへの誘導

戸建住宅においては、ゆとりある住宅地の形成のため、「住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づき 70 m²を確保するよう引き続き誘導していきます。また、地域の実情や開発手法に応じて、ゆとりある敷地規模へ誘導し、狭小敷地の改善を図っていきます。

共同住宅についても、ゆとりある生活の実現に向け、多様な間取りや一定の広さを持った住宅供給を推進していきます。

良質・低廉な住宅の供給

多様な住宅確保要配慮者に向けて、公営住宅に準じるものとして良好な民間の賃貸住宅が供給される環境を構築していきます。

また、民間住宅のほか、東京都住宅供給公社（JKK）や都市再生機構（UR）との連携を強め、多様な住宅の供給を支援していきます。

一方、公営住宅については、本区は12,000戸以上の大供給地でありながら入居要望も高いため、都営住宅については、東京都に、より一層の公平・公正な管理を求めています。

さらに、区営住宅についても、より一層の公平・公正な管理を行いつつ、本区が有する貴重な住宅資源であるため適切に維持していきます。

各種助成・支援制度の適正化

区民、各種団体、事業者に向けた各種支援制度について、限られた財源を公平・適正、効果的に行使できるよう、支援の体系を整理しながら住宅政策に合わせて機動的に再構築していきます。

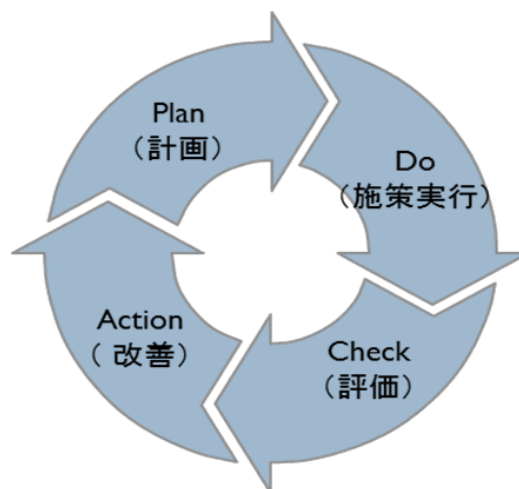
5.3

計画の進行管理

住宅マスタープランの基本理念・基本目標を実現するためには、計画の進捗状況を評価し、適切な見直しを行うことが必要です。計画の進捗を客観的に管理するため、方針ごとに「計画の指標」を基に実施状況を検証し、PDCAサイクル※による進行管理を行います。

また、計画の進行管理は、概ね5年ごとに行い、必要に応じ計画の見直しを検討します。

■ PDCAサイクルによる進行管理



※PDCAサイクル：「計画（Plan）・実行（Do）・評価（Check）・改善（Action）」の4つの頭文字をとったものであり、この4つの流れを次の計画に活かしていくプロセスのことをいう。

資料編

資料 1	策定経過	
(1)	策定経過・委員会等の名簿	114
(2)	改定検討委員会設置要綱	119
資料 2	補足資料	
(1)	公的住宅等の状況	121
(2)	建築時期別にみた住宅の状況	125
(3)	分譲マンションの管理組合状況	126
(4)	転出入人口の状況	127
(5)	夫婦と18歳未満の子世帯の住まいの居住面積水準達成率	127
(6)	65歳以上の世帯員のいる世帯の高齢者等のための設備状況	128
(7)	長期優良住宅の認定戸数(新築)の推移(東京都)	128
資料 3	指標の設定根拠	129
資料 4	用語解説	135



資料1 策定経過

(1) 策定経過・委員会等の名簿

① 策定体制・経過

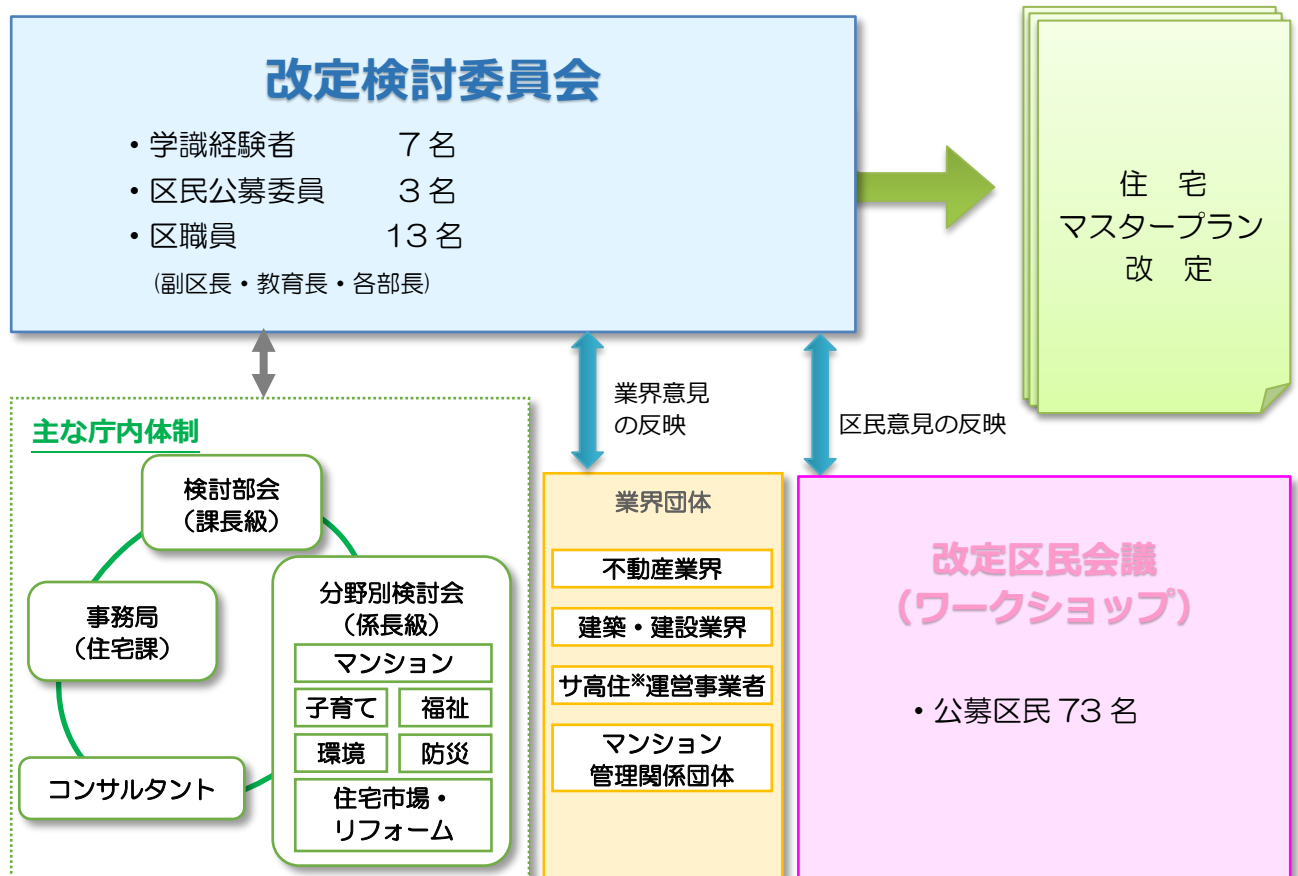
改定作業を進めるにあたり、学識経験者、区民公募委員、区職員からなる「江戸川区街づくり基本プラン・住まいの基本計画改定検討委員会（改定検討委員会）」を平成29（2017）年度に設置し、約2年間にわたり内容の検討を行いました。

加えて、区民意向を計画に反映することを目的に、平成29年度に「改定区民会議（ワークショップ）」を8回開催したほか、不動産業界、建築・建設業界、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）運営事業者、マンション管理関係団体といった住宅・住環境に関わる業界団体などとの意見交換を行いました。

また、庁内では、マンション、子育て、福祉、環境、防災、住宅市場・リフォームの6つのテーマ別に分野別検討会を設置し、取組みの方向性や施策・事業のイメージ、成果指標の検討を行い、検討部会などを経てとりまとめました。このほか、第5章でふれた「今日的な課題」については、個別に庁内の関連部署と協議を行いました。

