

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

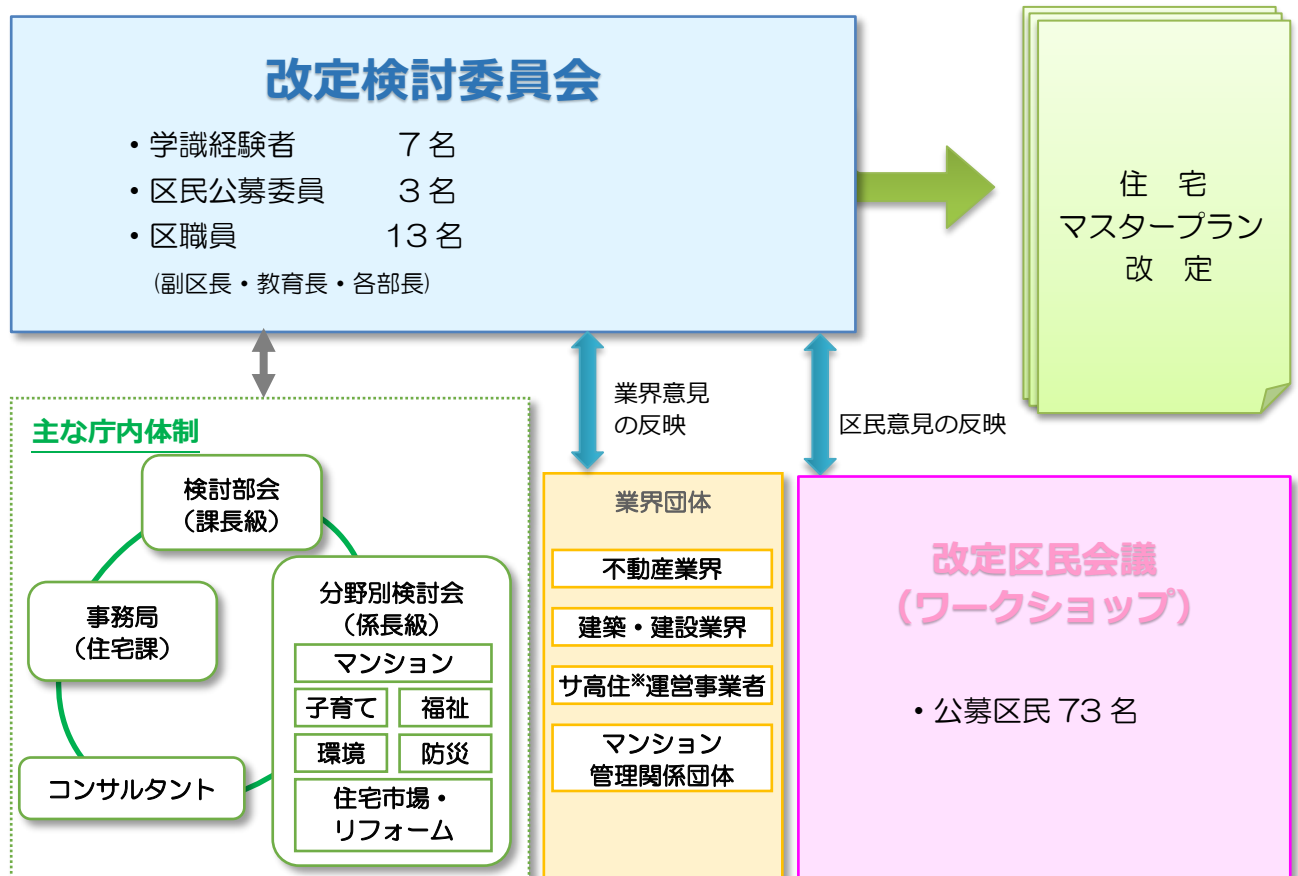
改定作業を進めるにあたり、学識経験者、区民公募委員、区職員からなる「江戸川区街づくり基本プラン・住まいの基本計画改定検討委員会（改定検討委員会）」を平成29（2017）年度に設置し、約2年間にわたり内容の検討を行いました。

