

第6章 計画の実現に向けて

1 関係部門・機関との連携による総合的な施策展開

区の住宅・住環境施策を総合的・計画的に推進していくためには、施策の展開に関わりが深い福祉部門や、都市計画部門をはじめとする庁内の関係部門との連携強化が必要です。このため、住宅・住環境に関わる情報を交換・共有するとともに、施策・事業の立案や実施について協議・調整をしていきます。

また、様々な課題に適切に対応していくためには、継続的な財源の確保が必要であることから、都や他区市等と共同で「東京都地域住宅計画」を作成し、国の社会資本整備総合交付金や都の補助金の活用を図ります。

また、高齢化が急速に進行するなか、一人ひとりの高齢者が住み慣れた地域でいきいきと安全に安心して暮らすことができるよう「東京都高齢者の居住安定確保プラン」に掲げる「東京モデル」等の実現の方策を検討します。

さらに、高齢者が適切な負担で良質な住宅に安定して住み続けることができるよう「高齢者向け優良賃貸住宅」に対する家賃助成の増額等について、国や都の住宅施策の充実を要望していきます。

その他、公共賃貸住宅の建替え等に当たっては、都の住宅関係部門や独立行政法人都市再生機構等との連携を強化します。

2 区民、民間事業者等との連携・協働

区民や民間事業者等に対し、本計画の周知を図るための情報提供に努めます。

不動産関係団体に対しては、これまで実施してきた高齢者への民間住宅のあっせん事業のほか、家賃債務保証制度の運用面での連携を図ります。

また、建築関係団体と協働し、民間住宅の耐震診断や耐震改修の促進に努めるとともに、マンション管理関係団体と連携し、マンションの適正な維持管理の支援に努めます。

さらに、「葛飾区区民参加による街づくり推進条例」の活用促進を図りながら、区民等による良好な住環境づくり活動に対して積極的な支援を行います。

3 戦略プロジェクトの推進

本計画が掲げる目標「安心と愛着の住まいと暮らしの実現」を目指すに当たり、第4章で計画の方針を示し、第5章で施策展開の方向を位置付けました。

この計画を着実に実施するため、以下の取組みを戦略プロジェクトとして位置付け、推進します。

(1) 高齢者の安心居住プロジェクト

本格的な高齢社会を迎えるなか、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活することができるよう、生活の基盤となる住宅の確保に努めます。

<主な取組み>

- 高齢者等に対する家賃債務保証制度の活用支援
- 多様な高齢者向け住宅の確保
- 都営住宅の建替え時における、シルバーピア住宅の付設要望
- エレベータの設置など区営住宅の設備改善

(2) 良質な住宅ストック形成プロジェクト

本区においても分譲マンションが増加しつつあることから、分譲マンションを良好な住宅ストックとして形成するため、マンション誕生カードによるデータ収集・活用や、管理組合による適正管理への支援などに努めるとともに、区とマンション居住者、マンション管理団体とが連携する仕組みづくりに取り組みます。

<主な取組み>

- マンションの維持管理情報の収集・活用
- マンションの維持管理セミナー、相談会の開催
- マンション管理組合へのアドバイザーの派遣（管理や耐震化促進）
- マンション及び木造建築物の耐震化への支援

(3) 愛着の住環境づくりプロジェクト

区民の地域への愛着を育むため、「葛飾区区民参加による街づくり推進条例」などを活用し、子どもたちや区民一人ひとりが主体となった身近な住環境づくりを促進します。

<主な取組み>

- 区民による良好な住環境づくり活動のきっかけづくり
- 区民参加によるまちづくりへの支援

4 住まいに関する相談体制の充実

区民が住環境などの問題について相談しやすい環境の充実を図るため、インターネットを活用し、相談窓口の連絡先や、関連する各分野のホームページ、これまでに寄せられた相談事例などの紹介といった情報提供に取り組みます。また、窓口では、内容に応じたアドバイスを行うとともに、必要に応じ関係部門・機関等の担当窓口の紹介などを行い、区民の相談ニーズに対し、総合的にサポートできる体制の強化を目指します。

5 進行管理

本計画に基づく施策の進捗状況について、庁内の関係部門と連絡調整を図りながら、施策の進行を管理します。戦略プロジェクトを中心に、定期的に進捗状況を把握・評価するとともに、その結果を区民に公表する体制を検討します。