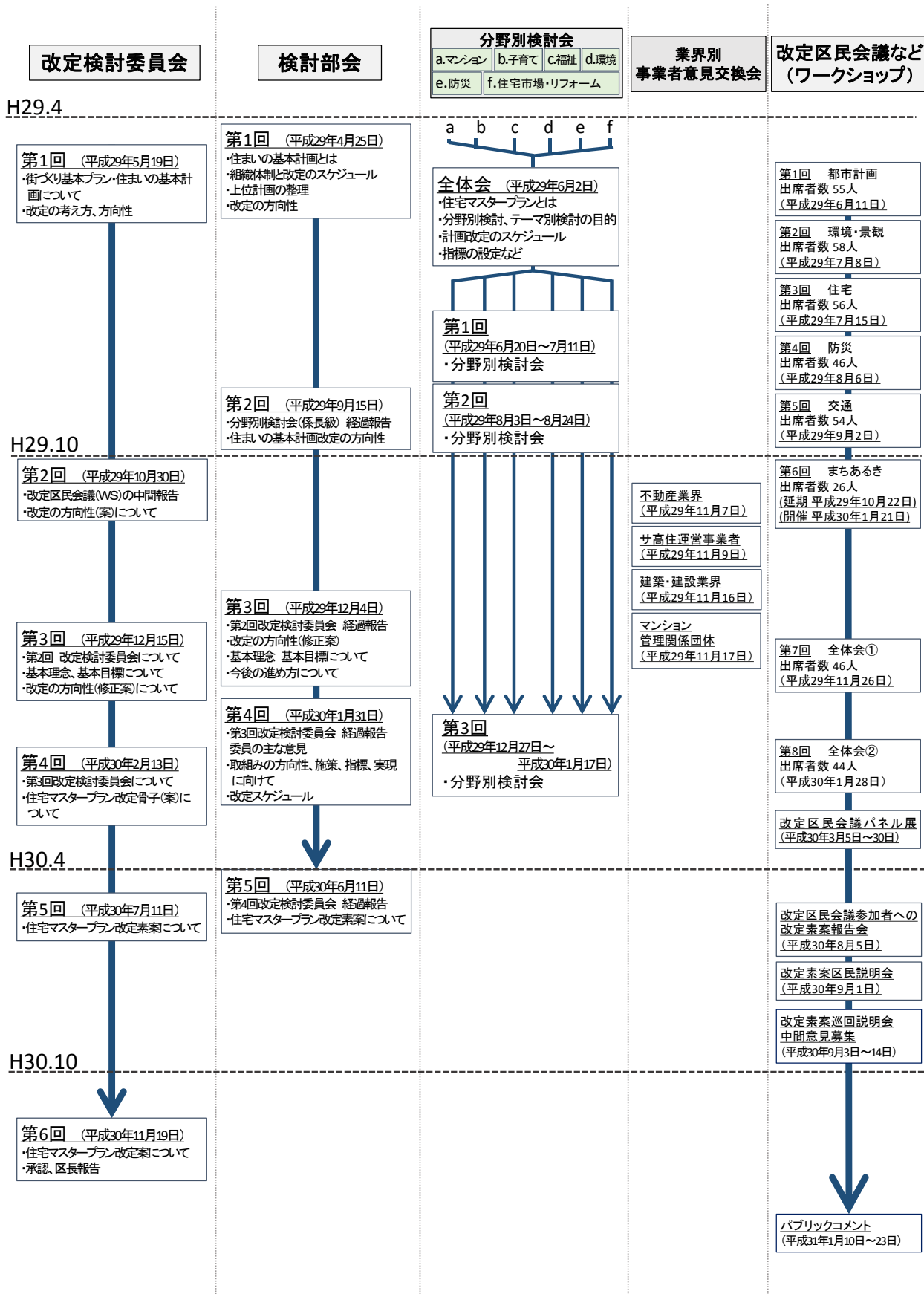
なお、改定検討委員会及びワークショップについては、同時期に改定を行うことになった「江戸川区街づくり基本プラン（都市計画マスタープラン）」との整合性を高めるため、会議体を共通化しました。

■ 検討体制



※サ高住：サービス付き高齢者向け住宅

■ 住宅マスタープラン策定経過



② 委員会等の名簿

	区分	委員 (任期)	団体等
委員長	学識経験者 (都市計画)	大村 謙二郎	筑波大学名誉教授
副委員長	学識経験者 (都市計画)	上山 肇	法政大学大学院 政策創造研究科教授
委員	学識経験者 (住宅)	井上 由起子	日本社会事業大学 専門職大学院教授
委員	学識経験者 (住宅)	森永 良丙	千葉大学大学院 工学研究院准教授
委員	学識経験者 (環境・景観)	服部 勉	東京農業大学地域環境科学部 造園科学科教授
委員	学識経験者 (交通)	岩倉 成志	芝浦工業大学工学部 土木工学科教授
委員	学識経験者 (防災)	加藤 孝明	東京大学生産技術研究所 都市基盤安全工学 国際研究センター准教授
委員	区民	斎藤 寛彰	公募
委員	区民	佐々木 美貴	公募
委員	区民	鈴木 正彦	公募
委員	区職員	原野 哲也 (～H29. 7. 31) 山本 敏彦 (H29. 9. 21～) 新村 義彦 (H30. 10. 24～)	副区長
委員	区職員	白井 正三郎 (～H30. 3. 31) 斉藤 猛 (H30. 4. 1～)	教育長
委員	区職員	山本 敏彦 (～H30. 3. 31) 千葉 孝 (H30. 4. 1～)	経営企画部長
委員	区職員	浅川 賢次 (～H30. 3. 31) 山口 正幸 (H30. 4. 1～)	危機管理室長
委員	区職員	畔柳 文泰 (～H30. 3. 31) 弓場 宏之 (H30. 4. 1～)	総務部長
委員	区職員	新村 義彦 (～H30. 10. 31) 町山 衛 (H30. 11. 1～)	都市開発部長
委員	区職員	岩瀬 耕二	環境部長
委員	区職員	石塚 幸治	文化共育部長
委員	区職員	高原 伸文	生活振興部長
委員	区職員	斉藤 猛 (～H30. 3. 31) 岡村 昭雄 (H30. 4. 1～)	福祉部長
委員	区職員	松尾 広澄	子ども家庭部長
委員	区職員	森 淳子	健康部長
委員	区職員	立原 直正	土木部長

■ 住宅マスタープラン改定検討部会構成員

部署	役職
経営企画部	企画課長
危機管理室	防災危機管理課長
総務部	総務課長
都市開発部	都市計画課長
	住宅課長
	まちづくり調整課長
	まちづくり推進課長
	市街地開発課長
	建築指導課長
環境部	環境推進課長
文化共育部	文化課長
生活振興部	地域振興課長
	産業振興課長
福祉部	福祉推進課長
	介護保険課長
	障害者福祉課長
	生活援護第一課長
子ども家庭部	子育て支援課長
健康部	健康推進課長
	健康サービス課長
土木部	計画調整課長
	区画整理課長
教育委員会事務局	教育推進課長

■ 業界別事業者意見交換会出席団体

業界	団体名	出席者数
不動産業界	(公社)東京都宅地建物取引業協会 江戸川区支部	3名
	(公社)全日本不動産協会 東京本部江戸川支部	8名
建築・建設業界	(一社)東京都建築士事務所協会 江戸川支部	10名
	(一社)東京建築士会江戸川支部	1名
	(一社)江戸川建築業協会	2名
	東京土建一般労働組合江戸川支部	3名
	東京建設従業員組合	1名
	(株)共英	1名
サ高住 運営事業者	NPO法人いちごの会	2名
	(株)MBS	2名
	(株)やまねメディカル	1名
	スターツケアサービス(株)	1名
マンション 管理関係団体	(一社)東京都マンション管理士会 城東支部	2名
	江戸川区内マンション協議会	3名

(順不同)

■ 分野別検討会構成員

部・室	課	係	a マンション	b 子育て	c 福祉	d 環境	e 防災	f 住宅市場・ リフォーム	全体会
経営企画部	企画課	企画担当係							○
危機管理室	防災危機管理課	計画係					○		○
都市開発部	都市計画課	開発指導係	○	○	○			○	○
		事業係					○		○
	住宅課	相談係			○	○		○	○
		事業調整係					○		○
	まちづくり推進課	事業調整係					○		○
	市街地開発課	計画係	○						○
	建築指導課	調査係	○						○
監察係								○	○
構造係		○					○		○
設備係						○			
環境部	環境推進課	推進係					○		
		調査係				○			○
生活振興部	地域振興課	コミュニティ係	○				○		
福祉部	福祉推進課	計画係			○				○
	障害者福祉課	計画係			○				○
子ども家庭部	子育て支援課	計画係		○					○
健康部	健康推進課	計画係			○				
	健康サービス課	母子保健担当係		○					

※文化課都市交流係、障害者福祉課身体障害者相談係・愛の手帳相談係、保健予防課精神保健係、生活衛生課環境衛生係及び水とみどりの課推進係については、分野別検討会と別に個別ヒアリングを実施。

■ 改定区民会議（ワークショップ）参加者名簿

地域	参加者氏名			
平小 井松 地川 域・	鈴木 正彦 吉田 誠一	露木 尚文	中島 万里子	吹野 晴美
中央 地域	朝比奈 香織 島田 久市 林 勇雄	朝比奈 智恵美 関口 昌宏 福田 良男	小久保 恵 高松 功 六角 秀行	小久保 夢乃 西野 亨
葛西 （北部） 地域	伊東 博史 浜野 実花	大津 謙一	熊野 美緒	鈴木 永恵
葛西 （南部） 地域	青谷 懿 奥田 良三 武内 敏幸	遠藤 薫里 片岡 泰子 縄 義生	大室 辰夫 斎藤 寛彰 目黒 周作	奥田 建蔵 塩谷 文子
小岩 地域	市川 滋 海老原 政秀 寺崎 茂夫	伊藤 房代 里村 博行 林 信弘	井上 幸男 津端 知也	榎本 淳三郎 寺崎 勝久
鹿骨 地域	安達 義勝 島田 直子 深江 一之	大濱 曠 高橋 輝行 村瀬 光一	北原 崇好 竹内 菊雄 和田 敏明	相良 定雄 中川 博喜
東部 地域	芦田 正次 深澤 清	佐々木 美貴 牧野 由美	竹内 治夫 元澤 晴美	田中 良子

