

第4次 葛飾区住宅基本計画

令和4(2022)年度～令和13(2031)年度

～安心と愛着の住まいと
心豊かな暮らしの実現～



令和4年2月

葛飾区

住宅基本計画の策定に当たって

本区では、平成5(1993)年に住宅基本条例を施行し、平成23(2011)年には第3次住宅基本計画を策定し、良好な住環境とコミュニティのもとに良好な住宅に安心して住めるための施策を着実に進めてまいりました。

計画の策定から、10年以上が経ち、更なる少子高齢化の進行、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化、社会経済情勢等の変化を背景に、住生活に係る区民ニーズは多様化し、住宅・住環境を取り巻く新たな課題への対応が求められています。

また、空家特措法の制定や住宅セーフティネット法の改正、マンション建替円滑化法・マンション管理適正化法の改正など、様々な法改正が行われております。

本区においても、このような状況の変化を踏まえ、新たな課題や必要とされる取組に対応するため、この度、第4次となる住宅基本計画を策定いたしました。本計画では、「安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現」を目標に、SDGsが目指す誰一人として取り残されない社会の実現に向けて、住み慣れた地域で誰もがいきいきと健やかに、幸せや喜びを感じながら住み続けられるまちづくりを進めることといたしました。

一方で、お住まいの方が住宅に求める機能などは、子育て世帯であれば、子どもを産み育てていくために必要な広さや安全性など、高齢者世帯であれば心身機能が低下した場合でも、住み慣れた自宅で生活するためのバリアフリー化などが強く求められます。また、防災に強い住居はどの世代でも共通に求められますが、戸建てとマンションでは異なる対策が必要となるなど、居住者の世帯構成や住居の種類により様々な対応が必要となってまいります。

そのため、本計画を推進するに当たりましては、住宅にお住まいの区民の皆様や、住宅供給事業者などの民間事業者の皆様と意見を交わし、知恵を出し合いながら、連携・協働し取り組んでまいります。

最後になりましたが、計画の策定に際し精力的なご議論をいただいた、「葛飾区住宅基本計画策定検討委員会」委員の皆様、貴重なご意見をお寄せいただきました皆様に厚く御礼申し上げます。

令和4(2022)年2月

葛飾区長 青木克徳



目次

第1章	住宅基本計画の目的	1
1-1	計画策定の趣旨・目的	2
1-2	計画の位置付け	3
1-3	計画の期間	4
1-4	計画の構成	4
1-5	計画の背景	5
1-6	持続可能な開発目標（SDGs）の推進	9
第2章	住宅をとりまく現状	11
2-1	住宅・住環境の現状と動向	12
2-2	前計画期間における住宅・住環境施策の取組	51
2-3	国・東京都の動向	54
2-4	住宅・住環境施策に関わる課題	58
第3章	計画の目標	61
3-1	計画の基本理念	62
3-2	計画の目標	62
第4章	計画の方針	63
4-1	計画の体系	64
4-2	計画の基本方針	66
第5章	施策展開の方向	71
5-1	施策の展開	72
5-2	戦略プロジェクト	96
第6章	計画の実現に向けて	105
6-1	計画の推進体制	106
6-2	計画の進行管理	108
6-3	第4次葛飾区住宅基本計画体系一覧	109
関係資料		113
1	葛飾区住宅基本計画策定検討委員会委員名簿	114
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	115
3	用語解説	116

第1章 住宅基本計画の目的

1-1 計画策定の趣旨・目的

本区では、平成4(1992)年に「葛飾区住宅基本計画(第1次)」を策定し、平成5(1993)年11月には「区民の健康で文化的な住生活の安定及び向上を図り、もって豊かさを実感できる区民生活の実現に寄与すること」(葛飾区住宅基本条例第1条)を目的に、「葛飾区住宅基本条例」を制定しました。

葛飾区住宅基本条例では、区の住宅政策の基本理念として以下の3つを掲げ、住宅及び住環境に関する施策を総合的かつ計画的に実施してきました。

- (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。

～葛飾区住宅基本条例第2条～

その後、住宅を取り巻く状況の変化に対応するため、国の住宅政策が、住宅の「量」の確保から、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、住生活の質の向上を図る住宅政策へと転換が図られるなか、本区においても、住宅基本計画の見直しを行ってきました。平成23(2011)年には「葛飾区住宅基本計画(第3次)」を策定し、「安心と愛着の住まいと暮らしの実現」を長期目標に定め、多世代の定住促進、良質な住宅ストックの形成、水と緑に恵まれた本区の地域特性を踏まえた住宅・住環境の形成を目指して住宅政策を推進してきました。

しかし、更なる少子高齢化の進行、社会経済情勢の変化を背景に、住生活に係る区民ニーズは多様化し、住宅・住環境を取り巻く新たな課題への対応が求められています。

国においては、令和3(2021)年3月には新たな「住生活基本計画(全国計画)」を閣議決定し、東京都も住宅マスタープランの改定を進めています。

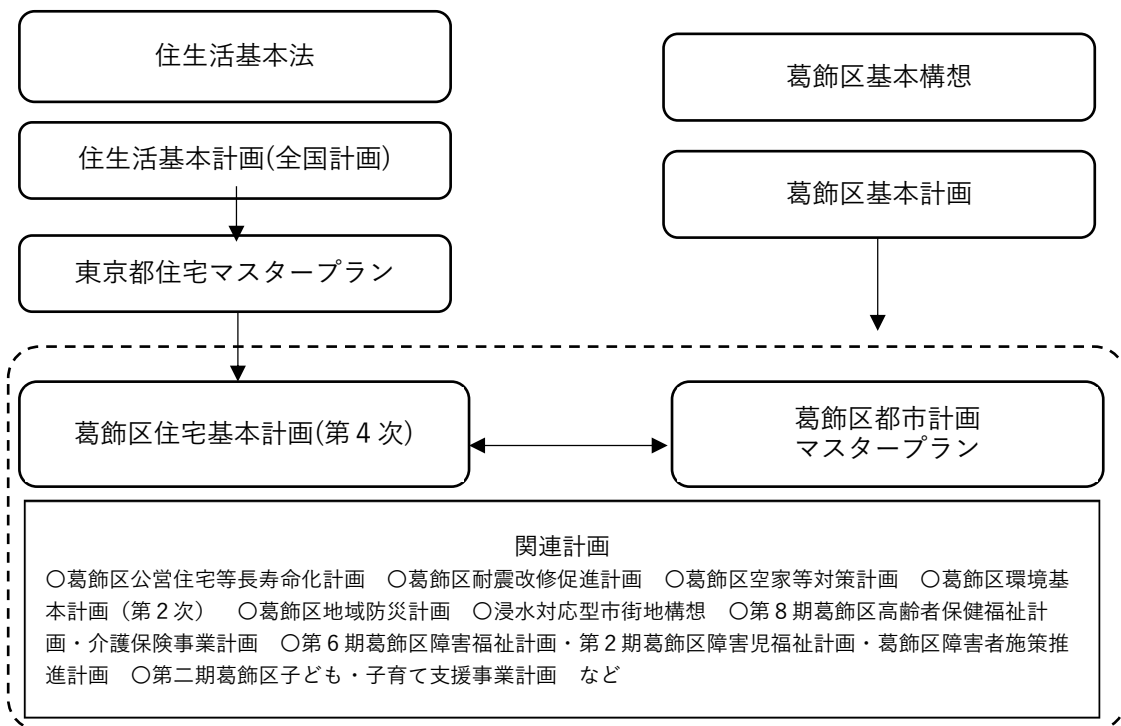
こうした状況を踏まえ、新たな「葛飾区住宅基本計画(第4次)」を策定します。

1-2 計画の位置付け

本計画は、葛飾区住宅基本条例第7条に基づき、本区における住宅政策の指針となる行政計画であり、区民及び地域の民間住宅事業者等に対し、今後の住宅政策の基本的方向を示すものです。

本計画は、「葛飾区基本構想・基本計画」に即するとともに、関連分野との連携を図り、住宅政策分野の指針として策定するものです。

また、本計画は「東京都住宅マスタープラン」(平成29年3月・現在改定中)と住宅政策の基本的な部分で整合を図っています。



1-3 計画の期間

本計画では、計画期間を次のように定めます。

- 令和4(2022)年度から令和13(2031)年度の10年間を計画期間として、住宅政策の目標と施策推進の方向を示します。
- 本計画は、社会経済情勢の変化に応じて、住宅施策の進捗状況を点検し、適宜見直すものとします。

1-4 計画の構成

第1章 住宅基本計画の目的

策定の趣旨・目的/計画の位置付け/計画の期間/計画の構成/計画の背景/
持続可能な開発目標(SDGs)の推進

第2章 住宅をとりまく現状

住宅・住環境の現状と動向/前計画期間における住宅・住環境施策の取組/
国・東京都の動向/住宅・住環境施策に関わる課題

第3章 計画の目標

計画の基本理念/計画の目標

第4章 計画の方針

計画の体系/計画の基本方針

第5章 施策展開の方向

施策の展開/戦略プロジェクト

第6章 計画の実現に向けて

計画の推進体制/計画の進行管理/第4次葛飾区住宅基本計画体系一覧

1-5 計画の背景

現在、人口減少と少子高齢化が進行し、本格的な超高齢社会が到来する中で、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化や、急速な技術革新や DX（デジタル・トランスフォーメーション）、働き方改革が進展する中、住まいや地域を取り巻く環境は大きく変化しています。

本計画は、葛飾区住宅基本条例の3つの基本理念を踏まえ、本区の住宅政策を取り巻く時代の変化を整理し、令和の新たな時代における住宅政策を総合的かつ計画的に推進します。

1 誰もが良好な住宅に安心して住めること

【人生 100 年時代の到来】

日本人の平均寿命は、医学の進歩や国民皆保険制度の普及などにより世界有数の高水準を保っており、令和元(2019)年には、男性が 81.41 歳、女性が 87.45 歳となっています。人生 100 年時代においては、先ず、住宅、住環境がバリアフリー化されていることが重要になってくことはもちろん、長くなるライフステージに応じて、適切な住まいに円滑に住み替えができることが求められるようになります。そのため、住宅循環システムの構築を進めることが必要になっています。

【少子化の進行と人口の減少】

日本の少子化の進行、出生数の減少は深刻さが増しています。少子化の進行は、人口（特に生産年齢人口）の減少と高齢化を通じて、労働供給の減少、将来の経済や市場規模の縮小、経済成長率の低下、地域・社会の担い手の減少、現役世代の負担の増加、行政サービスの水準の低下など、結婚しない人や子どもを持たない人を含め、社会経済に多大な影響を及ぼしています。