また、社会経済や区民ニーズ、国及び東京都の住宅・住環境政策の変化を踏まえて、施策の拡充・強化や見直しを行います。

關係資料

1 葛飾区住宅基本計画策定検討委員会委員名簿

区分	役職	委員氏名	団体名
学識経験者	会長	柳 沢 厚	NPO 法人 日本都市計画家協会 常務理事
	副会長	齊 藤 広子	明海大学 不動産学部 教授
住宅関係機関	委員	木 村 宣代	東京都 都市整備局 住宅政策推進部企画担当課長
	委員	芦 野 光憲	独立行政法人 都市再生機構 東京都心支社 業務第三部 市街地整備第1チームリーダー
	委員	青 木 堅治	社団法人 東京都宅地建物取引業協会 葛飾区支部
区民団体	委員	落 合 壽隆	社団法人 東京都建築士事務所協会葛飾支部
	委員	和 賀 井 英雄	社団法人 首都圏マンション管理士会 城東支部
	委員	片 田 光男	葛飾区自治町会連合会
	委員	大 谷 隆興	葛飾区民生委員・児童委員協議会
	委員	林 亮太郎	葛飾区高齢者クラブ連合会
公募区民 行政	委員	佐 藤 光一	葛飾区障害者福祉連合会
	委員	曾 根 千衣	
	委員	筧 晃一	葛飾区政策経営部長
	委員	柳 澤 永一	葛飾区都市施設担当部長

2 葛飾区住宅基本計画策定検討委員会における検討経過

第1回	平成22年7月28日（水） ○委員紹介、会長及び副会長選出 ○計画策定の趣旨・目標等、現行計画の進捗状況について ○住宅・住環境の現状と動向、住宅政策に係わる課題について ○住宅基本計画改定に当たっての論点について
第2回	平成22年9月6日（金） ○計画の目標、方針について ○施策展開の方向について
第3回	平成22年10月15日（金） ○計画の目標、方針について ○施策展開の方向について ○計画の実現に向けて
第4回	平成22年11月12日（金） ○住宅基本計画（素案）について
第5回	平成23年2月9日（水） ○住宅基本計画（案）について

3 用語解説

用語	説明	頁
アスベスト	アスベスト（石綿）は、耐久性・耐熱性の優れた建築資材等として広く使用されてきた。しかし、肺がんなどの健康被害が問題となり、現在は、その製造等が禁止されている。区では、民間建築物について、アスベストの調査、飛散防止のための工事費用の一部を助成している。	41, 53, 56, 67
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、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。（財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している。	43
葛飾区区民参加による街づくり推進条例	区、区民等及び事業者の役割を明らかにするとともに、区民参加による街づくりを推進するための手続きを定め、安全で快適な街づくりに寄与することを目的として平成 19 年に制定された条例のこと。	58, 72, 74, 75
期限付き入居制度	所得の少ない若年ファミリー世帯に公営住宅入居の機会を与え、利用機会の公平を図るため、東京都が平成 13 年に導入した制度。若年ファミリーとは世帯全員が 40 歳未満の夫婦又は夫婦と子どもの世帯のいずれかで、入居期限は 10 年である。	60
居住面積水準	国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、平成 18 年 9 月に策定された住生活基本計画（全国計画）で定められた目標。世帯人員に応じて、必要不可欠な住宅の面積に関する水準（最低居住面積水準）と、豊かな住生活の実現を想定した住宅の面積の水準（誘導居住面積水準）がある。	19, 45, 53, 56, 64
緊急輸送道路	地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路のこと。	66
区営住宅	区が管理する公営住宅で、都営住宅を移管したものであり、平成 22 年度現在本区には 10 団地ある。	32, 35, 40, 53, 55, 60, 62, 63, 66, 74