※50音順、敬称略

公募区民 73名（掲載 60名）

(2) 改定検討委員会設置要綱

江戸川区街づくり基本プラン・住まいの基本計画改定検討委員会設置要綱

制定 平成29年4月1日

要綱第10号

(趣旨)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第18条の2に定める都市計画に関する基本方針を含む、総合的かつ継続的な街づくりの基本方針とする江戸川区街づくり基本プラン(以下「都市計画マスタープラン」という。)及び江戸川区の住まいづくりの目標を掲げている住まいの基本計画(以下「住宅マスタープラン」という。)を改定するために江戸川区街づくり基本プラン・住まいの基本計画改定検討委員会(以下「改定検討委員会」という。)の設置及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(設置目的)

第2条 都市計画マスタープラン及び住宅マスタープランの改定を行うに当たり、広く知識を有する学識経験者等から意見を聴き、検討を深めることを目的として、改定検討委員会を設置する。

(検討事項)

第3条 改定検討委員会は、次の事項を検討し、その結果を江戸川区長(以下「区長」という。)に報告するものとする。

- (1) 都市計画マスタープランの改定に関すること。
- (2) 住宅マスタープランの改定に関すること。
- (3) その他区長が必要と認めること。

(構成)

第4条 改定検討委員会は、別表に掲げる学識経験者、公募区民、副区長、教育長及び各部長を委員として構成し、各委員は区長が委嘱し、又は任命する。

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から都市計画マスタープラン及び住宅マスタープランの改定について第3条における報告が完了した日までとする。

(委員長及び副委員長)

第6条 改定検討委員会には、委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選によって選出する。
- 3 副委員長は、委員長が指名する委員をもって充てる。
- 4 委員長は、改定検討委員会を代表し、会務を総括する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠席の際にはその職務を代理する。

(会議)

第7条 改定検討委員会は、委員長が招集する。

- 2 改定検討委員会は、委員長が議長となる。
- 3 委員長は、必要に応じて委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(検討部会)

第8条 改定検討委員会にその検討事項に係る専門的事項をとりまとめるため、都市計画マスタープラン改定検討部会及び住宅マスタープラン改定検討部会(以下「検討部会」という。)を置く。

- 2 検討部会は、学識経験者及び江戸川区職員をもって構成する。
- 3 検討部会は、検討の経過及び結果を改定検討委員会に報告する。

(分野別検討会)

第9条 検討部会は、必要があると認めるときは、分野別検討会(以下「検討会」という。)を設置することができる。

- 2 検討会は、江戸川区職員をもって構成する。
- 3 検討会は、検討の経過及び結果を検討部会に報告する。

(委員の責務)

第10条 委員は、職務に関して知ることのできた秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。ただし、江戸川区又は改定検討委員会が公表した情報についてはこの限りでない。

(事務局)

第11条 改定検討委員会には、都市開発部都市計画課及び住宅課で構成する事務局を設置する。

(雑則)

第12条 この要綱に定めるもののほか、改定検討委員会の組織及び運営に関する必要事項は別に定める。

付 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

別表(第4条関係)

構成	委員
学識経験者 (7名)	都市計画分野
	都市計画分野
	住宅分野
	住宅分野
	環境・景観分野
	交通分野
	防災分野
江戸川区民 (3名)	公募区民
	公募区民
	公募区民
江戸川区職員 (13名)	副区長
	教育長
	経営企画部長
	危機管理室長
	総務部長
	都市開発部長
	環境部長
	文化共育部長
	生活振興部長
	福祉部長
	子ども家庭部長
	健康部長
土木部長	

資料2 補足資料

第2章の住宅・住環境の状況について補足します。

(1) 公的住宅等の状況

① 都営住宅

※平成30(2018)年3月31日現在

名称	所在地	戸数	建設年度
1 平井一丁目	平井 3-4	1,143	S40~44
2 平井三丁目	" 3-5	72	S52
3 江戸川五丁目	江戸川 5-1	202	S42・44
4 平井四丁目	平井 7-23	24	S45
5 平井七丁目	" 7-23	63	S46
6 平井七丁目第5	" 7-25	24	S48
7 平井七丁目第2	" 7-18	40	S46・48
8 平井四丁目第2	" 7-10	50	S45
9 平井七丁目第4	" 7-6	165	S46
10 江戸川小島町二丁目	西葛西 2-4.14	331	S45~47
11 北小岩六丁目	北小岩 6-52	12	S53
12 平井四丁目第3	平井 4-27	36	S49
13 東小松川二丁目	東小松川 3-21	35	S48
14 船堀一丁目	船堀 1-4.5	257	S44・45
15 西瑞江四丁目第4	西瑞江 4-25	126	H25
16 江戸川三丁目	江戸川 3-49	20	S50
17 南小岩四丁目	南小岩 4-10	12	S53
18 西瑞江第2	西瑞江 4-24~26	305	S41・55
19 西瑞江四丁目	" 4-17~19	83	S53・57
20 南小岩二丁目第2	南小岩 2-19.23	60	S51
21 江戸川中央四丁目	中央 4-16	20	S56
22 平井四丁目第4	平井 4-2	16	H2
23 西小岩三丁目	西小岩 3-29	49	H9
24 東瑞江	東瑞江 2-37.46	78	S58
25 東瑞江第2	" 2-48.49	83	S60
26 松江四丁目	松江 4-1.2	53 都民28戸	S61・63
27 松江五丁目	" 5-12	105	H26
28 松江七丁目	" 7-23	27	S59
29 北小岩一丁目	北小岩 1-14	40	S54
30 江戸川二丁目第2	江戸川 2-37	24	S57
31 江戸川二丁目	" 2-31	448	S39・40
32 江戸川三丁目第2	" 3-1	56	S61
33 南篠崎町五丁目	南篠崎町 5-4~8	533 都民4戸	S63 H2・7
34 江戸川三丁目第3	江戸川 3-13	80	S62
35 東葛西一丁目	東葛西 1-43	110	H元

※都民…都民住宅の戸数を表す。戸数は外数であり合計には含まない。

名称	所在地	戸数	建設年度
36 東篠崎一丁目	東篠崎 1-6	76	H3
37 下篠崎	下篠崎町 2	215	S40・41
38 西瑞江四丁目第3	西瑞江 4-14	122	H27
39 東篠崎一丁目第2	東篠崎 1-6	895	H19・22・25
40 江戸川中央三丁目	中央 3-15	120	S43
41 西小岩四丁目	西小岩 4-6	40	S43
42 江戸川中央一丁目	中央 1-26.27	210	S44
43 江戸川中央二丁目	" 2-4	100	S44
44 南船堀	北葛西 1-17	60	S45
45 南小岩二丁目	南小岩 2-4.15	221	S46・47・50 51・59 H28
46 宇喜田町	中葛西 4-9	101	S48
47 平井六丁目	平井 6-1	187	S48
48 宇喜田町第2	西葛西 4-1	168	S50
49 本一色町	本一色 3-33	42	S52
50 清新町二丁目	清新町 2-8	790	S53・55
51 小松川	小松川 2-7	239	S55
52 臨海町二丁目	臨海町 2-2	612	S59・60
53 小松川一丁目	小松川 1-7	225	S60
54 平井七丁目第3	平井 7-3	458	S60・61
55 南葛西五丁目	南葛西 5-1	173	S61
56 小松川三丁目	小松川 3-7	209	S61
57 臨海町五丁目	臨海町 5-1	325 都民100戸	S61
58 小松川一丁目第2	小松川 1-5	104	S62
59 清新町二丁目第2	清新町 2-2	286	S62
60 小松川一丁目第3	小松川 2-6	91	S63
61 西瑞江四丁目第2	西瑞江 4-5	64	S63
62 小松川二丁目	小松川 2-4	49	H元
63 小松川二丁目第2	" 2-3	318	H2・5・6
64 清新町一丁目	清新町 1-5	51	H6
65 小松川二丁目第3	小松川 2-9	335	H16
66 小松川三丁目第2	" 3-13	463	H18
67 船堀一丁目第2	船堀 1-3	615	H21・24・28
合計(建替中を除く) (都民)		12,746 (132)	

② 区営住宅

※平成30(2018)年3月31日現在

名称	所在地	戸数	建設年度
1 本一色町第2	本一色 1-18	18	S55・57
2 江戸川中央一丁目第2	中央 1-3	12	S60
3 中葛西四丁目	中葛西 4-1	35	S52
合計		65	

③ 東京都住宅供給公社賃貸住宅(JKK)