未婚者・既婚者のいずれにおいても、平均して 2 人程度の子どもを持ちたいとの希望を持っていますが、経済的な不安定さ、仕事と子育ての両立の難しさ、子育てや教育にかかる費用負担の重さといった理由で、希望がかなわない状況があります。本区においても、「子育てするなら、葛飾で」推進プロジェクトとして、子育て・子育て支援の充実を図っており、安心して子どもを産み育てられる環境を整備することが必要になっています。

【コロナ禍を契機とした新しい生活様式への転換と DX の進展】

5G 等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済の DX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI 等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換が求められており、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観に対応していくことが必要になっています。

【新たな住宅セーフティネット制度】

高齢者も含め単身世帯が増加する中、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅は、大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな仕組みによる住宅供給が必要となっています。国は平成 29 (2017) 年 10 月から、民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度を開始し、居住支援法人の指定、セーフティネット住宅の登録制度、各種の助成制度など、住宅確保要配慮者への支援制度を整備しています。

誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進するため、住宅政策と福祉政策の一体的対応による入居・生活支援や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、全ての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指すことが必要になっています。

住宅確保要配慮者の範囲

【住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者】

- ・低額所得者（月収 15.8 万円以下）
- ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者
- ・被災者（発災後 3 年以内）
- ・住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者
- ・高齢者

【国土交通省令で定める住宅確保要配慮者】

- ・外国人
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・中国残留邦人
- ・犯罪被害者
- ・児童虐待を受けた者
- ・生活困窮者
- ・ハンセン病療養所入所者
- ・更生保護対象者
- ・北朝鮮拉致被害者
- ・東日本大震災による被災者
- ・賃貸住宅供給促進計画で定める者

東京都では、住宅セーフティネット法及び国土交通省令で定める住宅確保要配慮者に加え、貸主の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を次のとおり広く設定しています。

【東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画で定める住宅確保要配慮者】

- ・海外からの引揚者
- ・児童養護施設退所者
- ・新婚世帯
- ・LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・原子爆弾被爆者
- ・UIJ ターンによる転入者
- ・戦傷病患者
- ・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

【気候変動の影響等による自然災害の頻発・激甚化】

大地震をはじめとする自然災害による被害が全国各地で頻発しています。今後マグニチュード7程度の地震が発生する可能性が高まる中、都市型水害等の危険性も増しており、多様化する災害への対策の強化が求められています。地球温暖化に伴う気候変動の影響により、今後更に、大雨や短時間強雨の発生頻度や大雨の降水量などが増大することが予測されており、近年では、時間雨量50ミリ以上の降雨の発生件数が約30年間で約1.4倍に増加しており、平成27(2015)年関東・東北豪雨による常総市全域への水害など、極端な雨の降り方が顕著になってきています。また、今後も平均気温が上昇するにつれて、集中豪雨や巨大台風の発生といった異常気象の頻度が高まっていくと考えられています。そのため、防災力を強化していくことが必要になっています。

2 誰もが良好な住環境のもとで住めること

【ウォーカブル(居心地が良く歩きたくなる)なまちなか形成の高まり】

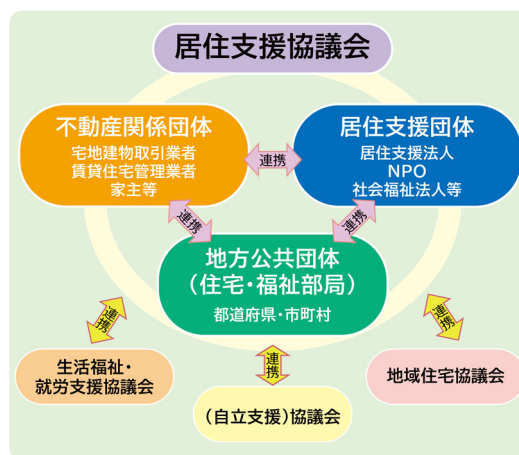
国では、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年9月)」により、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けて、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域において、街路の広場化や公共空間の芝生化、沿道施設の1階部分の開放などの支援を行っています。人口減少や少子高齢化が進み、商店街のシャッター街化などによる地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力を向上させ、まちなかににぎわいを創出することが、多くの都市に共通して求められています。

まちなかに人が日常的に集まることにより、多様な出会いと交流を生み出し、新たなつながりやコミュニティ、サードプレイスが形成されることが期待できます。地域における連携が強くなることにより、人中心の豊かな生活の実現や、災害時のまちの復元力(レジリエンス)の高まり、地域課題の解決にもつながります。そのためにも、人中心の「まちなか」づくりを推進し、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を実現することが必要になっています。

コラム 1 居住支援協議会

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです。

葛飾区では、令和元(2019)年に葛飾区居住支援協議会を設立し、住環境整備課が事務局となり、住宅確保要配慮者に対する支援についての取組を各関係団体と連携して協議を進めています。



資料：国土交通省

【公共交通の充実に向けた対応】

高齢社会が進展していく中、移動に困難を抱える高齢者等の日常生活を支えるために、公共交通の役割が一層重要なものとなっています。公共交通は、生活に欠くことのできない重要な移動手段であり、鉄道やバス交通の整備に加え、今後、誰もが安全・快適に利用できる公共交通の充実や、円滑な道路交通に欠かせない都市計画道路、駅前広場などの整備を進めていくことが必要になっています。また、交通に関する最先端技術は、近年、著しく発展しており、本区においても、自動運転、超小型モビリティ、MaaS（Mobility as a Service）などの最先端技術の進展を注視しながら、状況に応じて活用を検討します。

【脱炭素社会に向けた対応】

国は、2020年10月「2050年カーボンニュートラル」を宣言しており、エネルギー基本計画（平成30年7月閣議決定）において、「住宅については、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す」とする政策目標を設定しています。本区でも、「ゼロエミッションかつしか」として、令和2（2020）年2月6日に「2050年までに温室効果ガス（二酸化炭素）の排出量実質ゼロ」をめざすことを宣言しました。住宅においても、更なる省エネルギー化や脱炭素化に向けた取組の一層の充実・強化が必要になっています。

3 誰もが良好なコミュニティのもとで住めること

【外国人区民の増加と多文化共生】

近年のグローバル化の進展の中、本区の外国人区民は令和3（2021）年4月現在22,000人を超えています。今後も長期的には、外国人区民の増加が予測されています。外国人区民の急速な増加は、地域社会や日常生活の中に新たな変化をもたらし、一部では、生活習慣等の相違による日常生活でのトラブル等が発生しており、地域住民とのコミュニケーションが課題となっています。今後、日本人、外国人という視点にとらわれず、同じ地域に暮らす一員として、それぞれの文化の違いを理解し合い、互いに心を通わせながら暮らせるまちづくりを進めることが必要になっています。

【地域共生社会に向けた対応】

高齢化や単身世帯の増加、社会的孤立などの影響により、地域の福祉ニーズは多様化・複雑化しています。また、人口減少による担い手の不足や、血縁、地縁、社縁といったつながりも弱まっています。そのため、制度・分野ごとの縦割りや「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が我が事として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて丸ごとつながることで、住民一人一人の暮らしと生きがい、地域をともに創っていく「地域共生社会の実現」に向けた取組を進めていくことが必要になっています。

1-6 持続可能な開発目標（SDGs）の推進

SDGs は、「Sustainable Development Goals」の略で、2015年9月の国連サミットで採択された2030年までの長期的な開発の指針「持続可能な開発のための2030アジェンダ」における「持続可能な開発目標」であり、国際社会共通の目標です。

持続可能な世界を実現するための17の目標と169のターゲットから構成されており、地球上の「誰一人として取り残されない」社会の実現に向けて、経済、社会、環境をめぐる広範な課題に対する総合的な取組が示されています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



資料：国際連合広報センターWEBサイト

本計画においては、特に関連が強い取組として「目標 11 住み続けられるまちづくりを（包括的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する）」が挙げられます。本計画に関連する取組は多岐にわたりますが、後述する本計画の基本方針ごとに、主に関係する6つの目標について以下に示しています。

【基本方針に関連する主な SDGs の目標】



基本方針 2

公共住宅における住まいの安定確保や、重層的な住宅セーフティネットの構築をすすめ、区民の居住の安定を確保するための住宅・住環境の整備と仕組みの構築を図ります。



基本方針 1 **基本方針 3**

再生可能エネルギーの活用、省エネルギー化された住まいの普及をすすめ、環境に配慮した住宅・住環境の整備を図ります。



基本方針 1 **基本方針 3**

年齢や障害の有無等に関わらず、全ての人が自分の能力を発揮することができる共生社会の実現に向け、住宅・住環境のバリアフリー化の推進を図ります。



基本方針 1 **基本方針 2** **基本方針 3**

本計画全体を通じて、安全で暮らしやすい居住環境を実現し、誰もが安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現ができる、住まいづくり・まちづくりをすすめます。



基本方針 1

良質な住宅ストックを形成し、住宅が長期間活用される仕組みづくりを推進し、長く住み続けられる住宅・住環境の整備を図ります。



基本方針 3

地域住民が主体となった魅力あるまちづくりをすすめ、住民の参加と協働による住環境の維持向上を図ります。

第2章 住宅をとりまく現状

統計上の注意

- 比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- 割合の合計は、端数処理を行っているため100.0%にならない場合があります。
- 統計上、内訳と合計の数値が一致しない場合があります。

2-1 住宅・住環境の現状と動向

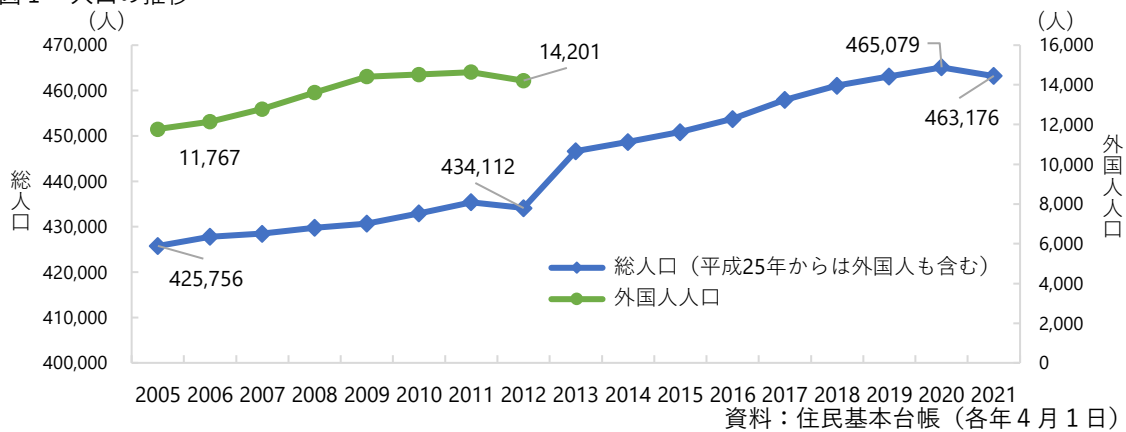
1 人口と世帯の状況

1) 人口

① 人口の推移

○本区の人口は、都心回帰などの影響により、平成 13(2001)年以降増加傾向にあり、令和 2(2020)年には 465,079 人でしたが、令和 3(2021)年にはやや減少して 463,176 人となっています。