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。

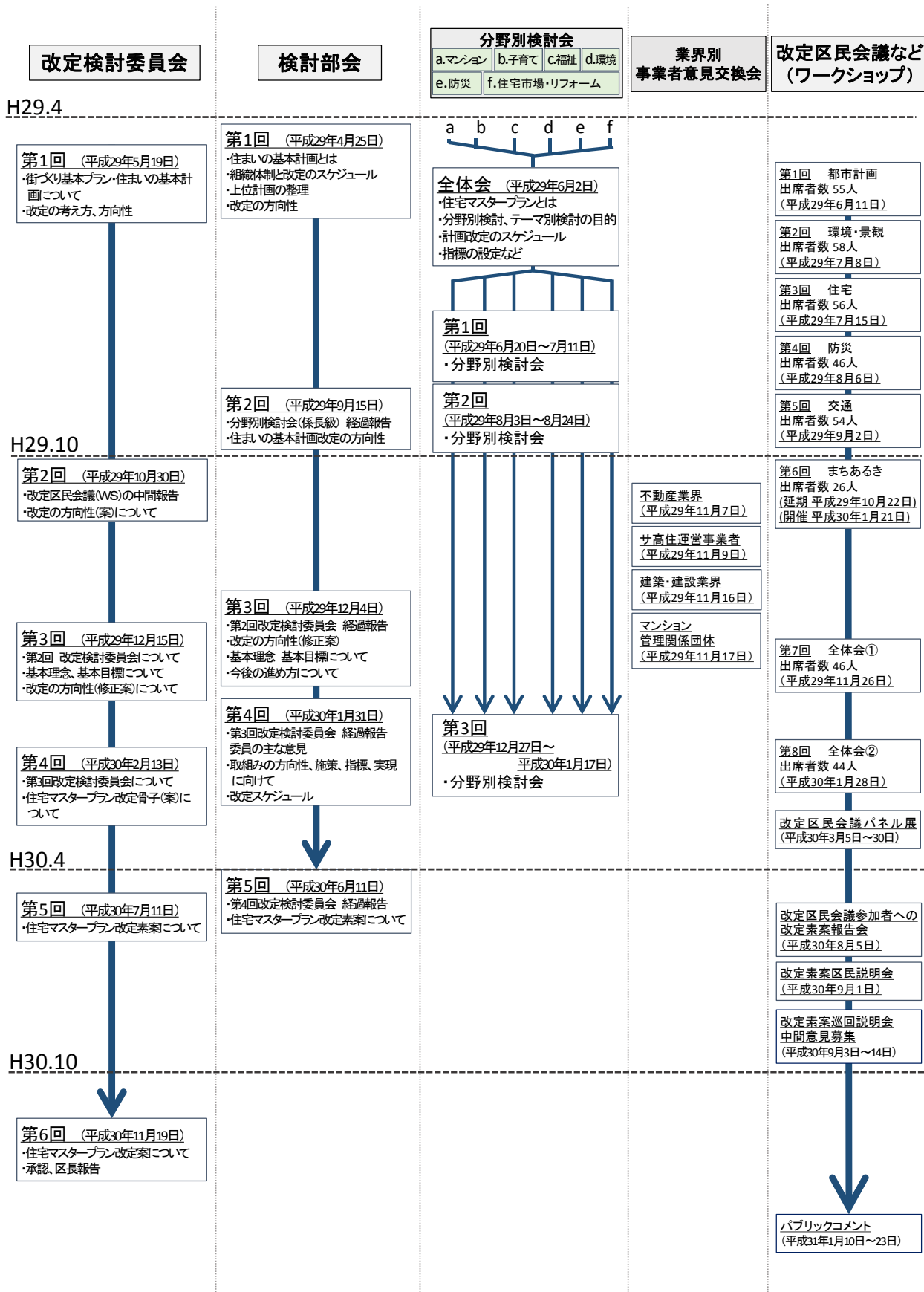
なお、改定検討委員会及びワークショップについては、同時期に改定を行うことになった「江戸川区街づくり基本プラン（都市計画マスタープラン）」との整合性を高めるため、会議体を共通化しました。