※平成30(2018)3月31日現在

名称		所在地	戸数	入居年月
1	宇喜田第一	北葛西 5-18	360	S47.8
2	春江町	春江町 1-2	398	S47.10
3	宇喜田第二	北葛西 2-19	710	S49.6
4	新田	西葛西 8-2	570	S51.6
5	堀江	南葛西 3-16	862	S51.9
6	春江町椿	春江町 2-4-1 外	225	S51.12
7	新田第二	西葛西 8-15	569	S54.8
8	南葛西	南葛西 1-1	215	S56.3
9	東葛西第一	東葛西 4-4-1	290	S57.3
10	東葛西第二	〃 9-10-1	156	S57.3
11	コーシャハイム清新	清新町 1-2-1 外	322	S58.3
12	シティコープ清新	〃 1-4	399	S58.3
13	シティコープ西葛西	西葛西 5-10-26	293	S58.8
14	コーシャハイム南葛西五丁目	南葛西 5-3-6 外	877	S61.3
15	コーシャハイム小松川一丁目	小松川 1-2	394	S63.12
16	コーシャハイム臨海町二丁目	臨海町 2-2	295	H元.3
17	コーシャハイム春江町五丁目	春江町 5-9-1	179	H2.8
18	コーシャタワー小松川	小松川 1-2-3	224	H5.3
19	トミンハイム南篠崎五丁目	南篠崎町 5-13-24	104	H6.9
20	トミンハイム松江二丁目	松江 2-15-8	72	H7.8
21	トミンハイム船堀七丁目	船堀 7-11-3	33	H7.8
22	トミンハイム小松川	小松川 1-2-4	109	H7.12
23	トミンハイム一之江	一之江 8-5-3	66	H9.3
24	トミンハイム船堀三丁目	船堀 3-16-7	123	H10.3
合計			7,845	

④ 都市再生機構住宅(UR)

※平成30(2018)年3月31日現在

名称	所在地	戸数		入居年月	
			内賃貸戸数		
1	小島町二丁目	西葛西 5-8 外	1,526	1,526	S49.8
2	下篠崎町	下篠崎町 18	143	143	S51.12
3	船堀一丁目	船堀 1-1	631	631	S54.3
4	葛西クリーンタウン 清新プラザ	清新町 1-3	523	325	S58.3
5	葛西クリーンタウン 清新北ハイツ	〃 1-4	818	0	S58.3
6	葛西クリーンタウン 清新南ハイツ	〃 1-1	1,747	1,218	S59.3
7	葛西クリーンタウン 清新中央ハイツ	〃 1-1	421	0	S59.4
8	エステート松江	松江 7-26-1 外	117	117	S60.3
9	船堀六丁目パークハイツ	船堀 6-5	328	328	S61.3
10	小松川グリーンタウン セーラ小松川	小松川 1-5	837	837	H元.8
11	コーポレート篠崎	上篠崎町 4-20-18	48	48	H10.8
合計			7,139	5,173	

⑤ 高齢者向け賃貸住宅

※平成30(2018)年3月31日現在

	名称		所在地	戸数	小計	建設年月
1	小島町二丁目(UR)	高優賃	西葛西5	69	300	S49.8
2	船堀一丁目(UR)	高優賃	船堀1	27		S54.3
3	ハロージュピター	高優賃	南葛西4	48		H24.4
4	あんじゅー之江	高優賃	一之江3	30		H24.5
5	セントラルハウス	高優賃	江戸川2	19		H24.9
6	ロンジェヴィテエどがわ	高優賃	鹿骨3	20		H24.11
7	セントラルハピネス	高優賃	中央1	32		H25.2
8	グランマージュ	高優賃	西小岩4	35		H25.2
9	こもれび篠崎	高優賃	篠崎町2	20		H25.3
10	共英ハウス	サ高住	江戸川5	7		H25.11
11	ライフサポートレジデンスゆらら船堀駅前	サ高住	船堀4	28	109	H25.1
12	こもれび平井	サ高住	平井4	20		H27.3
13	なごやかレジデンス一之江北	サ高住	一之江3	25		H27.9
14	さくらレジデンス篠崎	サ高住	篠崎町4	29		H28.4
合計				409		

⑥ 子育て支援住宅

※平成30(2018)年3月31日現在

	名称		所在地	戸数	建設年月
1	K.M.ヴィレッジ(モデル事業住宅※)		平井4	20	H27.3
2	BRICK&WOOD(モデル事業住宅※)		船堀6	23	H26.1
合計				43	

※東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業(モデル事業)として整備された住宅です。

江戸川区の公的住宅等の配置図

事務所管内別配置図

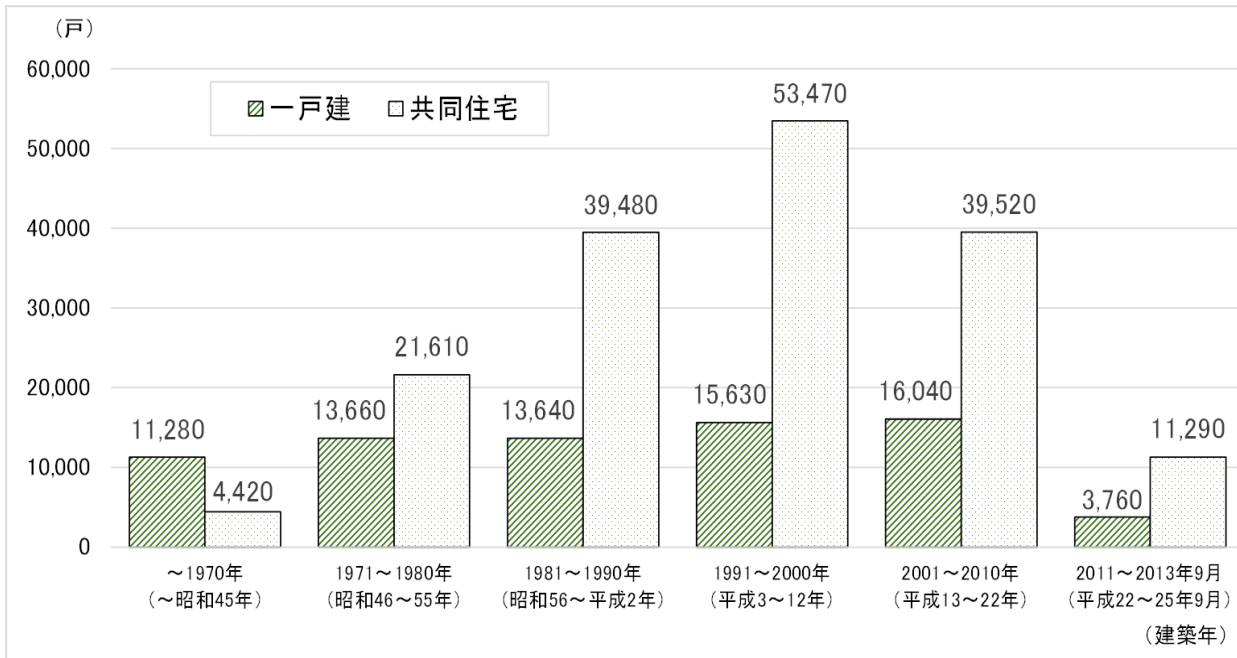
平成30年3月現在



※JKK賃貸住宅：東京都住宅供給公社（JKK）賃貸住宅
 UR賃貸住宅：都市再生機構（UR）賃貸住宅

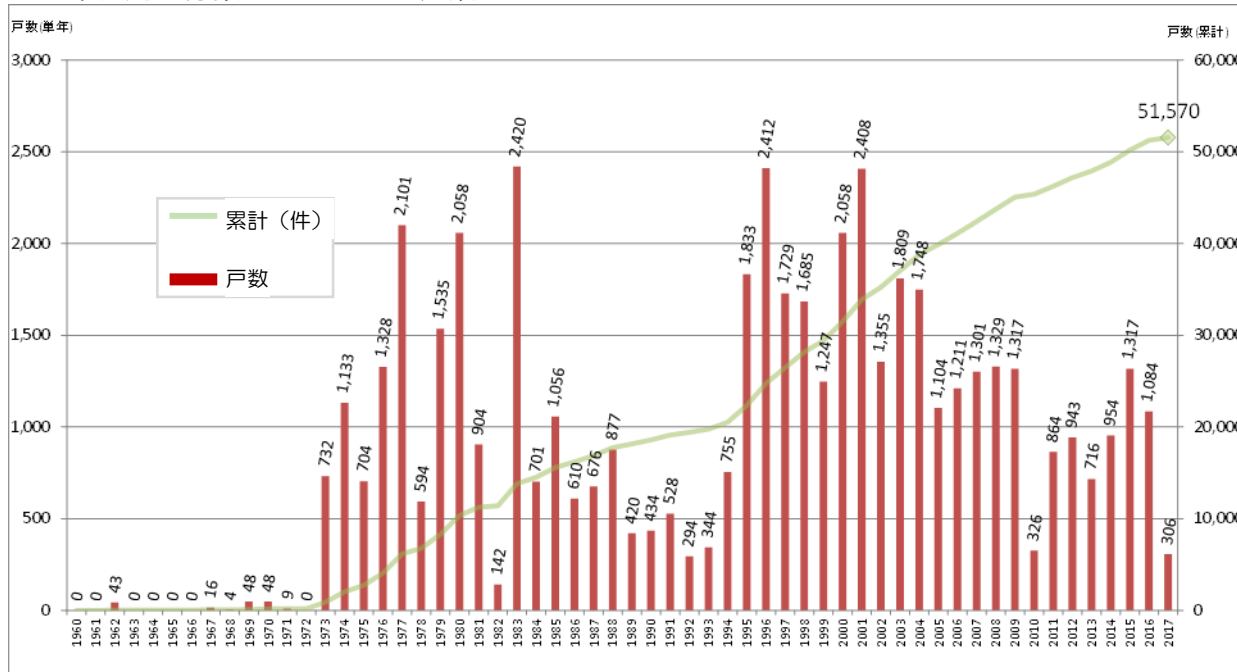
(2) 建築時期別にみた住宅の状況

■ 建築時期別にみた住宅ストック



出典：H25 住宅・土地統計調査(総務省)