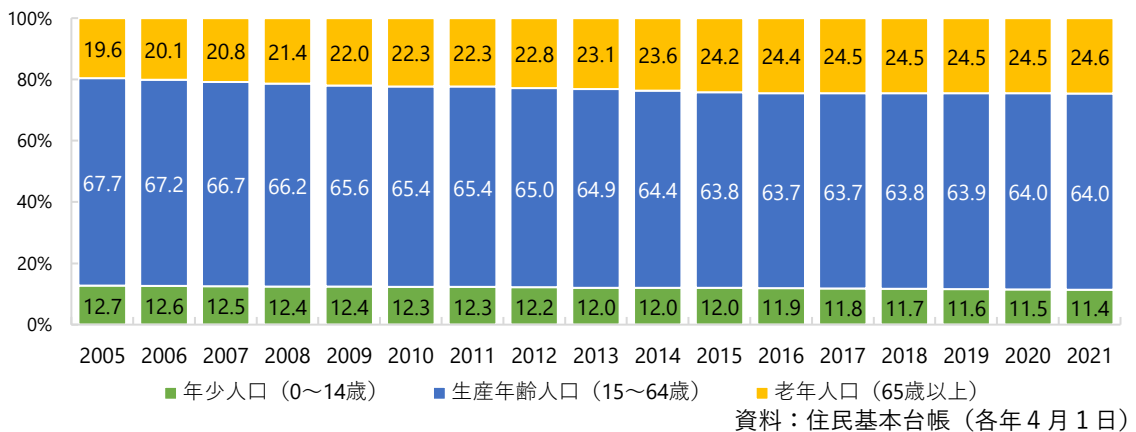
図1 人口の推移
(人)



○年齢3区分別人口の割合の推移をみると、一貫して、老年人口(65歳以上)の割合は増加、年少人口(15歳未満)の割合は減少しています。令和2(2021)年の老年人口(65歳以上)は24.6%となっており、高齢化が進んでいます。

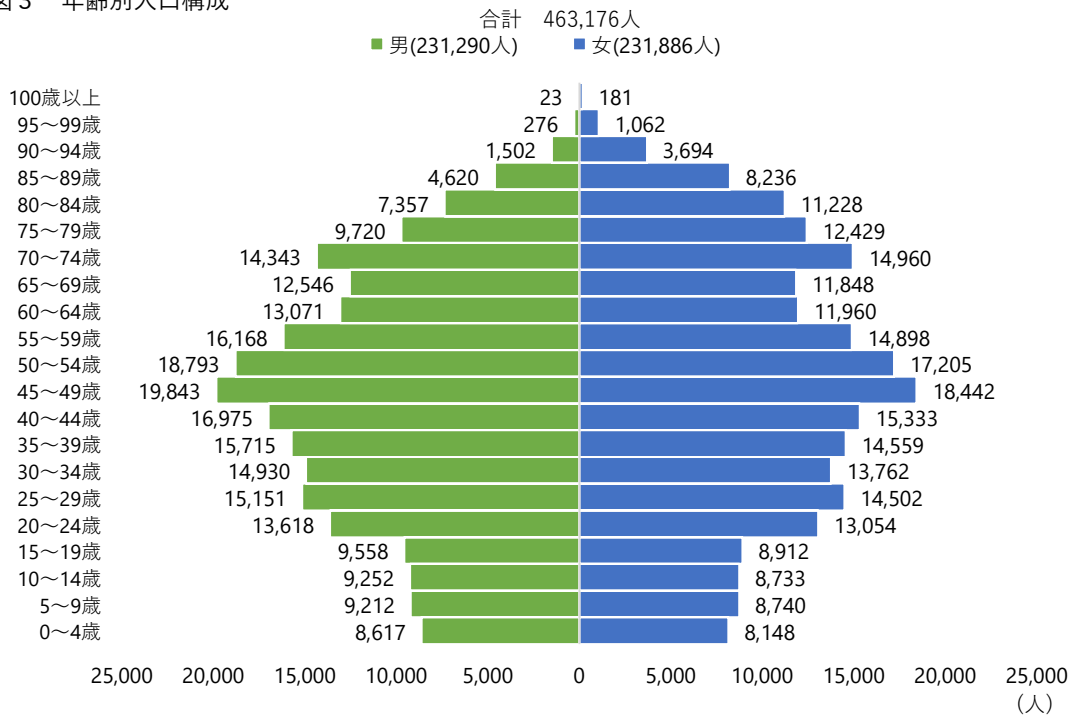
○生産年齢人口(15~64歳)は、近年は増加傾向で推移しています。

図2 年齢3区分別人口の構成の推移



○令和3(2021)年の年齢階層別人口構成をみると、団塊ジュニア世代(45～49歳)が最多人口層となっています。19歳以下の人口は他世代に比べて少ないため、このまま推移すると団塊ジュニア世代が高齢者となる15～25年後には更に高齢化が進むと考えられます。

図3 年齢別人口構成

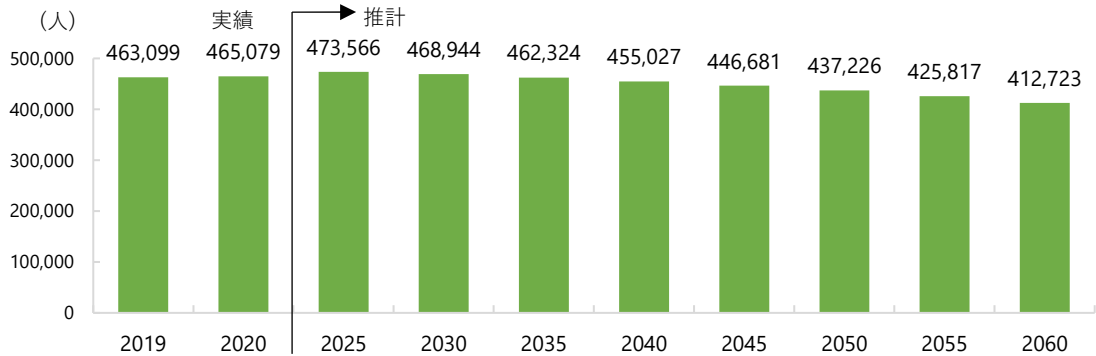


資料：住民基本台帳(令和3年4月1日)

② 将来人口

○将来人口の推計によると、令和7(2025)年以降、人口は減少局面を迎え、徐々に人口減少が進む見込みです。令和42(2060)年には約41.3万人と、令和元(2019)年比で約11%、約5万人の減少が見込まれます。

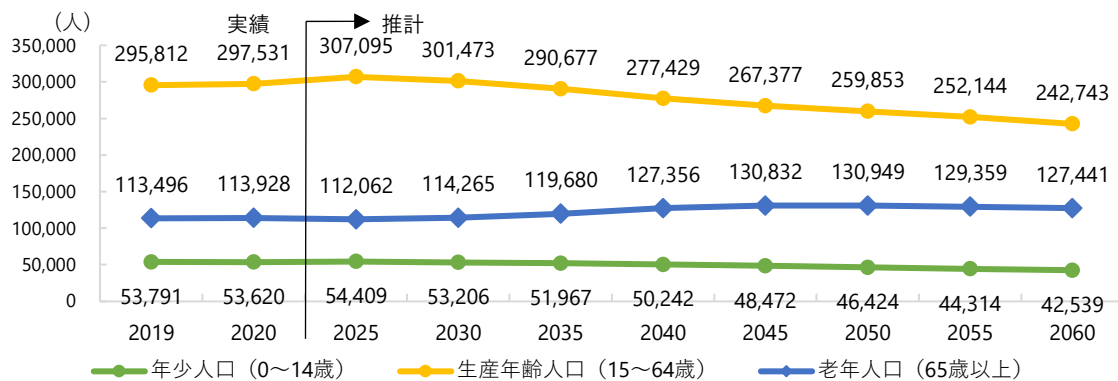
図4 総人口の推移と将来人口の見通し



資料：葛飾区基本計画(令和3年8月)

- 生産年齢人口（15～64歳）と年少人口（0～14歳）は令和7（2025）年から減少局面に入り、今後も令和42（2060）年に向けて減少していくことが見込まれます。
- 老年人口（65歳以上）は、令和32（2050）年までは増加を続け、高齢化率は約30%に達する見込みです。

図5 年齢3区分別将来人口の推移



資料：葛飾区基本計画（令和3年8月）

③ 人口動態

- 近年の人口動態の推移をみると、社会増減は増加で推移しており、人口増加の要因となっています。
- 一方で、自然増減は減少で推移しており、死亡者数が出生者数を上回る自然減の状況が固定化しています。

図6 近年の人口動態の推移

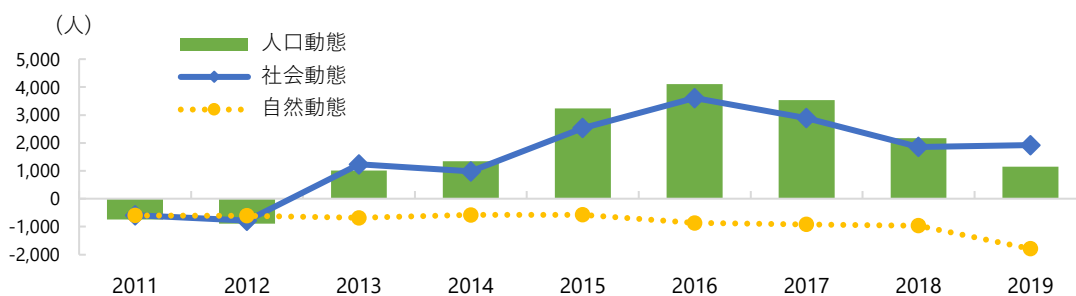


表1 自然増減と社会増減の内訳（人）

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
出生	3,659	3,679	3,697	3,718	3,759	3,739	3,676	3,635	3,390
死亡	4,259	4,287	4,378	4,297	4,333	4,603	4,596	4,597	5,182
転入	18,591	19,412	21,988	21,296	23,929	24,242	24,722	24,865	24,996
転出	19,180	20,197	20,755	20,318	21,398	20,638	21,836	23,010	23,076

