

第3章 計画の目標

3-1 計画の基本理念

本計画は、葛飾区住宅基本条例に即して、住宅の社会的・公共的な性格を重視するとともに、住宅施策に対する区民、民間事業者及び関係団体の理解と連携の推進を目指して、次の理念に基づき策定するものです。

<計画の基本理念>

ともにめざそう、良好な住宅・住環境・

コミュニティのもとで住めるまち

～「葛飾区住宅基本条例」の基本理念より～

- (1) 誰もが良好な住宅に安心して住めること
- (2) 誰もが良好な住環境のもとで住めること
- (3) 誰もが良好なコミュニティのもとで住めること

○住宅の社会的・公共的な性格を大切に

住宅は、安全で健康な区民生活の基礎であるとともに、都市の人口、世帯構成、コミュニティのあり方を大きく規定するものです。また、住宅はまちの景観や身近な住環境を構成する最も基本的な要素です。このように、住宅は、社会的・公共的な性格をもっています。また、右肩上がりの成長の時代の終えんや、住宅ストックが量的には充足してきていることを背景に、「つくる」から「つかう」といった「ストック重視」の住宅施策が求められています。

○区民・民間及び行政の連携を基盤に

区内における住宅の供給や維持管理の多くは、区民や民間企業によって行われています。区民・民間事業者においては、良好な住宅・住環境・コミュニティの形成は、自らの、そして地域の共通の問題という意識に根ざして、ともに主体的に取り組んでいくことが不可欠です。

また、基礎的自治体である区は、住宅セーフティネットを構築するとともに、より豊かな居住の実現に向けて社会的環境の整備や、区民や民間事業者との連携・協働による取組みを推進する役割があります。

3-2 計画の目標

本計画においては、今後の住宅・住環境施策を進めるに当たっての長期的な目標を「安心と愛着の住まいと暮らしの実現」と定めます。

子どもから高齢者まで多様な世代・世帯がともに長く住み続けられるよう、多様なニーズに対応した住宅・住環境を選択できる環境づくりを進めるとともに、低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの充実を図ります。

また、人々の価値観が量から質へと転換するなか、自治体間の競争のもとで、誰もが住んでみたいと思う良好な住宅・住環境の実現を目指し、水と緑に囲まれた川の手のまち葛飾の自然、下町の人情豊かな区民性、都心に近接した居住の特性を生かしながら、防災性の向上や、みどり・水の保全・創出、歴史的・文化的資源の保全・活用、まちの景観の保全・改善、ユニバーサルデザインのまちづくり、ゆとりのある市街地の形成など、都市空間の質の向上を図ります。

<計画の目標>

「安心と愛着の住まいと暮らしの実現」

3-3 計画の前提となる指標

本計画の前提となる指標として、平成32年の人口・世帯数を次のように設定します。

	平成17年	平成22年	平成32年
人口	424,878	435,595	462,700
15歳未満	53,464 (12.6%)	53,540 (12.3%)	55,100 (11.9%)
15～64歳	287,027 (67.6%)	284,882 (65.4%)	298,500 (64.5%)
65歳以上	84,332 (19.8%)	97,173 (22.3%)	109,100 (23.6%)
一般世帯数	178,162	186,249	199,900
単独世帯	59,309 (33.3%)	61,077 (32.8%)	65,200 (32.6%)
夫婦のみ	33,281 (18.7%)	35,755 (19.2%)	38,300 (19.2%)
夫婦と子	52,997 (29.7%)	55,140 (29.6%)	58,500 (29.3%)
ひとり親と子	17,447 (9.8%)	18,408 (9.9%)	20,400 (10.2%)
その他	15,128 (8.5%)	15,869 (8.5%)	17,500 (8.8%)