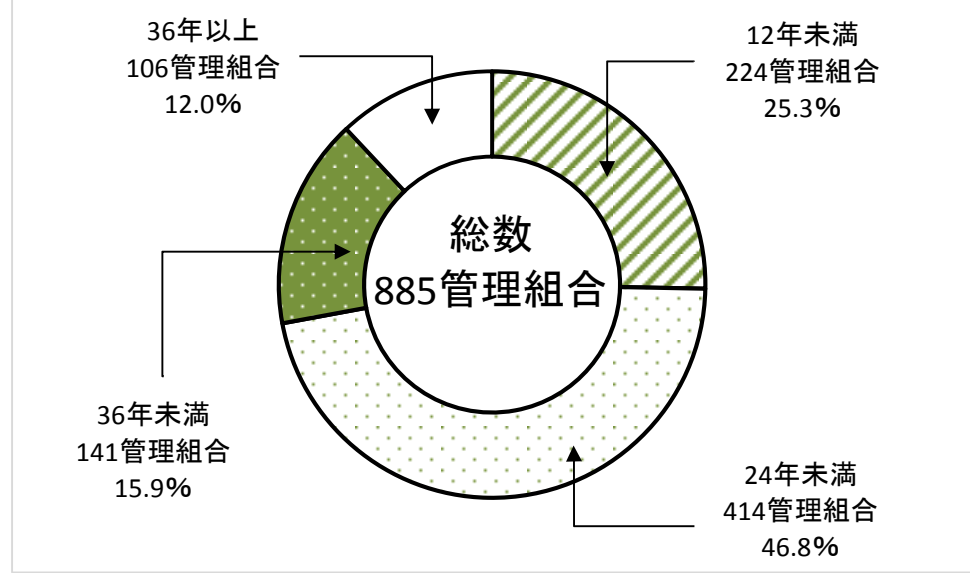
■ 年次別・分譲マンションの戸数



出典：住宅課資料 (H30年5月時点)

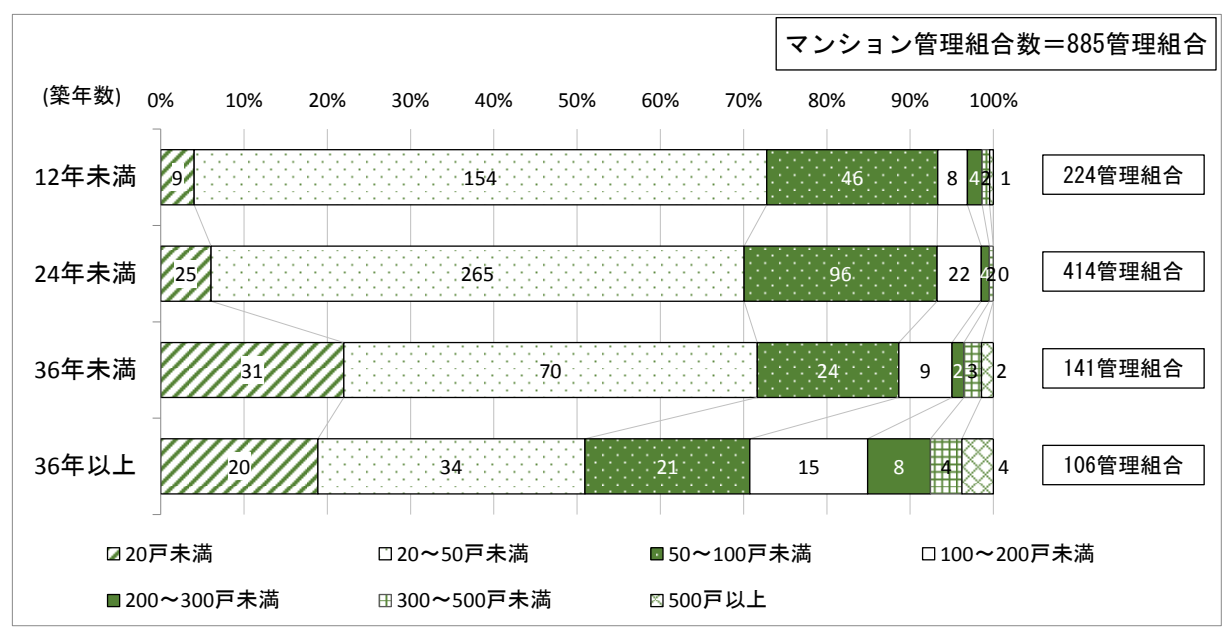
(3) 分譲マンションの管理組合状況

■ 分譲マンションの築年別管理組合の割合



出典：住宅課資料（H30年5月時点）

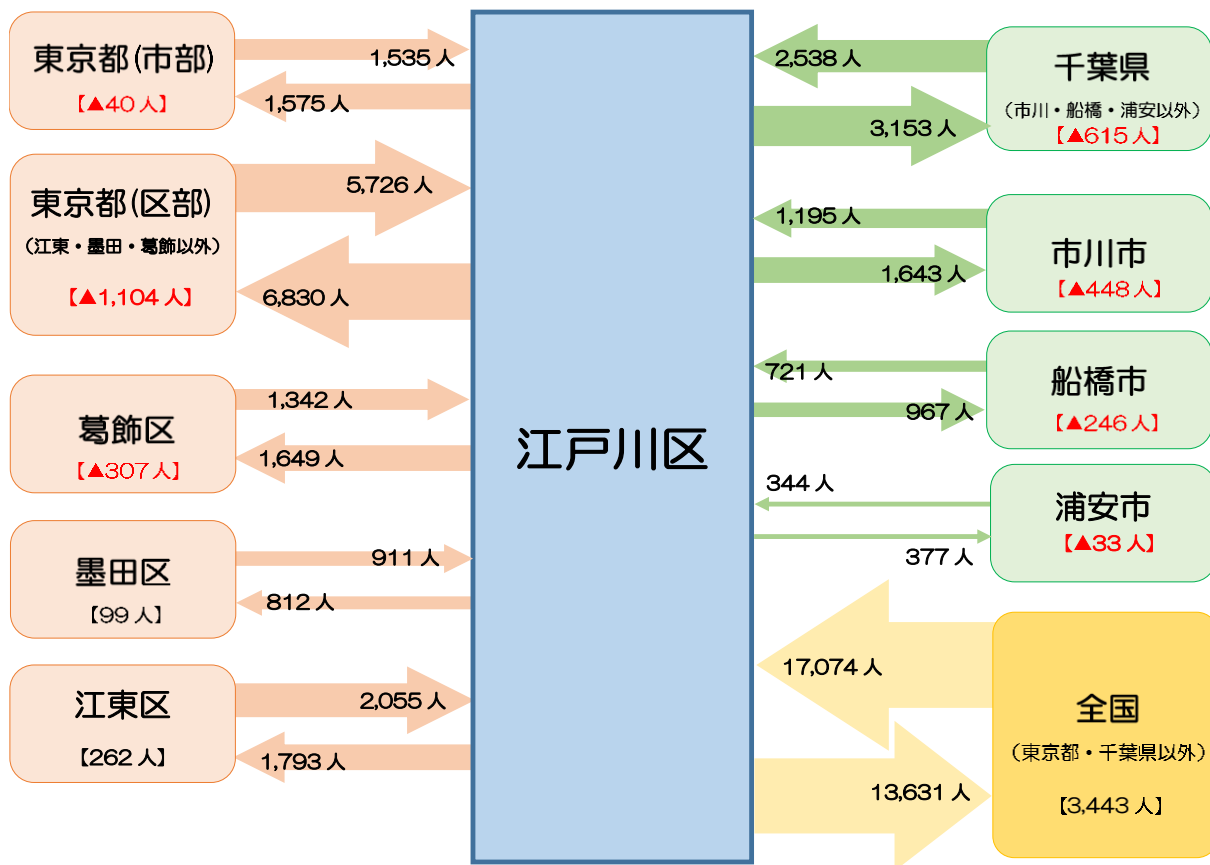
■ 分譲マンションの築年別管理組合数（戸数規模別）



出典：住宅課資料（H30年5月時点）

(4) 転出入人口の状況

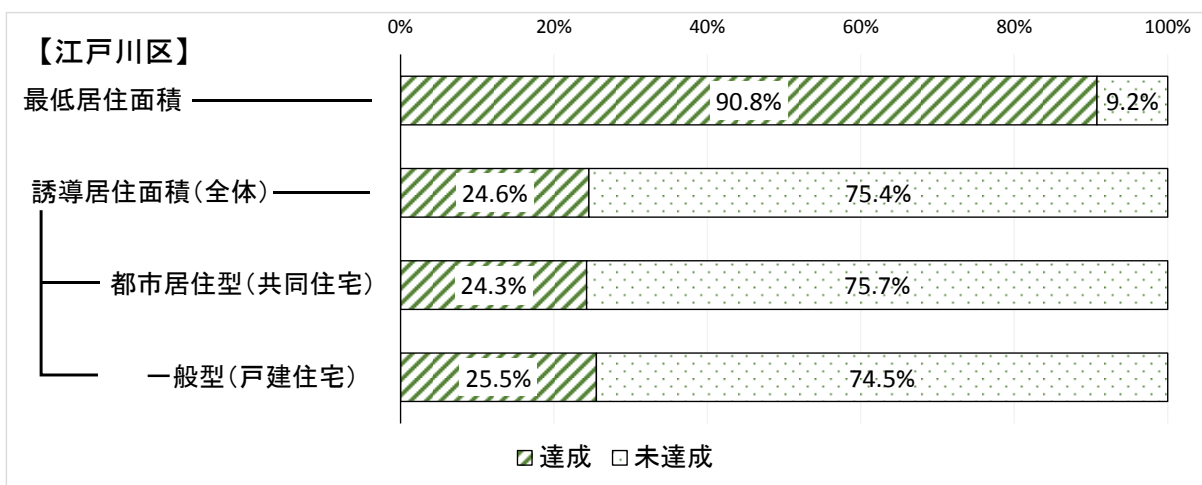
[平成 29 (2017) 年 1 月 1 日～12 月 31 日の期間]