注：自然増減－出生・死亡による人口の変化、社会増減－転入・転出による人口の変化、人口動態－出生・死亡・転入・転出、その他を含めた人口の変化

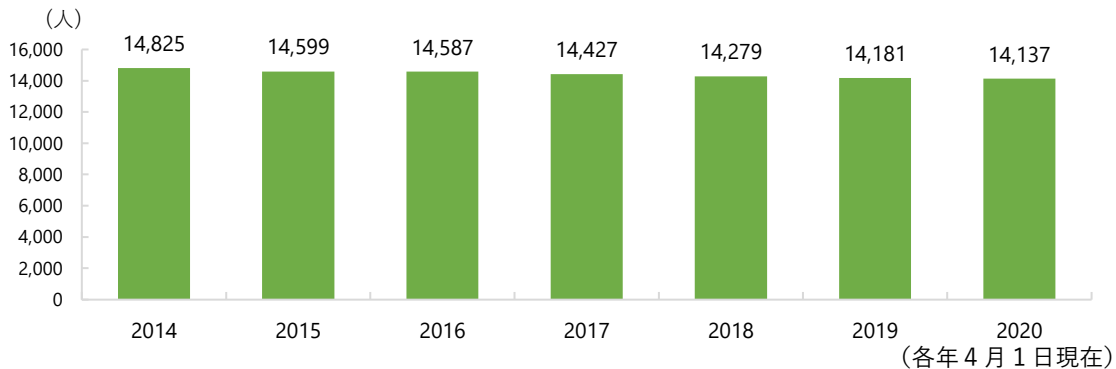
注：住民基本台帳法改正により、平成24年8月からは外国人も含んだ人数

資料：住民基本台帳（各年）

④ 障害者手帳所持者

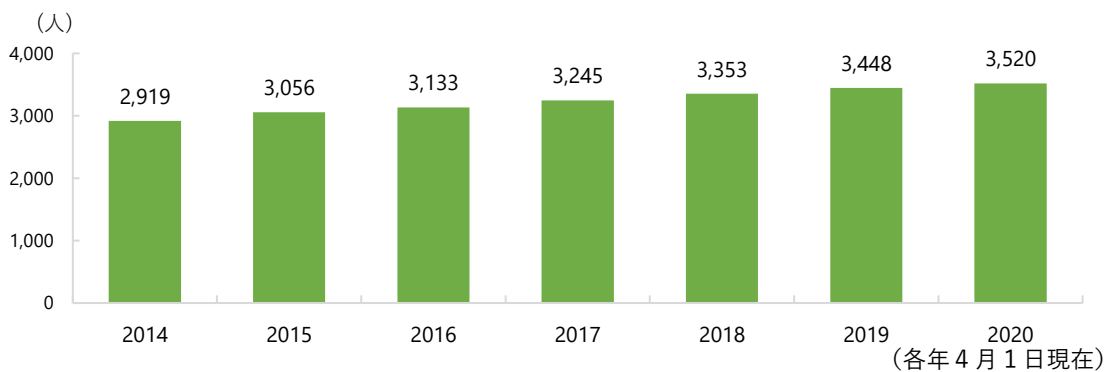
- 身体障害者手帳所持者数は平成 26(2014)年から若干減少傾向になっています。
- 愛の手帳所持者数と精神障害者保健福祉手帳所持者数はいずれも増加傾向となっています。

図7 身体障害者手帳所持者数



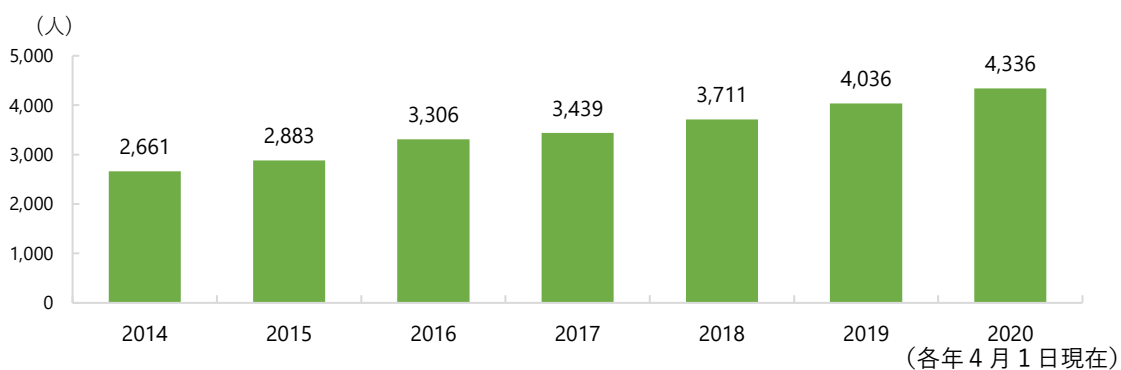
資料：第6期葛飾区障害福祉計画・第2期葛飾区障害児福祉計画・葛飾区障害者施策推進計画

図8 愛の手帳所持者数



資料：第6期葛飾区障害福祉計画・第2期葛飾区障害児福祉計画・葛飾区障害者施策推進計画

図9 精神障害者保健福祉手帳所持者数

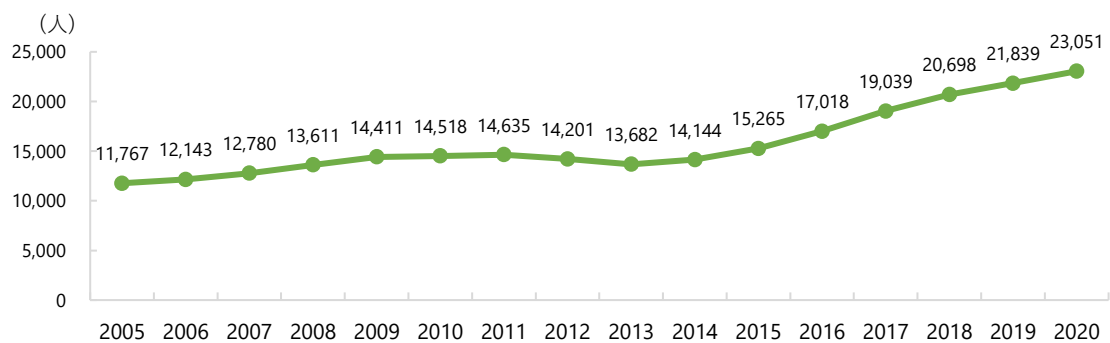


資料：第6期葛飾区障害福祉計画・第2期葛飾区障害児福祉計画・葛飾区障害者施策推進計画

⑤ 外国人

○外国人人口の推移をみると、平成 23(2011)年の 14,635 人から令和 2 (2020)年の 23,051 人と、約 1.6 倍増加しています。

図 10 外国人人口の推移



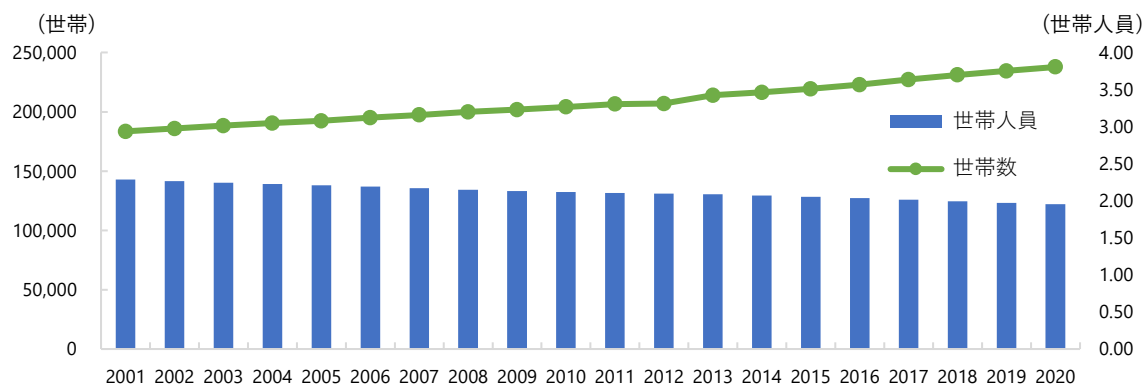
資料：住民基本台帳（各年 4 月 1 日）

2) 世帯

① 世帯の推移

○世帯数は一貫して増加しているが、世帯人員は減少しています。

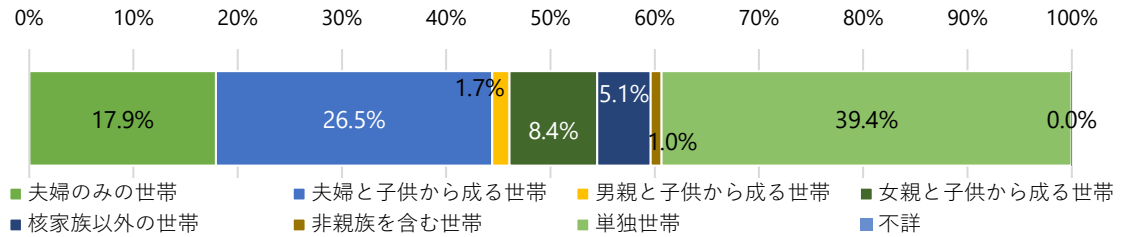
図 11 世帯の推移



資料：住民基本台帳（各年 4 月 1 日）

○世帯の型をみると、単独世帯の割合が 39.4%で最も多く、夫婦と子供から成る世帯が 26.5%、男親又は女親と子供から成る世帯が 10.1%となっています。

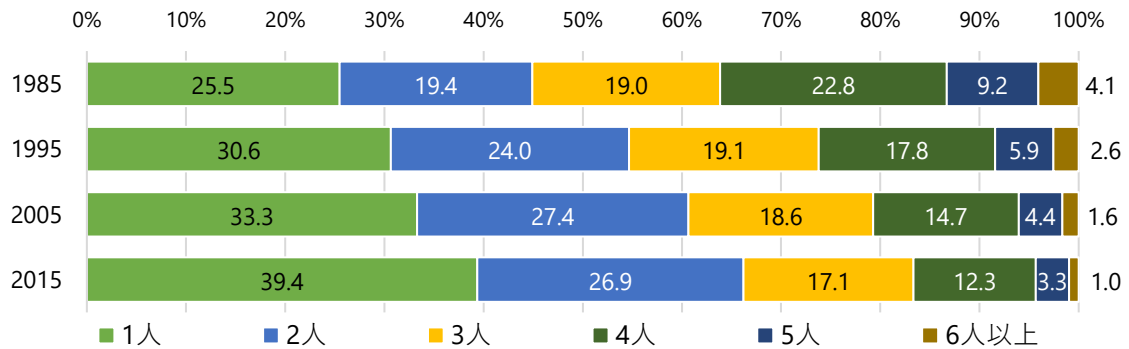
図 12 世帯の型



資料：国勢調査（平成 27 年）

○世帯人員別構成をみると、昭和 60(1985)年に全体の 44.8%であった 1・2人世帯は増加し、平成 27(2015)年には 66.3%に達しています。一方で、4人以上の家族世帯は、昭和 60(1985)年の 36.1%から平成 27(2015)年は 16.6%と、減少しています。