■ 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

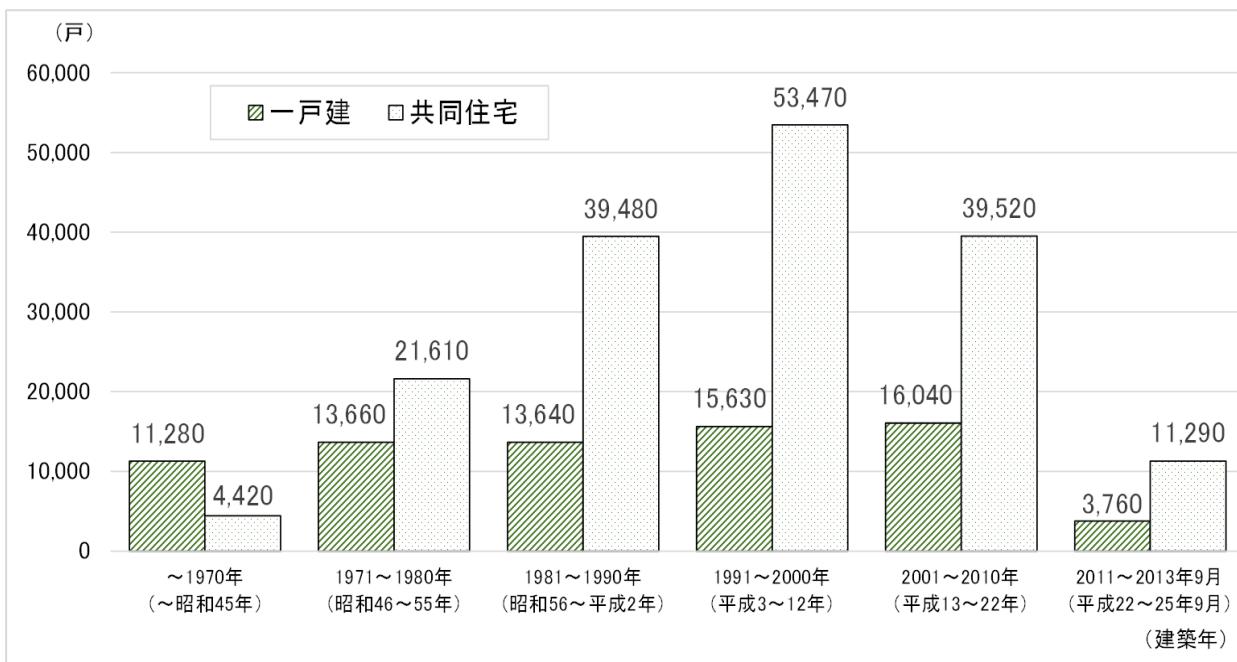
平成30年3月現在



※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