※【 】内の値は、江戸川区との間の社会動態を表します。正の値は江戸川区に転入超過で、負の値は江戸川区から転出超過。

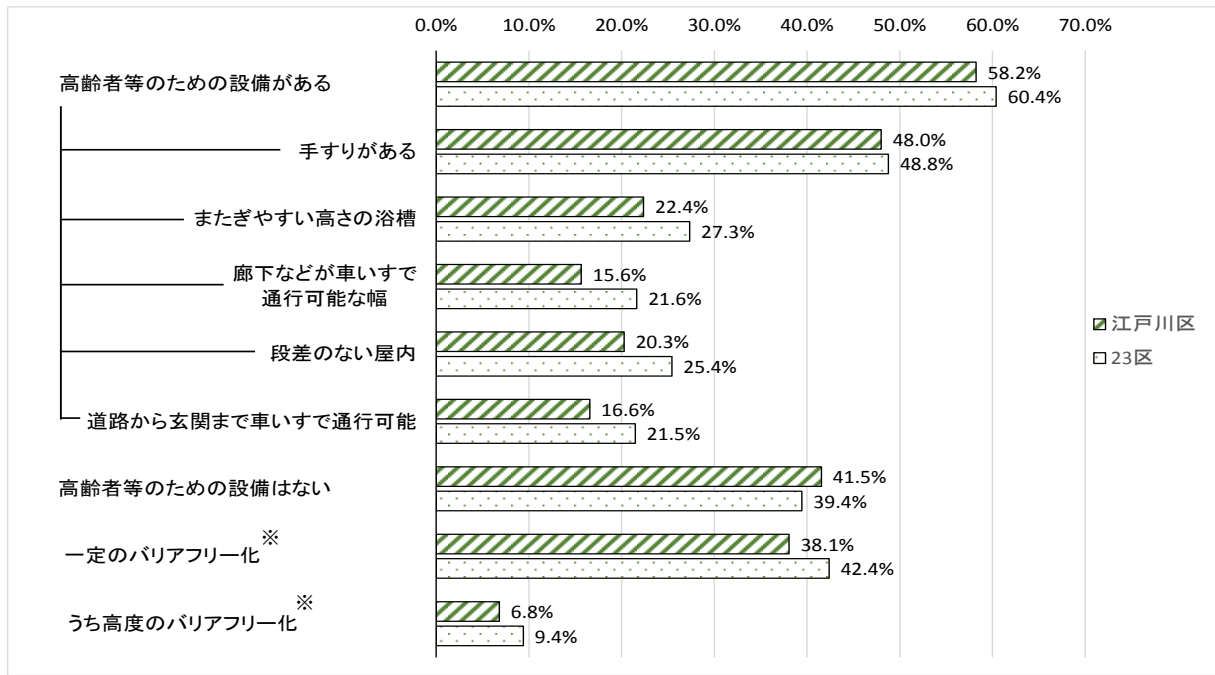
出典：住民基本台帳をもとに作成

(5) 夫婦と 18 歳未満の子世帯の住まいの居住面積水準達成率



出典：H25 住宅・土地統計調査(総務省)

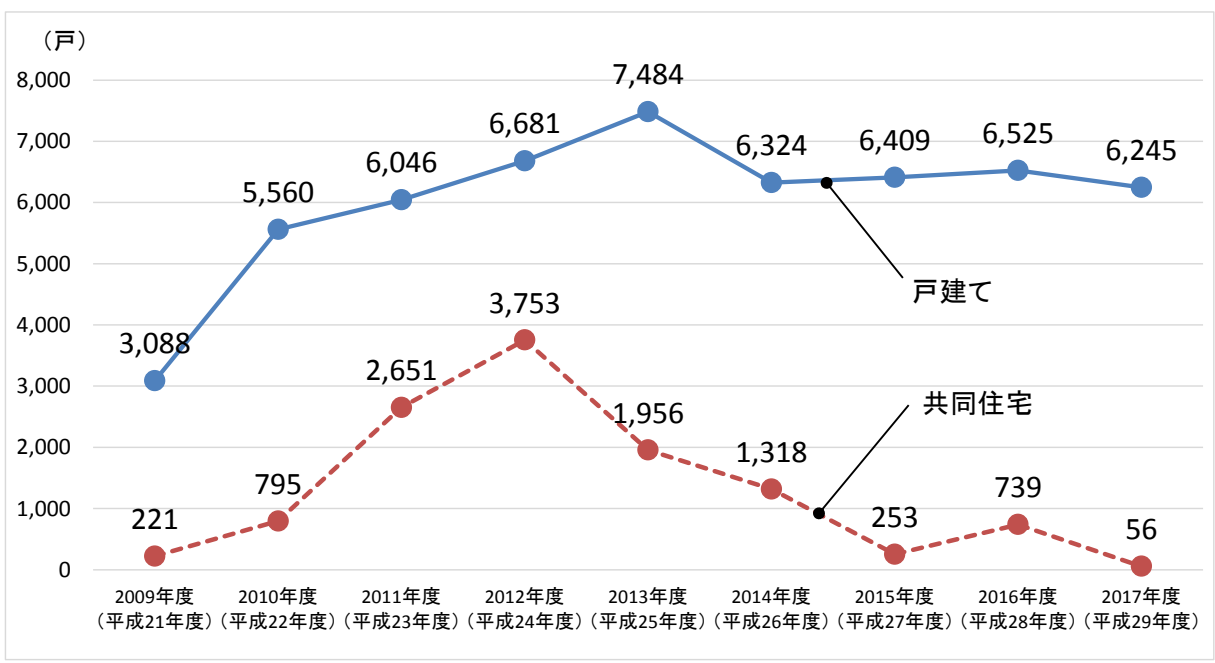
(6) 65歳以上の世帯員のいる世帯の高齢者等のための設備状況



※一定のバリアフリー化：手すりが2箇所以上設置されているか、屋内に段差がないこと。
 ※高度のバリアフリー化：手すりが2箇所以上設置され、屋内に段差がなく、車いすで通行可能な廊下などの幅が確保されていること。

出典：H25 住宅・土地統計調査(総務省)

(7) 長期優良住宅の認定戸数(新築)の推移(東京都)



出典：(一社)住宅性能評価・表示協会ホームページ

資料3 指標の設定根拠

第4章で示した計画の指標の出典や目標値の考え方は以下のとおりです。

■ 指標の設定根拠

指標	1-① 区内における「東京都子育て支援住宅」の認定戸数		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	43戸	・平井地区に1棟(20戸)、船堀地区に1棟(23戸)が立地。
目標値	2025	120戸	・実績を踏まえ、1棟当たりの戸数を20戸とし、2025年までに、4棟程度の新規立地(80戸)を誘導。
	2030	160戸	・2030年度までに、さらに2棟程度の新規立地(40戸)を誘導。
出典	東京都資料(子育て支援住宅の認定件数)		

指標	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		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2013	90%	・夫婦と18歳未満の世帯数(40,430世帯)のうち、最低居住面積水準を満たした世帯数(36,710世帯)の割合。
目標値	2025	未達成世帯は ほぼ解消	・東京都住宅マスタープランの目標に合わせて設定。
出典	住宅・土地統計調査		

指標	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		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2013	38%	・65歳以上の世帯員のいる専用住宅(94,760戸)のうち、一定のバリアフリー化がなされた住宅(36,080戸)の割合。
目標値	2025	80%	・東京都住宅マスタープランの目標に合わせて設定。
	2030	80%	・2025年度の水準を維持。
出典	住宅・土地統計調査		

指標	2-② 共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2013	19%	・共同住宅の総戸数(208,680戸)のうち、道路から玄関まで車いすで通行可能な住宅戸数(41,450戸)の割合。
目標値	2025	30%	・東京都住宅マスタープランの目標に合わせて設定。
	2030	35%	・1年間当たり1ポイントの増加を想定。
出典	住宅・土地統計調査		