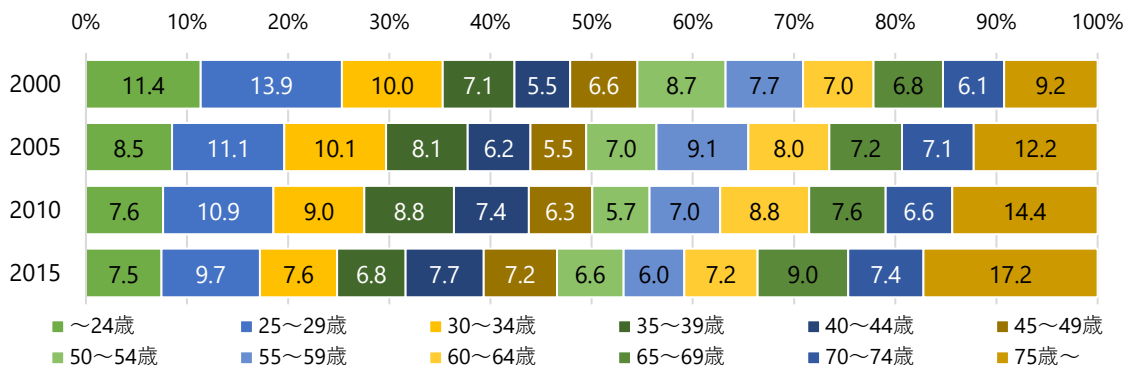
図 13 世帯人員別構成の推移



資料：国勢調査

○単独世帯について年齢別にみると、30歳未満の単独世帯が減少しています。一方、65歳以上の単独世帯が増加しています。

図 14 年齢別単独世帯割合

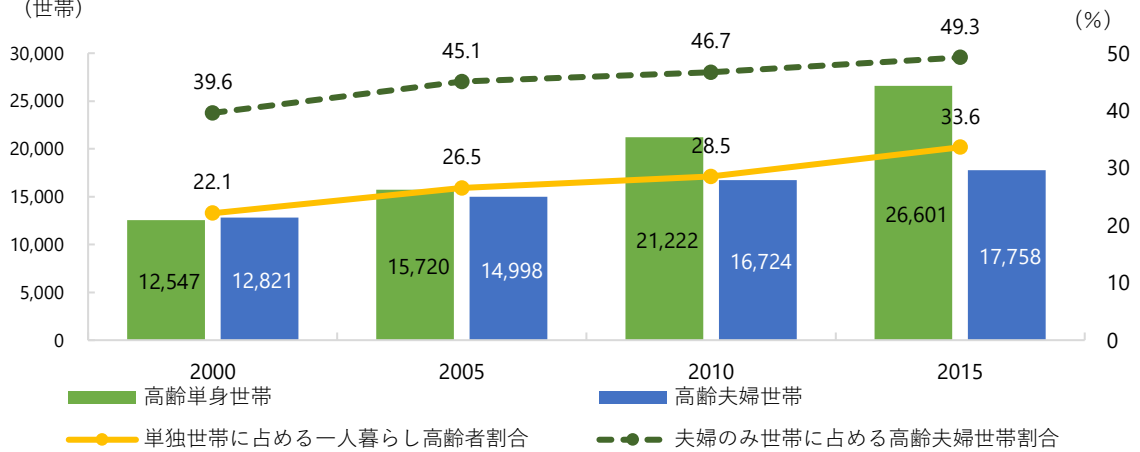


資料：国勢調査

② 高齢者世帯

○高齢者世帯の推移をみると、高齢単身世帯は平成 17(2005)年の 15,720 世帯から、平成 27(2015)年は 26,601 世帯と、約 1.7 倍増加しています。

図 15 高齢者世帯の推移
(世帯)



注：高齢単身世帯 - 65 歳以上の単身世帯

注：高齢夫婦世帯 - 妻が 60 歳以上、夫が 65 歳以上の世帯

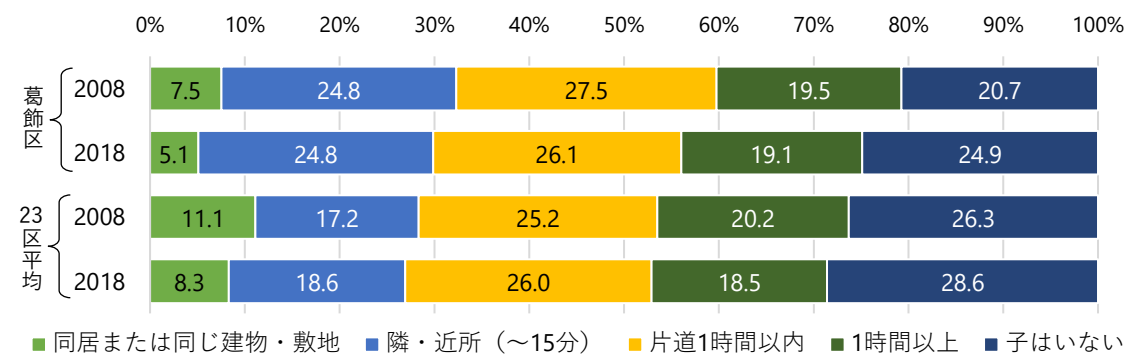
資料：国勢調査

○高齢者と子の住まいの距離をみると、平成 30(2018)年に、子と同居又は同じ建物・敷地に生活する高齢者は 5.1%であり、23 区平均 (8.3%) と比較すると低い水準にあり、平成 20(2008)年の 7.5%からも減少しています。

○子どもが 15 分以内の隣・近所に居住している割合は、本区は 24.8%となっており、23 区平均 (18.6%) と比較すると高い傾向にあります。

○本区の高齢者のうち、子がいない世帯の割合は 24.9%となっており、23 区平均の 28.6% に対し低くなっています。

図 16 高齢者世帯と子の住まいの距離



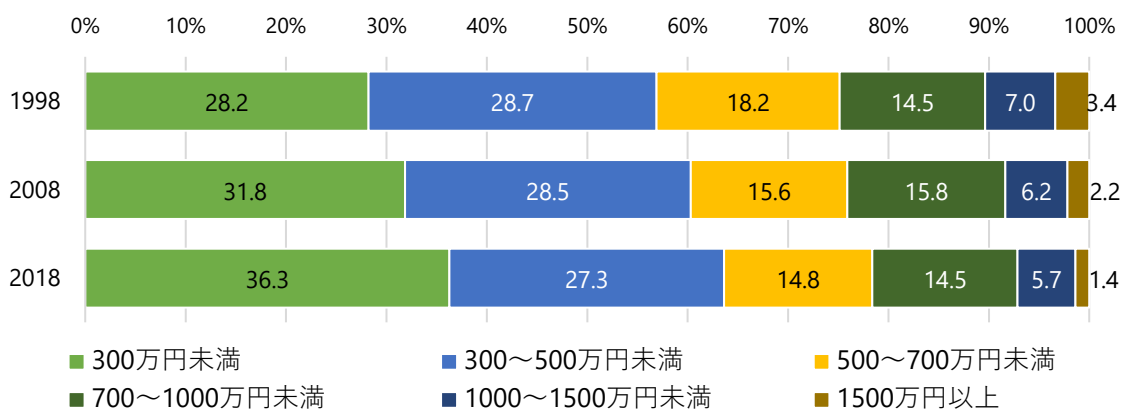
注：高齢者世帯は 65 歳以上の単身世帯又は、夫婦世帯のうち少なくとも一方が 65 歳以上の世帯。

資料：住宅・土地統計調査

③ 世帯の経済状況

○世帯数の年間収入別の構成の推移をみると、300万円未満の世帯の割合は、平成10(1998)年で28.2%、平成20(2018)年では36.3%と増加しています。

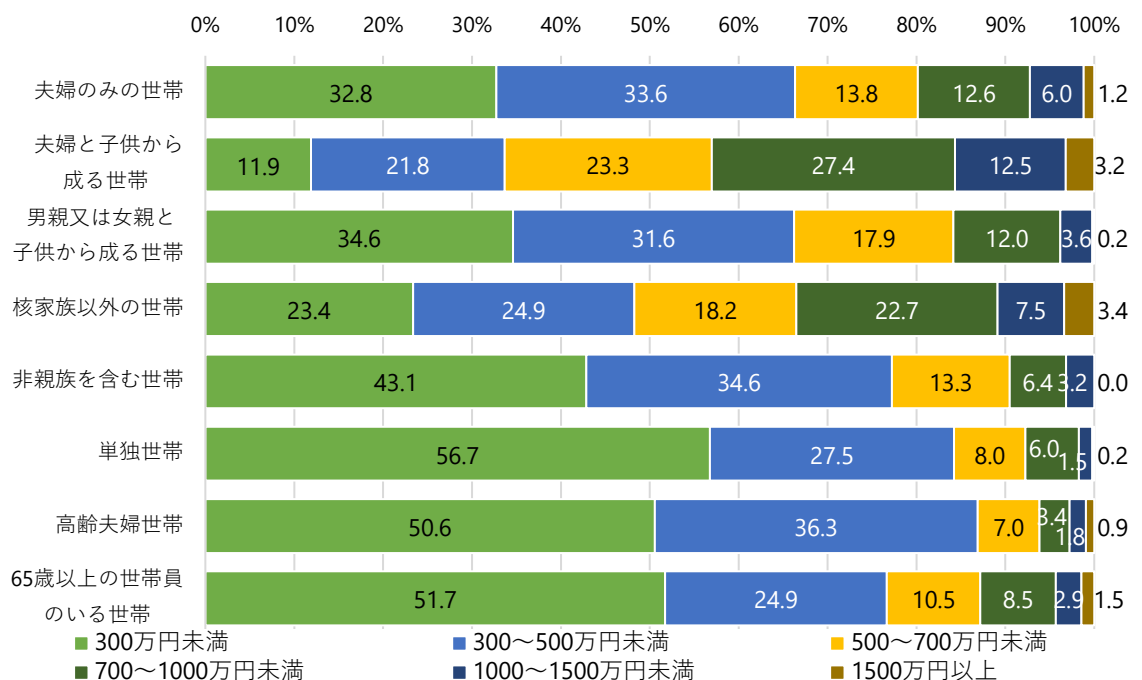
図17 世帯数の年間収入別の構成



資料：住宅・土地統計調査

○子育て世帯について、年収が300万円未満の夫婦と子どもから成る世帯の割合が11.9%、男親又は女親と子供から成る世帯の割合が34.6%であり、単独世帯について、年収が300万円未満の割合が56.7%となっています。