注1) 平成17年は国勢調査の実績値

注2) 平成22年の人口は「東京都の人口(推計)」による10月1日の値

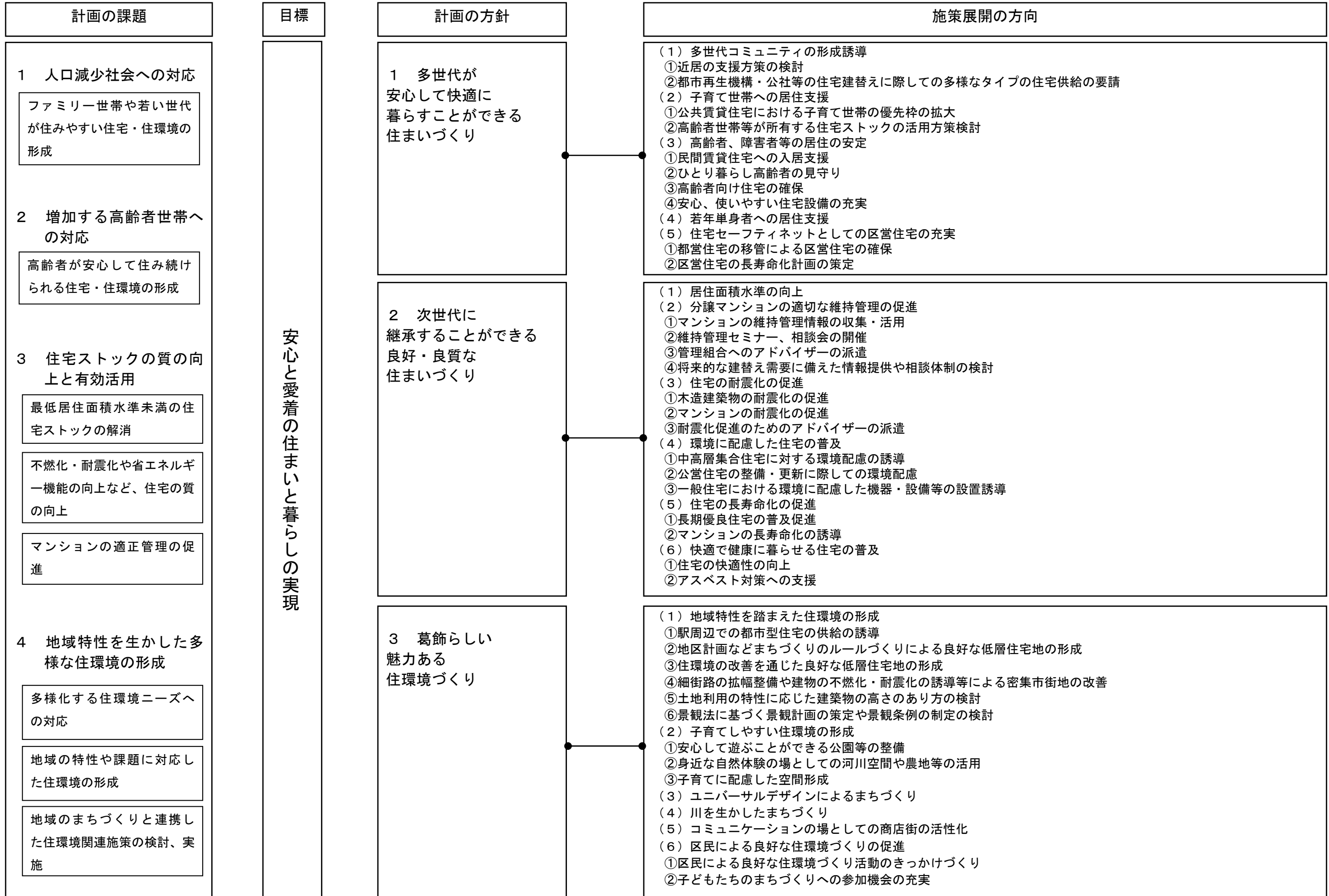
注3) 平成22年の年齢別人口は、注2の値に区の住民基本台帳に基づく年齢別人口構成比(10月1日現在)を乗じて推計

注4) 平成22年の世帯数は、注3の方法で求めた5歳階級別人口に世帯主率(平成17年国勢調査)を乗じて推計

注5) 四捨五入の関係で百分率の合計が100%にならない場合がある。

第4章 計画の方針

4-1 計画の体系



4-2 計画の基本方針

1 多世代が安心して快適に暮らすことができる住まいづくり

少子高齢社会の到来を迎えるなか、持続可能な地域社会を構築するためには、世代間のコミュニケーションを高めながら、地域コミュニティの活性化を図ることが重要です。このため、若者から高齢者、単身者からファミリーまで、多様な世代が暮らし続けることができる住宅の確保を図ります。

(1) 多世代コミュニティの形成誘導

持続的なコミュニティの形成を図るために、親世帯とその子ども世帯の近居の促進や、多様なニーズに対応した住宅の供給を誘導するなど、多様な年齢層が暮らす多世代コミュニティの形成を図ります。

(2) 子育て世帯への居住支援

子育て世帯の定住を支援するため、住宅の確保に困窮する子育て世帯の居住支援に努めるほか、子育て世帯の家族構成にあった広さの住宅の供給を誘導する仕組みを検討します。

(3) 高齢者、障害者等の居住の安定

高齢者や障害者の居住の安定を図るため、公共賃貸住宅や民間活力を活用した優良な賃貸住宅、グループホームなど、多様な住宅の確保に努めます。

また、保証人がいないなどの理由で住み替えが困難な高齢者世帯や障害者世帯に対して支援するほか、住宅のバリアフリー化、高齢者、障害者を地域で見守る仕組みづくりを促進します。

(4) 若年単身者への居住支援

新宿六丁目での大学開設を踏まえ、学生等若年単身者の定住を支援するため、生活利便施設の充実や若者の居住ニーズに対応した民間住宅の誘導など、学生が区内に住み、学ぶことができる住環境の形成に努めます。

(5) 住宅セーフティネットとしての区営住宅の充実

住宅セーフティネットとしての区営住宅の充実を図るため、既存の区営住宅の設備改善や管理の適正化・効率化に努めるとともに、都営住宅の移管による区営住宅の新規供給を検討します。