指標	2-③ 高齢者向け賃貸住宅の供給戸数		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	409 戸	・高齢者向け優良賃貸住宅（300 戸）とサービス付き高齢者向け住宅（109 戸）の合計。
目標値	2025	470 戸	・高齢者向け優良賃貸住宅は現状（300 戸）を維持。 ・サービス付き高齢者向け住宅は、東京都の目標値（28,000 戸）と同様に増加すると想定（170 戸）。 ※2017 年度の区内のサービス付き高齢者向け住宅のシェア（対東京都）は 0.6%であり、東京都の目標値の 0.6%を江戸川区の目標値として算出。
	2030	500 戸	・2017 年度から 2025 年度の増加ペースで推移すると想定し、2025 年度から 2030 年度の増加を 30 戸程度と想定。
出典	住宅課資料		

2-④ なごみの家の設置箇所数			
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2018	8 箇所	・2018 年 4 月 1 日現在の施設数。
目標値	2025	15 箇所	・区内のすべての日常生活圏域（15 圏域）に 1 カ所ずつ開設。
出典	福祉推進課資料		

指標	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）		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	427 人	・「第 5 期江戸川区障害福祉計画」（平成 30（2018）年度～平成 32（2020）年度）における実績値。
目標値	2020	476 人	・「第 5 期江戸川区障害福祉計画」（平成 30（2018）年度～平成 32（2020）年度）による見込量。
出典	江戸川区障害福祉計画		

指標	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】		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
			・2-⑤に同じ。

指標	3-② 高齢者向け賃貸住宅の供給戸数【再掲】		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
			・2-③に同じ。

指標	4-① 最低居住面積水準の達成率		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2013	84%	・主世帯数（286,410世帯）のうち、最低居住面積水準を満たした世帯数（240,510世帯）の割合。
目標値	2025	未達成世帯は ほぼ解消	・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目標に合わせて設定。
出典	住宅・土地統計調査		

指標	4-② 誘導居住面積水準の達成率		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2013	38%	・主世帯数（286,410世帯）のうち、誘導居住面積水準を満たした世帯数（107,810世帯）の割合。
目標値	2025	50%	・1年間当たり1.5ポイントの増加を想定。
	2030	55%	・1年間当たり1ポイントの増加を想定。
出典	住宅・土地統計調査		

指標	4-③ 新築住宅における長期優良住宅の認定割合		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	9%	・建築確認申請の確認件数（1,451戸）に対する認定長期優良住宅戸数（127戸）の割合。
目標値	2025	20%	・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目標に合わせて設定。
	2030	27%	・1年間当たり1.4ポイントの増加を想定。
出典	建築指導課資料をもとに算定		

指標	4-④ 住宅リフォーム資金融資あっせん制度の利用者数		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	41人	・利子補給の継続利用者（39人）と新規利用者（2人）の合計。
目標値	2025	50人	・年間融資実行者数が1.2倍に増加すると想定。
	2030	60人	・同上。
出典	住宅課資料		

指標	4-⑤ 中古住宅の取得率		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2013	19%	・持ち家世帯（133,380世帯）のうち、中古住宅を取得した世帯数（25,680世帯）の割合。
目標値	2025	26%	・1年間当たり0.5ポイントの増加を想定。
	2030	31%	・1年間当たり1ポイントの増加を想定。
出典	住宅・土地統計調査		

指標	4-⑥ 空き家の公共的な活用件数		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	0件	・実績値。
目標値	2025	10件	・江戸川区総合戦略の目標を踏まえ、10件の増加を想定。
	2030	15件	・1年間当たり1件の増加を想定。
出典	住宅課資料		

指標	5-① 管理組合向けセミナーへの参加組合数		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	42組合	・実績値。
目標値	2025	60組合	・過去の実績値の推移を踏まえ、1年間当たり2件程度の増加を想定。
	2030	70組合	・上記と同様のペースで増加すると想定。
出典	住宅課資料		

指標	5-② 旧耐震分譲マンションの耐震化率		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	40%	・旧耐震基準で建設されたマンションの管理組合数（93組合）のうち、補強不要及び補強済の組合（37組合）の割合。
目標値	2025	耐震性が 不十分な住宅を 概ね解消	・東京都耐震改修促進計画の目標値に合わせて設定。
出典	建築指導課資料		

指標	5-③ 区内における「東京都優良マンション」の認定件数		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	9件	・区内における認定件数。
目標値	2025	25件	・1年間当たり2件の増加を想定。
	2030	35件	・上記と同様のペースで増加すると想定。
出典	東京都資料（優良マンションの認定件数）		

指標	6-① 新築住宅における長期優良住宅の認定割合【再掲】		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
			・4-③に同じ。

指標	6-② 1世帯あたりのCO ₂ 排出量		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2014	2.8 t	・民生家庭部門のCO ₂ 排出量(900千t-CO ₂) (係数変動)を世帯数(321,429世帯)で除して算定。
目標値	2030	1.6 t	・第2次エコタウンえどがわ推進計画における目標値に合わせて設定。
出典	第2次エコタウンえどがわ推進計画		

指標	6-③ 一定の省エネルギー対策を講じた住宅割合		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2013	16%	・住宅総数(省エネルギー設備等「不詳」を含まない:286,410戸)のうち、全部または一部の窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅(45,750戸)の割合。
目標値	2025	30%	・長期優良住宅の国や東京都の目標値(4-③参照)に合わせ、現況値の概ね2倍になると想定。
	2030	35%	・1年間当たり1ポイントの増加を想定。
出典	住宅・土地統計調査		

指標	7-① 住宅の耐震化率		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	95%	・実績値。
目標値	2025	耐震性が 不十分な住宅を 概ね解消	・東京都耐震改修促進計画の目標値に合わせて設定。
出典	住宅課資料		

指標	7-② 家具類の転倒防止対策をしている区民の割合		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2014	50%	・第31回江戸川区民世論調査の実績値。
目標値	2025	60%	・過去の実績値の推移を踏まえ、1年間当たり1.0ポイントの増加を想定。
	2030	64%	・1年間当たり0.9ポイントの増加を想定。
出典	江戸川区民世論調査		

指標	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		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2014	21%	・第31回江戸川区民世論調査の実績値。
目標値	2025	24%	・過去の実績値のうち、高い水準であった年次の値(24.7%：2006年)を目標に設定。
	2030	26%	・1年間当たり0.4ポイントの増加を想定。
出典	江戸川区民世論調査		

指標	8-① 永住意向		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	73%	・第32回江戸川区民世論調査の実績値。
目標値	2025	上昇	・2017年度値よりも増加を目指す。
	2030	上昇	・2025年度値よりも増加を目指す。
出典	江戸川区民世論調査		

指標	8-② 区への親近感や愛着度		
項目	年度	指標値	根拠及び考え方
現況値	2017	86%	・第32回江戸川区民世論調査の実績値。
目標値	2025	上昇	・2017年度値よりも増加を目指す。
	2030	上昇	・2025年度値よりも増加を目指す。
出典	江戸川区民世論調査		

資料4 用語解説

★：コラムページを示す。

あ行		
空家等対策計画	「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づくもので、国土交通大臣及び総務大臣が定める基本指針に即して、区市町村が、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために作成する計画のこと。 本区では、平成 28 (2016) 年に「江戸川区空家等対策計画」を策定している。	P.6 P.10
あんしん居住制度	高齢者等の急病や孤独死に対する不安を解消し、安心して居住できるように見守りサービスや、万が一の時の葬儀や家財の片づけを行うサービスを提供する制度。(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している。	P.69 ★P.75
安心R住宅	中古住宅を安心して購入できるよう、耐震性や管理状態、リフォームなどに関する情報が明らかな既存住宅で、国の関与のもとで事業者団体が標章を付与したもの。	P.79 ★P.79
江戸川区基本構想 ・基本計画	本区の長期計画「えどがわ新世紀デザイン」(平成 14 (2002) 年 7 月) のことであり、「基本構想」は、区の将来都市像と基本目標を実現するための基本的な考え方や施策を示している。「基本計画」は、10 か年で区が行う施策や事業の進め方を示しており、平成 24 (2012) 年 2 月に「江戸川区基本計画(後期)えどがわ 10 年プラン」が策定され、この計画に基づき施策や事業が実施されている。	P.3
江戸川区内 マンション協議会	平成 20 (2008) 年 9 月よりマンションの管理運営に関する様々な問題の解決に向けて発足された協議会で、江戸川区内にあるマンションの管理組合が任意で加入している非営利団体。	P.15
江戸川区分譲 マンション管理組 合アンケート	平成 27 (2015) 年度に、区内の分譲マンションの管理組合(824 管理組合)を対象に行ったマンション管理に関するアンケート調査のこと。 64 管理組合からの回答を得た。	P.39 P.40
LCCM 住宅	LCCM (Life Cycle Carbon Minus) 住宅は、住宅の建設、運用、解体、廃棄の各段階で、できるだけ CO ₂ 排出量の削減に取り組むとともに、太陽光、太陽熱などの再生可能なエネルギー利用により、住宅建設時の CO ₂ 排出量も含め、ライフサイクル全体での CO ₂ 収支がマイナスとなる住宅のこと。	★P.91
温室効果ガス	地球温暖化の原因となる気体。CO ₂ がそのほとんどを占める。	P.41 P.42 P.47
か行		
核家族	夫婦のみ世帯、夫婦と子世帯、ひとり親と子世帯のこと。核家族世帯の割合が増加することを「核家族化」という。	P.65
居住支援協議会	高齢者、低額所得者、子育て世帯などの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ため、地方公共団体や関係事業者、市民活動団体などが連携して支援することを目的に設置した組織のこと。	P.73 ★P.75
グループホーム	住みなれた地域でその人らしく生活するために、少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境のなかで、介護職員などのサポートを受けながら、共同生活を送る住まいのこと。	P.34 P.37 P.69 P.73 P.99