図18 世帯の型別年間収入



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

注：高齢単身世帯—65歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯—夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみ世帯
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

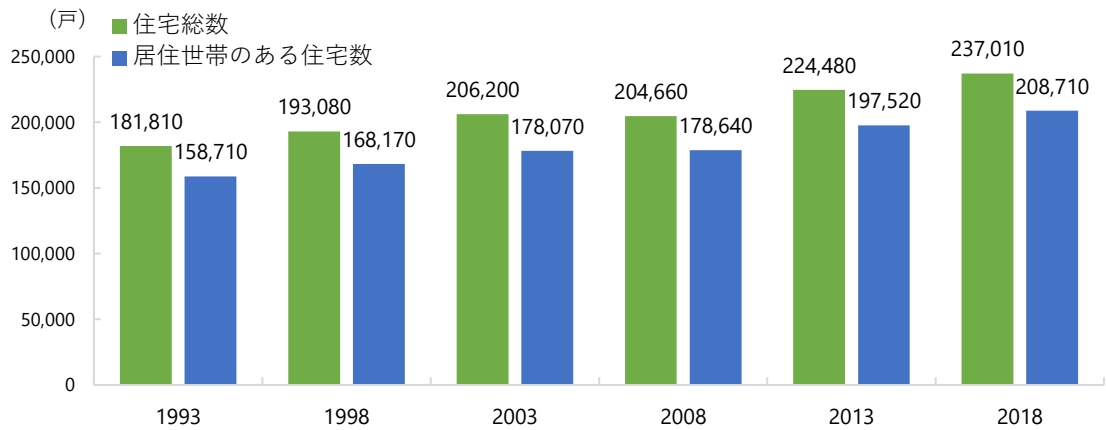
2 住宅のストック

1) 住宅数

① 住宅数の推移

○住宅総数は、近年は増加傾向にあり、平成 30(2018)年は 237,010 戸となっています。

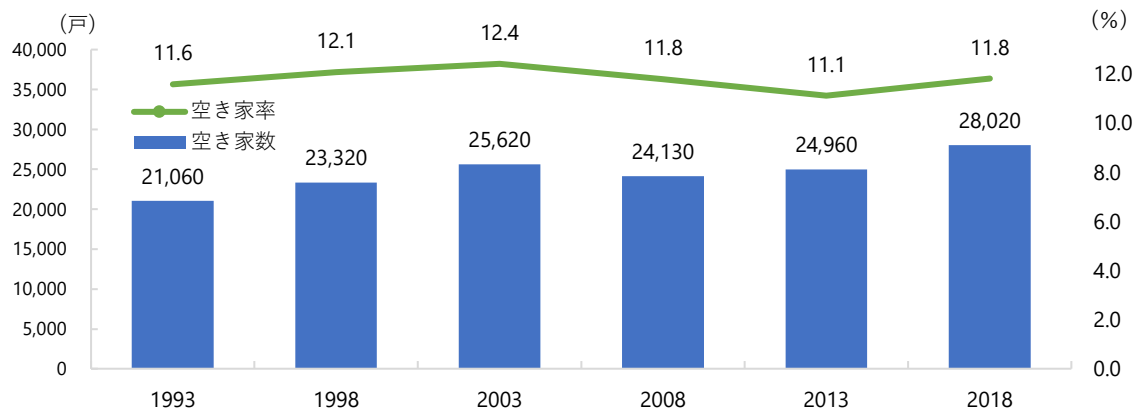
図 19 居住世帯のある住宅数・住宅総数の推移



資料：住宅・土地統計調査

○空き家数は、平成 20(2008)年は減少したものの、近年は増加傾向にあり、空き家率は約 12%で推移しています。

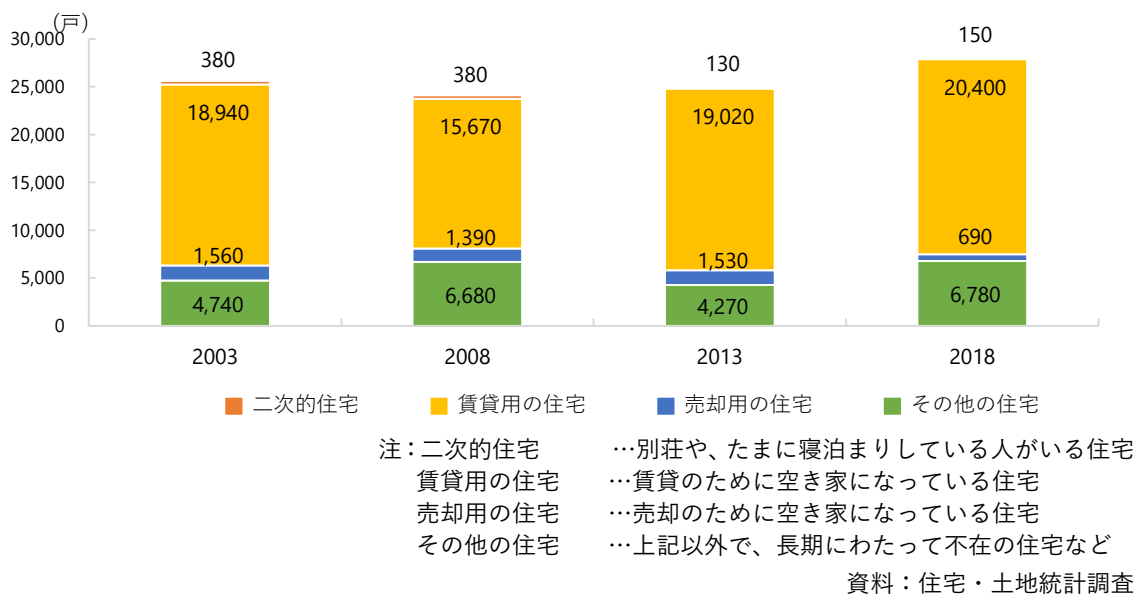
図 20 空き家及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

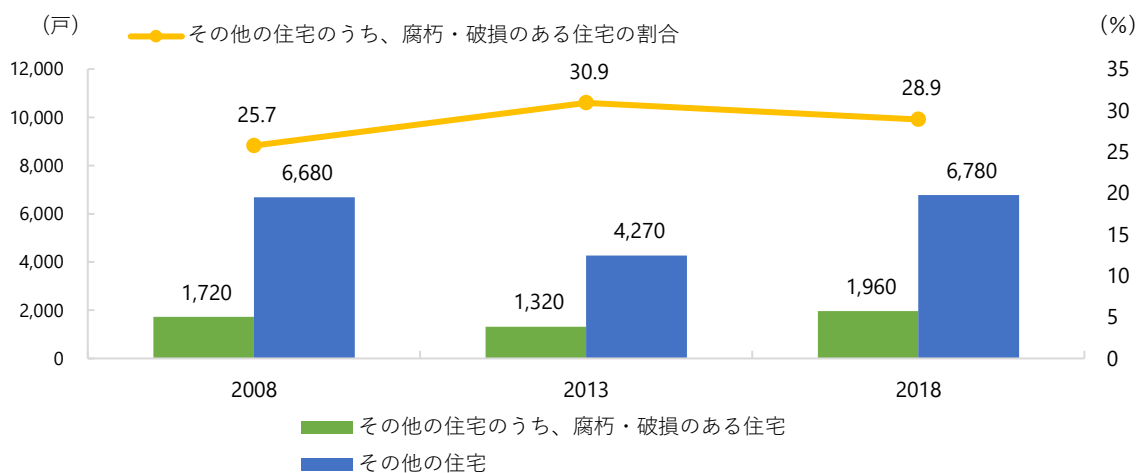
○空き家の内訳の推移をみると、賃貸用の住宅数は平成 20(2008)年で 15,670 戸、平成 30(2018)年で 20,400 戸と増加しています。

図 21 空き家の内訳の推移



○その他の住宅のうち、腐朽・破損のある住宅戸数は平成 25(2013)年に 1,320 戸と減少しているものの、平成 30(2018)年には 1,960 戸と増加しています。