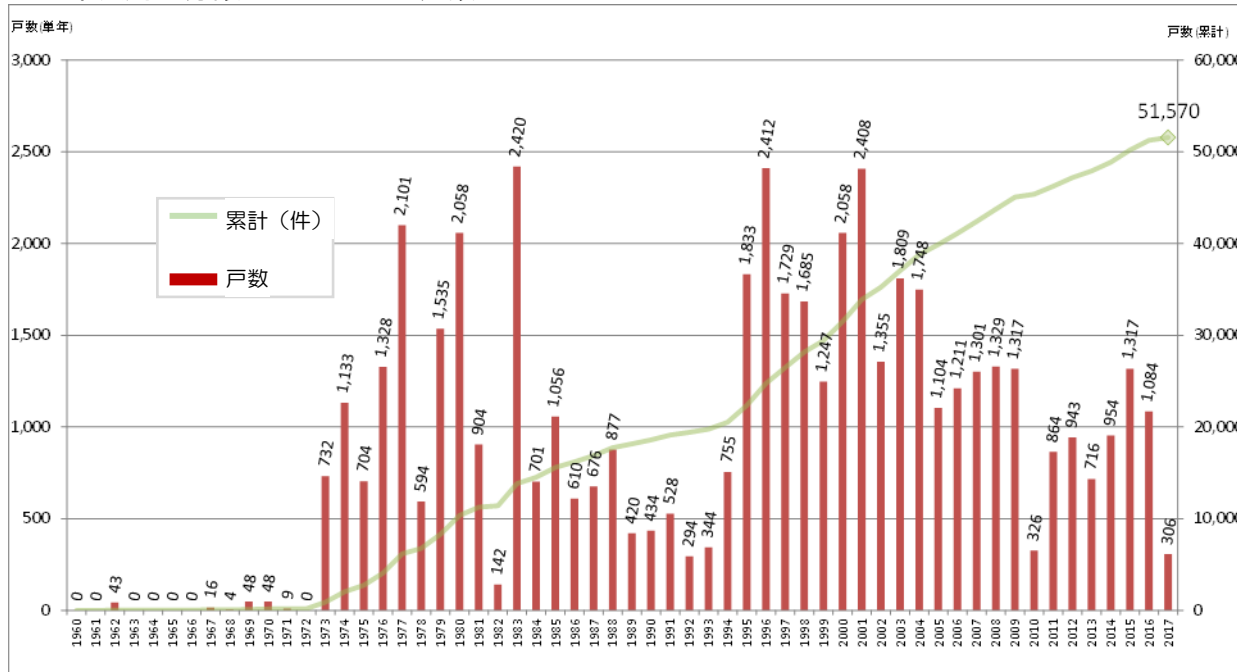
(2) 建築時期別にみた住宅の状況

■ 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)

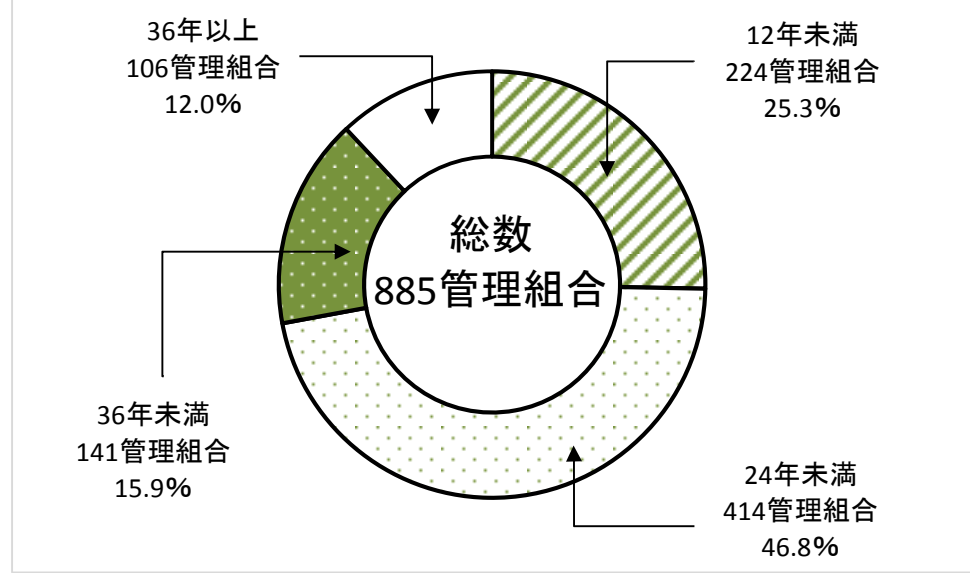
■ 年次別・分譲マンションの戸数



出典：住宅課資料 (H30年5月時点)