用語	説明	頁
区民住宅	住宅に困窮している区民に住宅を提供することにより、その生活の安定と福祉の増進を図るため、区が設置した住宅。現在高齢者向けの区民住宅を1棟供給している。	32, 35
公営住宅	公営住宅法に基づき、所得の低い世帯に賃貸するために、地方公共団体が建設・買取り又は借り上げを行って管理する住宅のこと。	19, 32, 53, 56, 63, 66
グループホーム	「介護保険法」、「障害者自立支援法」に基づく、地域密着型のサービス事業の一つであり、高齢者や障害者などが少人数で共同生活しながら、家庭的な雰囲気の中で介護や日常生活の援助などのサービスを受けることができる施設のこと。	55, 62
景観法	都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念等を定めるとともに、景観計画の策定、景観地区、景観協定等による良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等、所要の措置を講ずる景観についての総合的な法律のこと。	53, 70
洪水ハザードマップ	洪水による被害を最小限に食い止めることを目的として、予想される災害の程度や対応方法等を図面等に表示するとともに、浸水情報、避難情報等の各種情報を分かりやすく図面等に表示したもの。葛飾区では、荒川（平成19年区内全戸配布）、江戸川（平成20年全戸配布）、中川・綾瀬川（平成21年全戸配布）の3種類の洪水ハザードマップを作成している。	41
高齢者住宅財団	平成5年3月に国土交通省及び厚生労働省の支援を得て設立された財団法人。高齢者の家賃債務の保証など、高齢者の居住の安定の確保の支援などを行っている。	61
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者が安心して住めるよう、バリアフリー化され、緊急時対応サービスを備えた住宅。民間の事業者が供給する場合に、建設費補助や家賃助成を行っている。	32, 35, 41, 61, 74
細街路の拡幅整備	狭い道路（細街路）に接する敷地に建物を作る場合に、建築基準法で定められた4メートルの道路を確保するため、道路の中心から2メートル後退させるために実施する事業のこと。	53, 68, 70

用語	説明	頁
事業住宅（コミュニティ住宅）	密集住宅市街地整備事業の施行に伴い、立ち退きなどにより住宅に困窮する区民に対し、提供する住宅のこと。	32
シックハウス	新築やリフォーム工事後に建材や壁紙などから発生する化学物質などが原因で、居住者の身体に頭痛や吐き気等の様々な症状を引き起こすこと。	41
社会資本整備総合交付金	地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組みを支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とする交付金のこと。	74
住生活基本計画	国において、生活の安定の確保・向上により国民生活の安定向上・社会福祉の増進を図り、国民経済の健全な発展に寄与することを目的に平成18年9月に制定された計画のこと。	19, 42, 56, 64
住生活基本法	平成18年6月に国民の豊かな住生活の実現を図るため制定された。基本理念として、次の4つを掲げている。 ①良質な住宅の供給・建設・改良・管理 ②住民が誇りと愛着をもつことができる良好な住環境の形成 ③居住用住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進 ④低所得者、高齢者等住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	2, 4, 42
住宅セーフティネット法	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の通称。低額所得者ほか、高齢者や子育て世帯など、自力で住宅確保が困難な世帯が、各世帯に適した賃貸住宅を確保できるように、平成19年7月に制定された法律のこと。	2, 42
住宅ストック	ストックとは、ある一時点において存在するもののこと。住宅ストックとは、社会的な資産という観点からとらえた現存する住宅の集積のこと。	4, 40, 43, 45, 48, 53, 56, 60, 75
住宅セーフティネット	セーフティネットとは、経済的な危機に陥っても最低限の安全・生活を保障する社会的な制度や対策のこと。住宅セーフティネットとは、住宅に困窮する世帯であっても安定して居住空間を確保できるように制度や対策を講じること。	48, 49, 53, 55, 60, 63

用語	説明	頁
シルバーピア住宅	一人暮らし高齢者や高齢者のみの世帯を対象として、高齢者向けの設備を備え、生活援助員又は生活協力員を配置した集合住宅。区内には民間住宅を借上げた区営シルバーピア住宅と、都営住宅やUR都市機構の団地に設置したシルバーピアがある。必要に応じて入居者に生活指導・相談などを行い、緊急時の対応も行っている。	32, 35, 41, 61
親水テラス	水辺に親しむことができるように河川の敷地内に舗装や緑化を施し、テラス化した空間。中川では、護岸の耐震補強工事を進めるとともに、水辺のテラス整備が進められている。	41, 71
生活援助員(LSA)	ライフ・サポート・アドバイザー。多くの高齢者が居住する集合住宅で居住者の安否確認、緊急時の対応のほか、日常生活上の生活相談・指導を行う専門職として業務を行う者。本区では、都営新宿六丁目アパート内にあるシルバーピアにLSAを配置している。	62
生活協力員	一般的にはワーデンと言われているが、生活援助員と同義で使われる場合もある。東京都のシルバーピア事業では、LSAによりがたい場合、ワーデンの設置が可能とされ、シルバーピア住宅に住み込み、安否確認、緊急時の対応、関係機関との連絡等を行っている。葛飾区では、ワーデンのことを生活協力員と呼んでいる。	32
建替時都営住宅移管制度	建替え時期にある都営住宅において、都が現居住者の仮移転先住宅の確保と移転折衝を行い、空き家となった住宅を区市町村へ移管する制度。移管を受けた区市町村は、住宅を除去し、地域の実情にあった公営住宅等に建替える。	63
中高層集合住宅等建設指導要綱	区内において中高層集合住宅の建設事業を行う者に対し必要な指導及び協力の要請を行うことにより、良好な集合住宅の確保及び円滑な近隣関係の維持に努め、市街地の秩序ある整備の推進に寄与することを目的としている。	64, 66