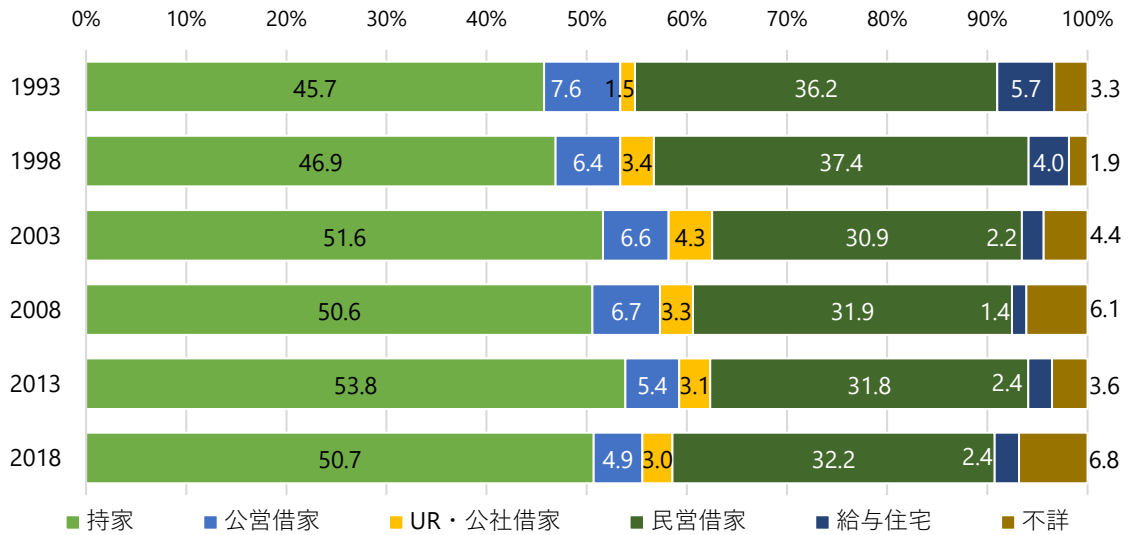
図 22 その他の住宅のうち、腐朽・破損のある住宅（≒特定空家等）の推移



② 住宅の所有関係

○住宅の所有関係割合は、平成 30(2018)年では、持家が 50.7%、民営借家が 32.2%となっています。

図 23 住宅の所有関係別割合の推移



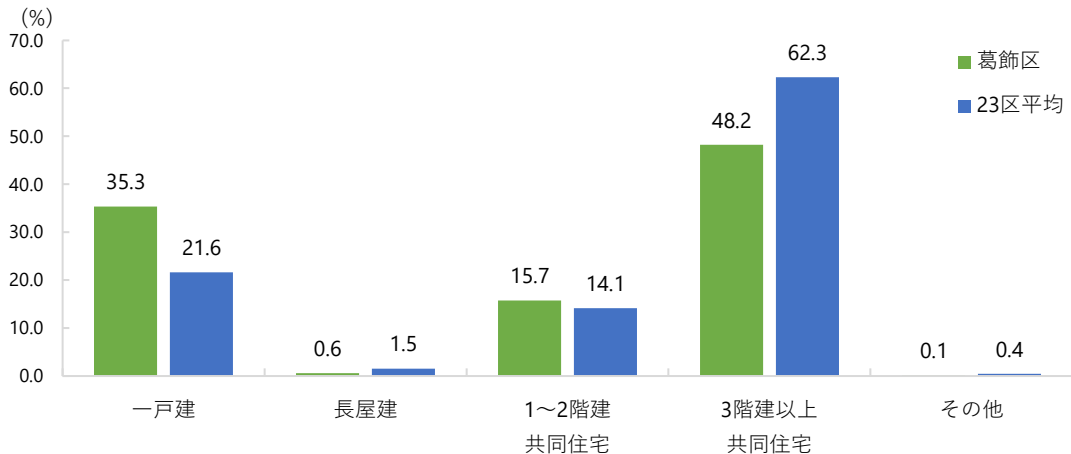
資料：住宅・土地統計調査

③ 住宅の建て方

○住宅の建て方別の割合をみると、3階建て以上の共同住宅が 48.2%と最も多く、共同住宅の割合は全体の 64.0%を占めています。

○一戸建は 35.3%となっており、23区平均と比べると一戸建の割合が高いことが特徴となっています。

図 24 住宅の建て方別割合

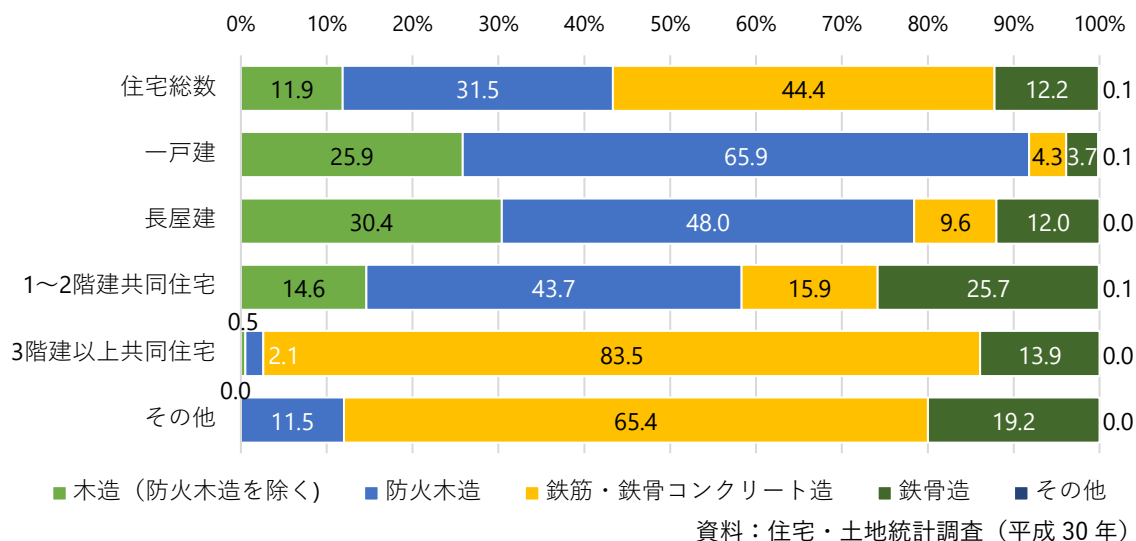


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

○防火木造の一戸建の割合が 65.9%となっています。

○鉄筋・鉄骨コンクリート造の 3 階建以上共同住宅の割合が 83.5%となっています。

図 25 住宅の建て方別構造別住宅数

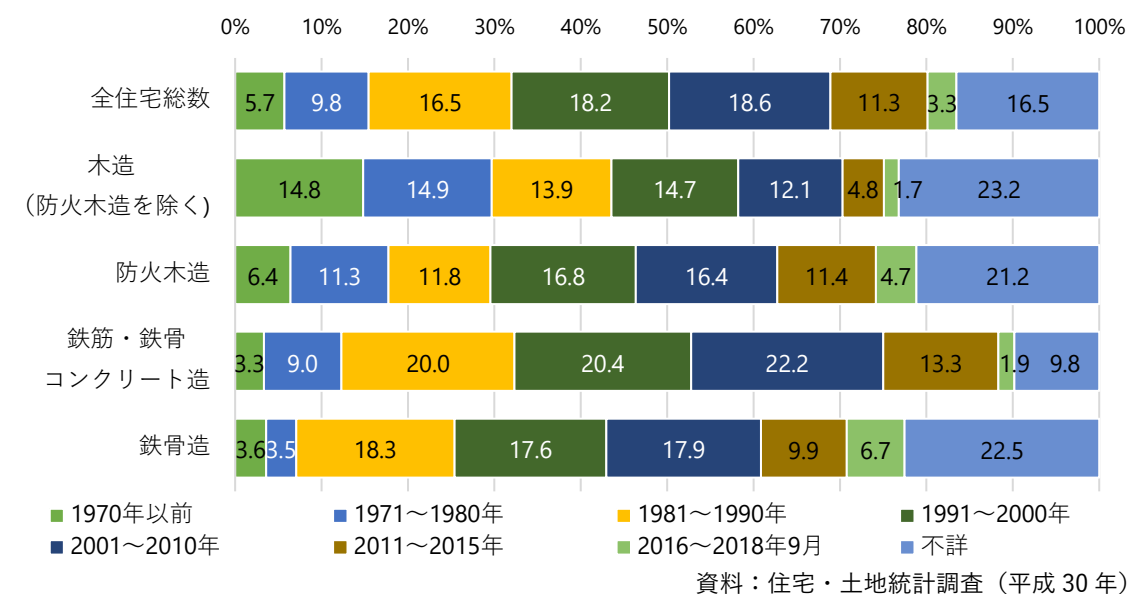


④ 建築時期

○全住宅では、築 40 年以上（1980 年以前築）の住宅が 15.5%を占めています。これらは、昭和 56(1981)年に改正される以前の旧耐震基準で建てられた住宅です。築年数 20 年未満(2001 年以降築)の住宅が全体の 33.2%を占めています。

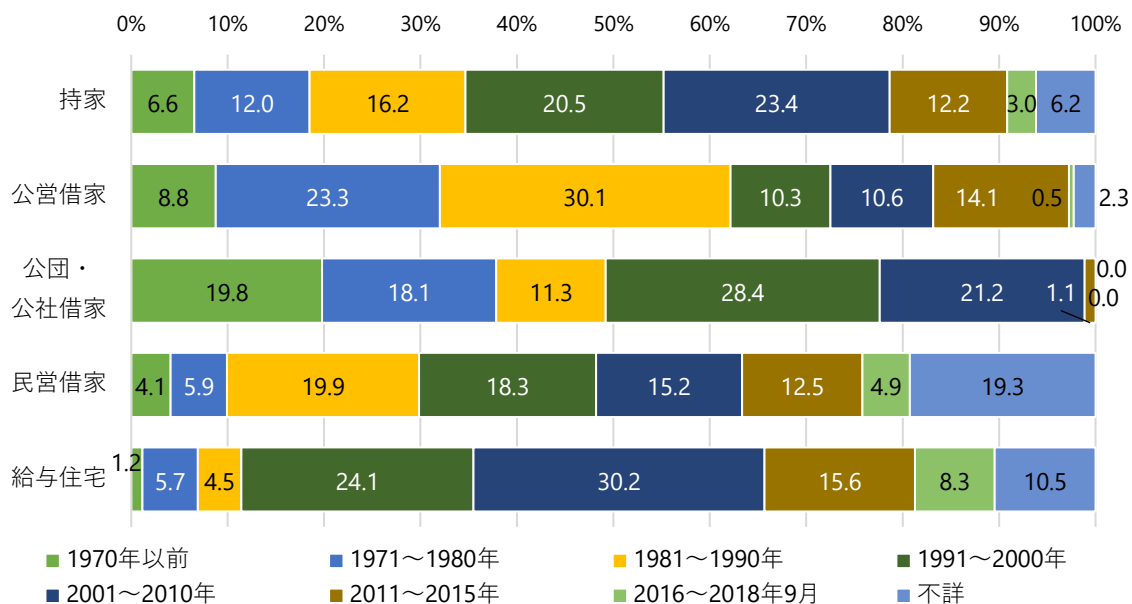
○木造(防火木造を除く)では、築 40 年以上(1980 年以前築)の住宅が 29.7%となっています。

図 26 住宅の築年数別割合（住宅の構造別）



- 持ち家の約 35%、民営借家の約 30%が築 30 年以上(1990 年以前築)となっています。
- 公団・公社借家では、築 30 年以上(1990 年以前築)の住宅の割合が 49.2%となっています。

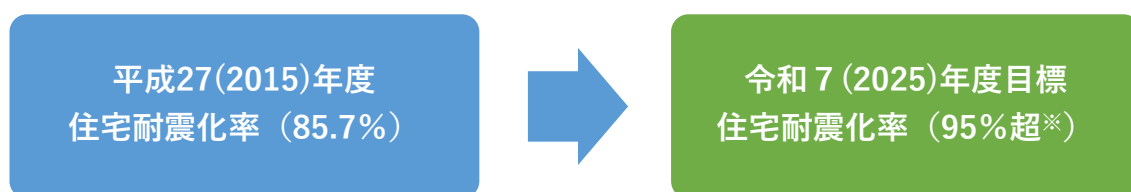
図 27 住宅の築年数別割合（住宅の所有関係別）



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

- 住宅耐震化率について、本区は令和 7 (2025)年度まで 95%超を目標としています。

図 28 住宅耐震化率



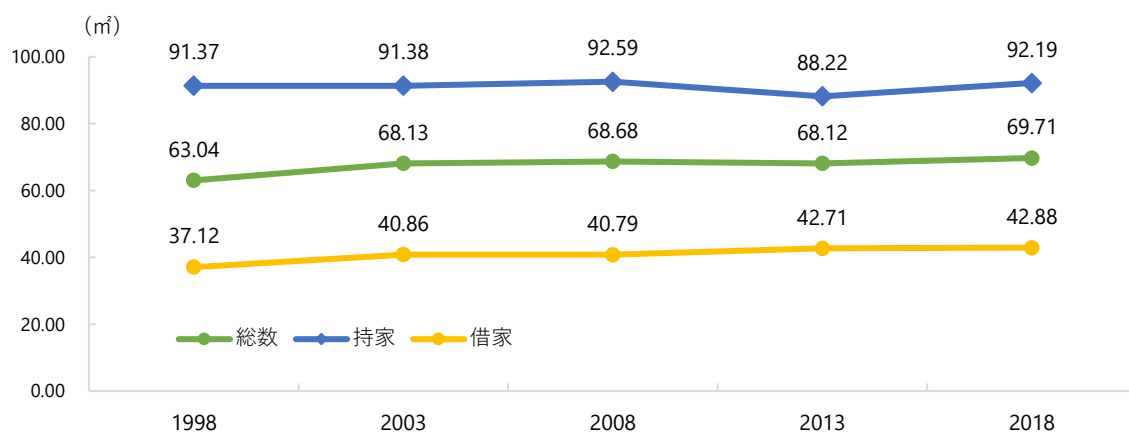
※ 令和 7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消