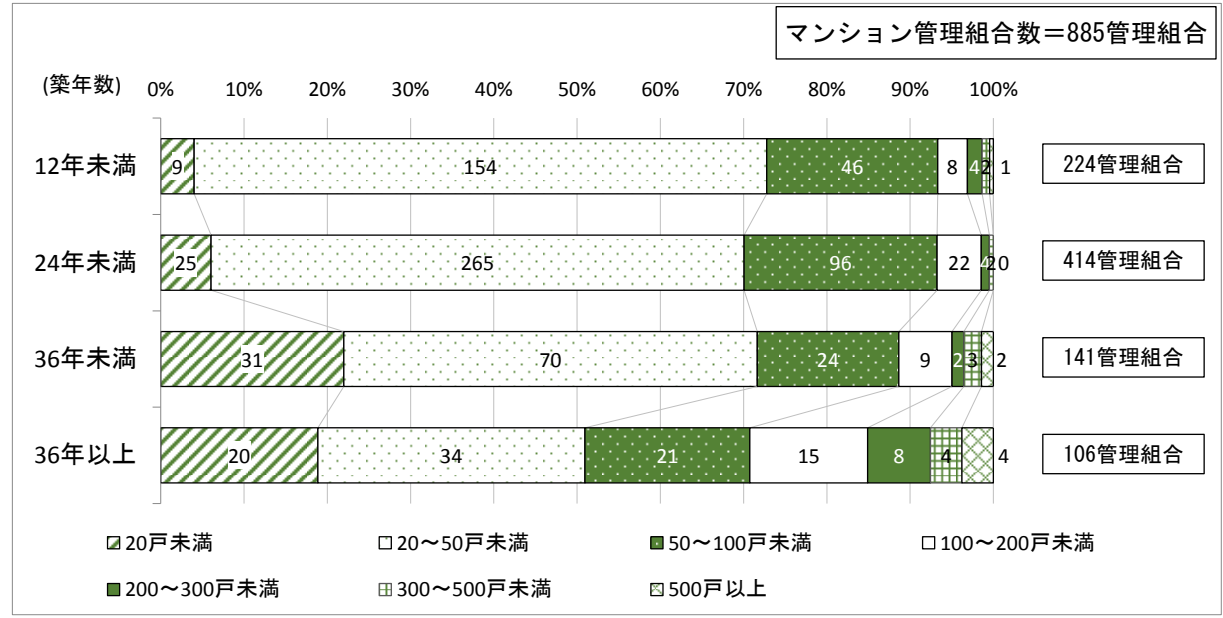
(3) 分譲マンションの管理組合状況

■ 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）

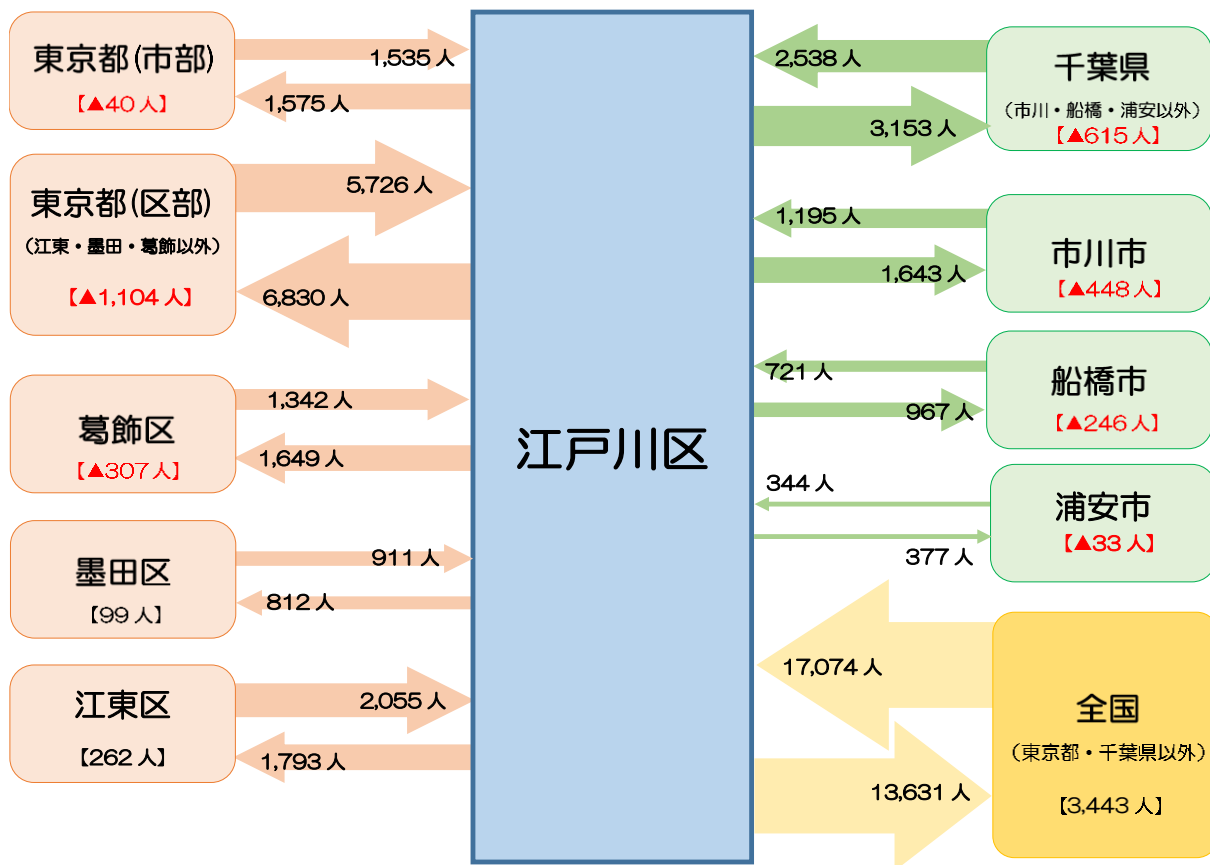