景観計画	「景観法」に基づく、良好な景観の形成に関する計画のこと。景観まちづくりを進める基本的な計画として、景観形成の方針、行為の制限に関する事項など定めることができる。本区では平成 23 (2011) 年に策定している。	P.77
高経年マンション	建築後相当の年数を経たマンションのこと。なお、東京都「良質なマンションストックの形成促進計画」(平成 28 (2016) 年 3 月)では、例として、築 40 年以上のマンションや旧耐震基準のマンションのうち、管理不全の兆候のあるマンションや管理不全のマンションを実態把握及び支援、改善指導などの対象としている。	P.40 P.47 P.82 P.85
さ行		
再生可能エネルギー	エネルギー源として、永続的に利用できるエネルギーの総称。具体的には、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、バイオマスなどがある。	P.42 P.47 P.88 P.90 P.101
サービス付き 高齢者向け住宅 (サ高住)	「高齢者の居住の安全確保に関する法律」に基づく制度で、介護、医療と連携し、高齢者へ生活支援サービスを提供するバリアフリー構造を備えた賃貸住宅のこと。	P.6 P.8 P.12 P.15 ★P.66
市街地再開発事業	「都市再開発法」に基づき、市街地内の老朽木造建築物などが密集する危険度の高い地区などにおいて、建築物を除却し、新たに建築物を建築して高度利用を進めるとともに、道路や広場などの公共施設の整備を行う事業。	P.49 P.52 P.85 P.94
シックハウス症候群	新築やリフォームの際に、住宅に使われている建材や塗料、家具などから有害化学物質が発生し、室内の空気が汚染されて居住者の身体に頭痛やめまいなどの様々な症状を引き起こすこと。	P.78
住宅性能表示制度	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、良質な住宅を安心して取得できる市場の形成を目的に、一定の基準で消費者に分かりやすく、耐震性や環境性能、維持管理などの住宅の性能を評価し、表示する制度。	P.7 ★P.81
住宅セーフティネット	自力での住宅の確保が困難または必要な方(住宅確保要配慮者)に対して、安心して居住空間を確保できるように支援する仕組みのこと。 平成 19 (2007) 年に住宅セーフティネット法が制定された。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、「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ている。	P.4 P.5 P.60 P.62 P.72 P.73 P.99 P.108
シルバーピア	公営住宅における高齢者向け住宅の形態。高齢者向けの設備を備え、緊急時の対応などを行うワーデン(生活協力員)の配置などにより入居者の緊急時対応を行う体制が備わった住宅のこと。	P.12
ZEH(ゼッチ)	ZEH(Net Zero Energy House)は、省エネルギー設備や太陽光発電などの再生可能エネルギーにより、住宅におけるエネルギー消費量を概ねゼロにする住宅のこと。	★P.91
ZEH+ (ゼッチプラス)	ZEHをさらに省エネ化させたもの。ZEHは一般的な住宅と比較して一次消費エネルギーを20%削減したものに対し、ZEH+は25%まで省エネ化し、①外皮性能のさらなる強化②HEMSの導入③電気自動車の充電など活用設備の設置のうち2項目以上を採用した住宅のこと。	★P.91

た行		
耐震化率	耐震性を満たす建築物が総建築物数に占める割合。耐震性を満たす建築物は、耐震性の基準が強化された昭和56(1981)年6月1日以降の新耐震基準を満たすものと、昭和56(1981)年5月31日以前のうち新耐震基準を満たしている建築物の合計である。	P.14 P.43 P.102
建物状況調査 (インスペクション)	中古住宅の物件の状況・品質をわかるようにするため、住宅の設計・施工に詳しい専門家が客観的に住宅の検査、調査を行うこと。品質、性能、維持管理や経年劣化の状況が把握できる。	P.6 P.79
地区計画	「都市計画法」に基づき、比較的小規模な地区を対象として、建築物の建築形態や公共施設の配置などから、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備、保全するために定める計画のこと。	P.77 P.91 P.94
長期優良住宅	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅のこと。基準には構造躯体の劣化対策、耐震性の維持管理・更新、容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性能を有し、かつ、景観の形成に配慮した良好な居住環境や一定住戸面積等がある。	P.7 ★P.77 P.89 P.100 P.101
低炭素社会	地球温暖化を防ぐため、CO ₂ などの温暖化ガスをできる限り排出しない社会のこと。	P.58
東京都 LCP 住宅	LCP (Life Continuity Performance) は、居住継続性の意味で、東京都では、災害などで水道や電力などのライフラインが大きな被害を受けた場合にも、生活が継続できる設備を備えた住宅を「東京都 LCP 住宅」として認定し、その普及を図っている。	P.86
東京都子育て支援 住宅	東京都の制度に基づき認定されるもので、安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりを行っている優良な住宅のこと。	P.15 P.64 ★P.66 P.98
東京都住宅供給公社 (JKK 東京)	住宅を必要とする都民に対し、居住環境の良好な賃貸住宅などを供給・管理することにより、都民の生活安定と福祉の増進に寄与することを目的とした特別法人で、東京都が全額出資している。愛称を JKK 東京という。	P.4 P.11 P.16 P.23 P.26 P.65 P.69 P.73 P.108 P.122
特別養護老人ホーム	介護保険施設の一つで、日常生活で常に介護を必要とし、在宅生活が困難な方に対して介護を行う施設。新規入居は原則として要介護3以上の方を対象としている。	P.8 P.12 ★P.71
都市再生機構 (UR 都市機構)	都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門を統合して平成16年に新たに設立された独立行政法人。大都市や地方中心都市での市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR 賃貸住宅(旧公団住宅)の管理を主に行っている。愛称をUR都市機構という。	P.4 P.11 P.12 P.16 P.23 P.26 P.65 P.69 P.108 P.122

都心共同住宅 供給事業	「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」に基づく事業で、重点供給地域における一定要件を満たす良質な中高層共同住宅の建設事業に対し、都知事の認定のもとに国・東京都及び区が補助を行う。	P.13 P.77 P.85
土地区画整理事業	「土地区画整理法」に基づき、道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更や公共施設の整備を行う事業。	P.49 P.77
は行		
ヒートショック	温度の急激な変化により血圧が上下に大きく変動すること。失神、心筋梗塞、不整脈、脳梗塞などの健康被害を引き起こすおそれがあり、特に熟年者に対して冬場は注意が必要とされる。	P.78 ★P.78
HEMS	Home Energy Management System（ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）の略で、情報通信技術などを活用して、家庭で消費するエネルギーを節約できる管理システムのこと。	P.90 ★P.91
ま行		
MEMS	Mansion Energy Management System（マンション・エネルギー・マネジメント・システム）の略で、HEMSと同義である。戸建住宅と区別して、マンションに導入されるシステムを指す場合に用いられる。	P.90 ★P.91
木造住宅密集地域	木造住宅を中心とした老朽住宅等が密集し、かつ道路、公園などの公共施設の未整備により、防災性の向上及び住環境の改善が必要であると認められた地域。	P.13 P.94
や行		
家賃債務保証制度	（一財）高齢者住宅財団が住宅の賃貸借契約の際に必要な連帯保証人が見つからない熟年者、障害者、子育て世帯などに対し、円滑に入居できるよう家賃債務を保証する制度のこと。	P.73
優良建築物等 整備事業	既成市街地において既存の老朽建築物や狭い敷地の共同化などにより市街地の環境改善、良好な住宅などの供給の促進を図る事業。	P.13 P.77 P.85
ユニバーサルデザイン	年齢、性別、国籍、障害や能力の違いなどにかかわらず、誰もが使いやすい仕様や設計のこと。	P.78
容積率	敷地面積に対する建物の延床面積の割合のこと。道路などの公共施設の整備状況に見合った建築物の密度を実現するため、都市計画の中で土地の用途に応じて定めている。	P.6
ら行		
リースバック	自宅などの不動産を専門の不動産会社へ売却し、買主であるオーナー（売却先）に対してリース料（家賃）を支払うことで、引き続きその不動産を利用する方法のこと。	★P.70
リバースモーゲージ	自宅（持ち家）を担保にして、そこに住み続けながら金融機関から融資を受けられる仕組みで、主に熟年層向けの融資制度のこと。債務者が死亡した後に、担保となっていた自宅を売却して、借入金を一括返済するという仕組みのこと。	P.69 ★P.70
リノベーション	中古住宅を改修し、現代のライフスタイルに合った住まいや、他の用途に転用するなど、既存の建築物の改修を通じて、性能や機能を高めること。	P.106

裏表紙の左上、右下に掲載している写真は江戸川文化写真連盟の提供によるものです。

江戸川区住宅マスタープラン 平成31(2019)年3月発行

編集・発行／江戸川区都市開発部住宅課
〒132-8501 東京都江戸川区中央 1-4-1
TEL：03-3652-1151（代表）
デザイン・印刷／株式会社 総合環境計画



この印刷物は、板紙へ
リサイクルできます。



