

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