■ 分譲マンションの築年別管理組合数（戸数規模別）



出典：住宅課資料（H30年5月時点）

(4) 転出入人口の状況

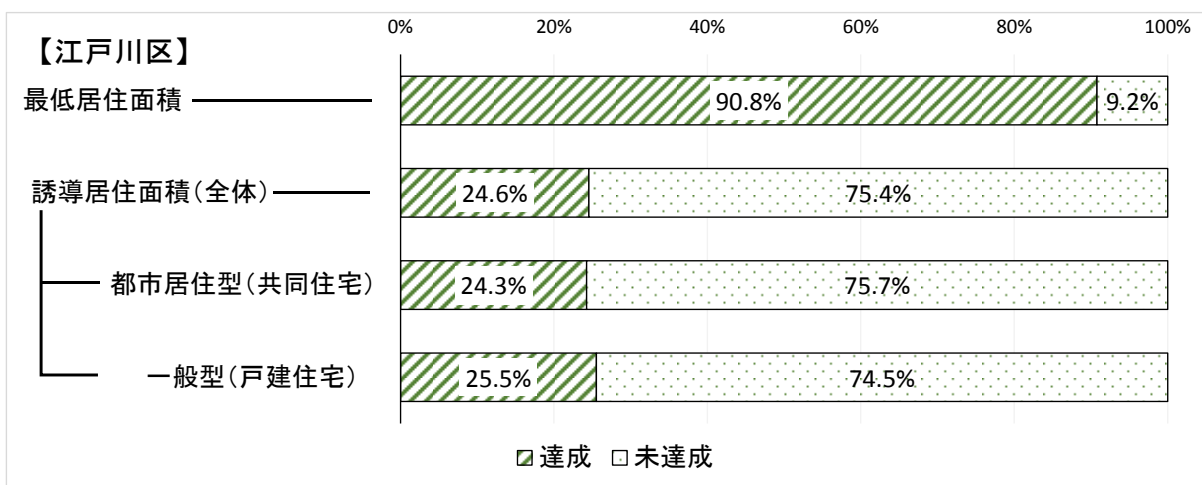
[平成 29 (2017) 年 1 月 1 日～12 月 31 日の期間]