2 次世代に継承することができる良好・良質な住まいづくり

ストック重視の住宅施策が求められていることから、住宅の適正な維持管理による有効活用や、高齢化、地球環境問題、防災への対応など住宅の質的充実を誘導しながら、次世代に継承することができる良好・良質な住宅ストックの形成に努めます。

(1) 居住面積水準の向上

国の住生活基本計画（平成 18 年）において定められた最低居住面積水準未達の住宅に居住する世帯の解消を図るため、狭小な住宅の建設を抑制し、良質な民間住宅の供給を誘導します。

(2) 分譲マンションの適切な維持管理の促進

マンションの適切な維持管理を促進するため、マンションの維持管理の現状把握と管理組合への情報提供に努めるとともに、適切な管理・修繕・建替えなどに関する情報提供・相談体制を充実します。

(3) 住宅の耐震化の促進

住宅の耐震化を促進するため、耐震診断や耐震改修に関する普及啓発の充実に努めるとともに、診断や改修に対する支援を行います。

(4) 環境に配慮した住宅の普及

住宅の環境性能を高めるため、公営住宅の整備・更新に際して、環境にやさしい部材・資材や設備の活用を促進するとともに、一般の住宅に対しても環境に配慮した機器・設備等の導入を誘導します。

(5) 住宅の長寿命化の促進

将来世代の住宅取得の負担の軽減や、住宅の建設から廃棄までのライフサイクルを通じた環境負荷の抑制などの観点から、長期にわたって良好な状態で使い続けることができる質の高い住宅ストックの形成を図ります。

(6) 快適で健康に暮らせる住宅の普及

快適で健康に暮らせる住宅の普及を図るため、住宅の快適性の向上を誘導するほか、アスベスト対策を推進します。

3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり

居住地としての本区の魅力を高めていくため、水と緑に囲まれた川の手のまち葛飾の自然、下町の人情豊かな区民性、都心に近接した居住の特性を生かしながら、徒歩圏・自転車圏といった身近な生活圏の単位で、買い物や行政サービスなどの身近な生活サービスを享受できるとともに、多様なニーズに対応できる住環境の形成を図ります。

また、歩いて楽しい都市空間の整備は、日常生活における交流機会を創出し、地域住民相互のコミュニケーションを高めるとともに、地域への愛着を育みます。このため、安全・快適な歩行空間を軸とした沿道での良好な街並み形成など、区民が主体となった身近な住環境づくりを促進します。

(1) 地域特性を踏まえた住環境の形成

若年世代やファミリー世帯等の生活利便志向や車を利用できない高齢者等の歩いて暮らせるまちづくりへのニーズに対応するため、鉄道駅周辺では商業・サービス機能と調和した都市型住宅地の形成を図ります。

戸建て住宅中心の良好な住宅地では、まちづくりのルールを定めることで、現在の良好な住環境を保持します。

密集市街地や住工が混在する地域では、建築物の不燃化・耐震化に努め、市街地環境の改善と防災性の向上を図ります。

土地の有効・高度利用を図る地区と、ゆとりある土地利用を図る地区とのメリハリをつけた市街地形成を図ります。

水辺や緑との調和や良好な街並みが形成された景観づくりを区民や民間事業者と協働で推進するため、景観形成を促進するためのルールづくりを進めます。

(2) 子育てしやすい住環境の形成

子育てしやすい住環境の形成を図るため、子どもたちが安全に遊び、行動することができる都市空間の形成や、河川・農地など本区の地域資源を生かした身近な自然体験の場の提供、近隣や地域社会全体が子どもを見守り、保護者が安全で安心して子育てできる環境形成に努めます。

(3) ユニバーサルデザインによるまちづくり

すべての人が利用しやすい都市空間を形成するため、ユニバーサルデザインの理念に基づき、最初からバリアのない、誰にとっても安全で利用しやすいまちづくりを推進します。

(4) 川を生かしたまちづくり

川が身近にある暮らしなど、葛飾区固有の魅力ある住環境の形成を図るため、周辺市街地と一体的な魅力ある河川沿いの都市空間を創出するとともに、河川改修に合わせ、新たな水辺空間の創出の促進や、河川へのアプローチの向上を図ります。

(5) コミュニケーションの場としての商店街の活性化

高齢者にとって身近な買い物や人と人との触れ合い、また、高齢者を見守る役割も果たしている商店街の活性化を図るため、商店街が主体となった活性化活動を支援するとともに、徒歩・自転車の通行環境やアクセス環境の改善を図ります。

(6) 区民による良好な住環境づくりの促進

区民の地域の住環境に対する意識を高めながら、各種情報提供をはじめ区民の自主的なまちづくりの検討活動に対する支援を行い、区民による良好な住環境づくりの促進を図ります。また、区民がまちづくりに参加するための手続きを定めた「葛飾区区民参加による街づくり推進条例」の周知及び活用促進を図ります。

さらに、次代を担う子どもたちの地域社会に対する愛着を育む一環として、子どもたちが身近な住環境に関心を持つきっかけづくりに努めます。