用語	説明	頁
長期優良住宅制度	平成 21 年 6 月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的として作られた制度のこと。	67
地区計画	市街地の良好な環境形成を図るため、ある一定の地区を単位として、公園などの配置や建築物のつくり方について、住民の意向のもとに、区が都市計画として定める制度のこと。	41, 53, 68, 70, 72
東京都地域住宅計画	平成 17 年 6 月に制定された「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づき、従来の公営住宅整備等に係る補助金に代わり創設された地域住宅交付金の活用を図るために作成する計画。現在の「第 2 期東京都地域住宅計画」は、東京都、23 区、24 市、5 町及び 6 村と共同で作成されている。	74
東京都福祉のまちづくり条例	東京で生活する全ての人々が、基本的人権を尊重され、自由に行動し、社会参加できる「やさしいまち東京」の実現をめざし、平成 7 年 3 月に制定された条例。平成 21 年に条例の理念を、バリアフリーからユニバーサルデザインへ改正した。	40
都営住宅	東京都が管理する公営住宅。区内に 131 団地ある。	32, 36, 37, 40, 43, 53, 55, 60, 62, 63, 74
都市再生機構 (UR 都市機構)	市街地の整備改善及び都市基盤整備公団から継承した賃貸住宅の管理を通じて、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的として設立された独立行政法人のこと。	18, 19, 32, 53, 60, 74
都市計画マスタープラン	平成 4 年の都市計画法の改正によって特別区（東京 23 区）を含む区市町村が定めることになった、「都市計画に関する基本的な方針」のこと。	29, 68, 70
バリアフリー	障害のある方が社会生活をしていく上でバリア（障壁）となるものを除去するという意味。障害のある方の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的なすべてのバリアの除去という意味でも用いられる。	4, 30, 32, 40, 42, 45, 55, 62, 71

用語	説明	頁
バリアフリー新法	平成 18 年 12 月に施行された「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の通称。移動における連続的なバリアフリー化を促進するとともに、高齢者、障害者等の移動や施設利用の利便性、安全性の向上を促進し、バリアフリー施策を総合的に展開することを目的としている。	40
壁面後退	敷地の周囲から一定の範囲内に建物や建物の部分がかからないように後退すること。	66
マンション誕生カード	分譲マンションの建設年次や建物の構造のほか、管理会社など維持管理についての情報を記載したカードであり、葛飾区独自の制度となっている。	21, 40, 64, 75
密集市街地	道路などの基盤整備が行われなまま、建築物が高密度に立ち並んだ市街地のこと。	45, 53, 57, 68, 70
家賃債務保証制度	高齢者・障害者世帯等の賃貸住宅入居時の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度で、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により（財）高齢者住宅財団が運営されている。	61, 74
ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方である。	49, 53, 57, 62, 71
緑被率	地域の面積に対して、樹林や草地など緑で覆われた土地が占める割合のこと。	24
ワークショップ	地域に関わる多様な立場の人々が計画プロセスに参加するまちづくりの方法のこと。	72
ワンド(湾処)	川の本流とつながっているが、河川構造物等に囲まれて池のようになっている地形。本区では、柴又公園、西水元水辺の公園で整備されている。	41

葛飾区住宅基本計画
平成 23 年度～平成 32 年度

編集・発行 葛飾区 都市整備部 住環境整備課
〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1
電話 03 (5654) 8352 (直通)
FAX 03 (5698) 1536