※【 】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。

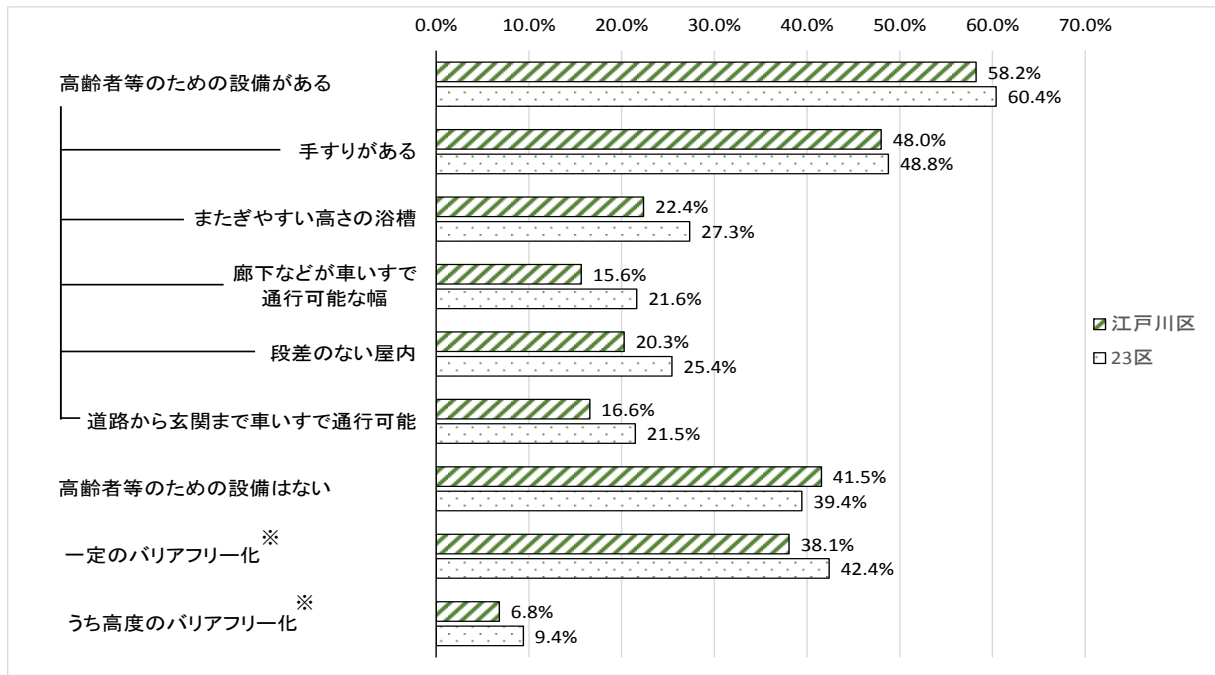
出典：住民基本台帳をもとに作成

(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：

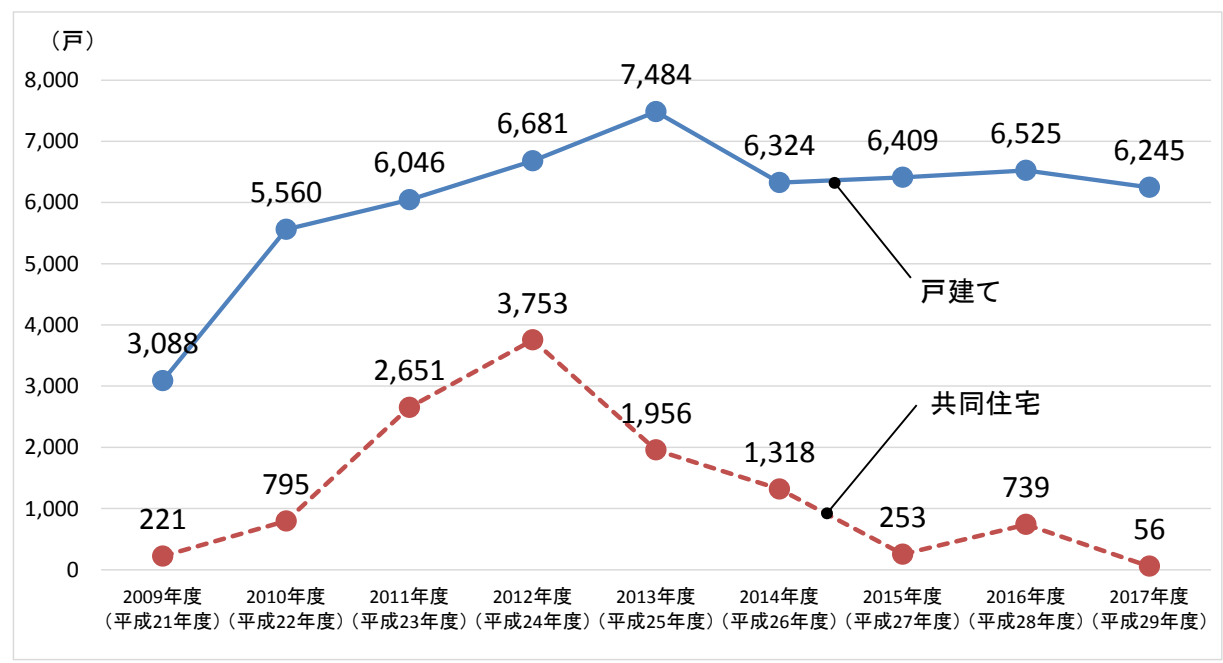
手すりが2箇所以上設置されているか、屋内に段差がないこと。

※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。