資料：葛飾区耐震改修促進計画（平成 27 年 3 月策定、令和 2 年 3 月一部改定）

⑤ 住宅の規模

- 1住宅当たりの床面積をみると、持家（92.19 m²）は借家（42.88 m²）の2倍以上となっています。
- 床面積の内訳をみると、延べ面積は、持家の場合、一戸建が103.72 m²であるのに対し、共同住宅は72.20 m²となっています。また、借家の場合、一戸建が79.76 m²であるのに対し、共同住宅は41.38 m²となっています。

図 29 1住宅当たりの床面積



資料：住宅・土地統計調査

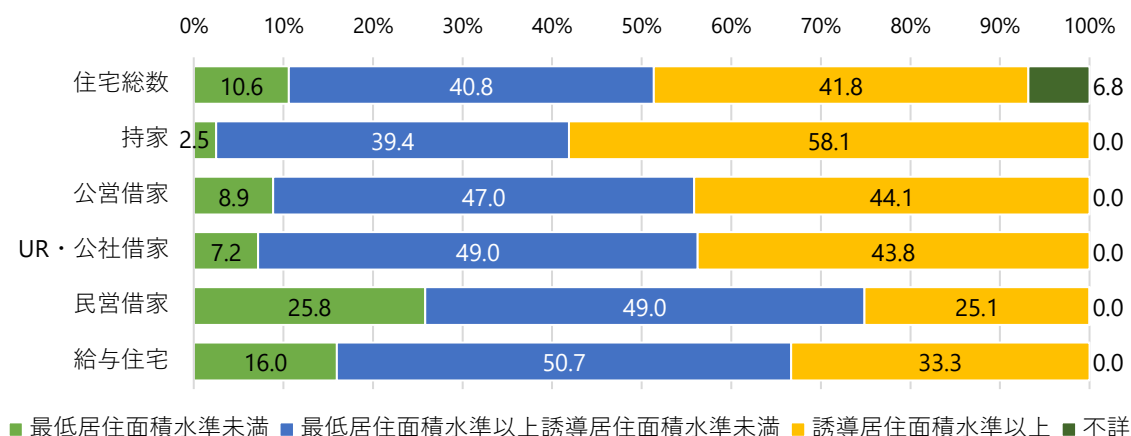
表 2 床面積の内訳（平成 30 年）

		1住宅当たりの床面積 (m ²)	1住宅当たり居住室数 (室)	住宅数 (戸)
持家		92.19	4.52	105,790
	一戸建	103.72	4.89	66,590
	長屋	108.66	4.88	450
	共同住宅	72.20	3.86	38,730
	その他	50.00	5.00	20
借家		42.88	2.44	88,640
	一戸建	79.76	4.03	3,300
	長屋	52.73	2.58	210
	共同住宅	41.38	2.37	85,060
	その他	96.81	4.47	70

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

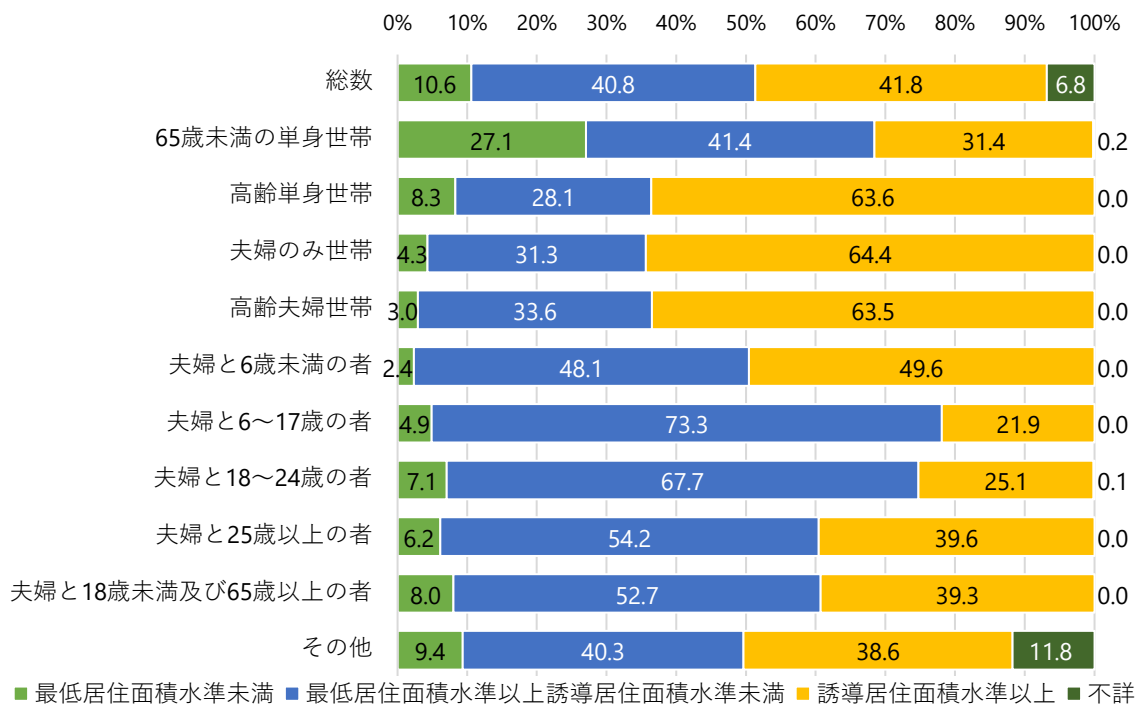
○住宅の所有関係別にみた最低居住面積水準を満たしていない世帯の割合をみると、ほとんどの持家は最低居住面積水準を満たしています。一方、民営借家の25.8%が最低居住面積水準未満となっています。

図 30 住宅の所有関係別にみた最低居住面積水準を満たしていない世帯の割合



○世帯別にみると、65歳未満の単身世帯の27.1%が最低居住面積水準を満たしていない住居で生活しており、全体の10.6%は水準を満たしていません。

図 31 世帯別にみた居住面積水準を満たしていない世帯の割合

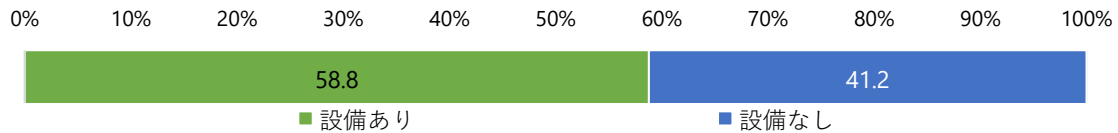


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑥ 住宅設備

○高齢者が居住する住まいのうち、高齢者のための設備がある世帯数の割合は、58.8%です。

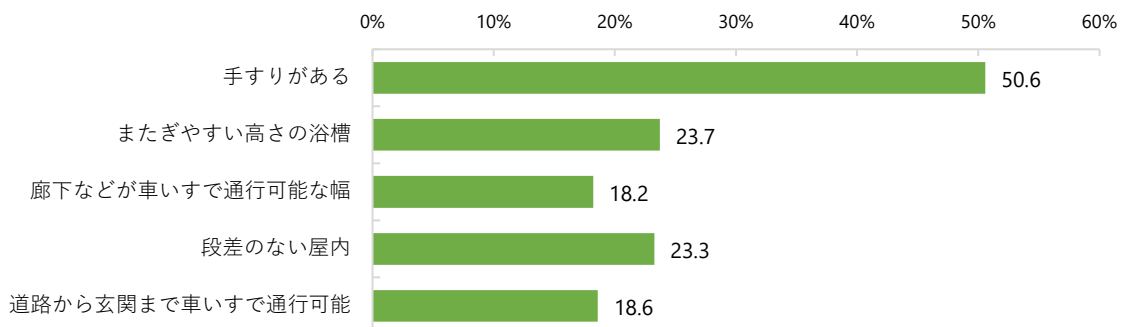
図 32 高齢者が居住する住まいで、高齢者のための設備がある世帯の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

○高齢者が居住する住まいの設備状況の割合は、「手すりがある」が 50.6%、「またぎやすい高さの浴槽」が 23.7%、「廊下などが車いすで通行可能な幅」が 18.2%、「段差のない屋内」が 23.3%、「道路から玄関まで車いすで通行可能」が 18.6%となっています。

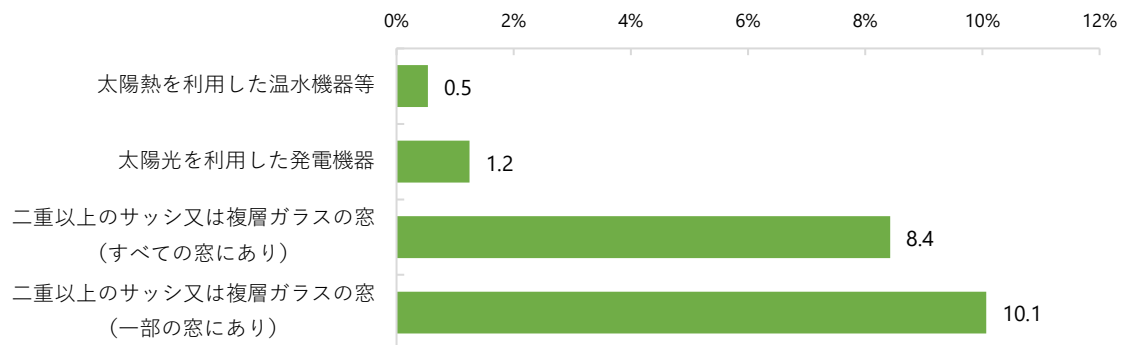
図 33 高齢者が居住する住まいで、高齢者のための設備の状況の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

○省エネルギー設備をもつ住宅戸数の割合は、「二重サッシ又は複層ガラスの窓（すべての窓）」がある住宅の割合が 8.4%と、総じて低い水準にあります。

図 34 省エネルギー設備等がある住宅戸数

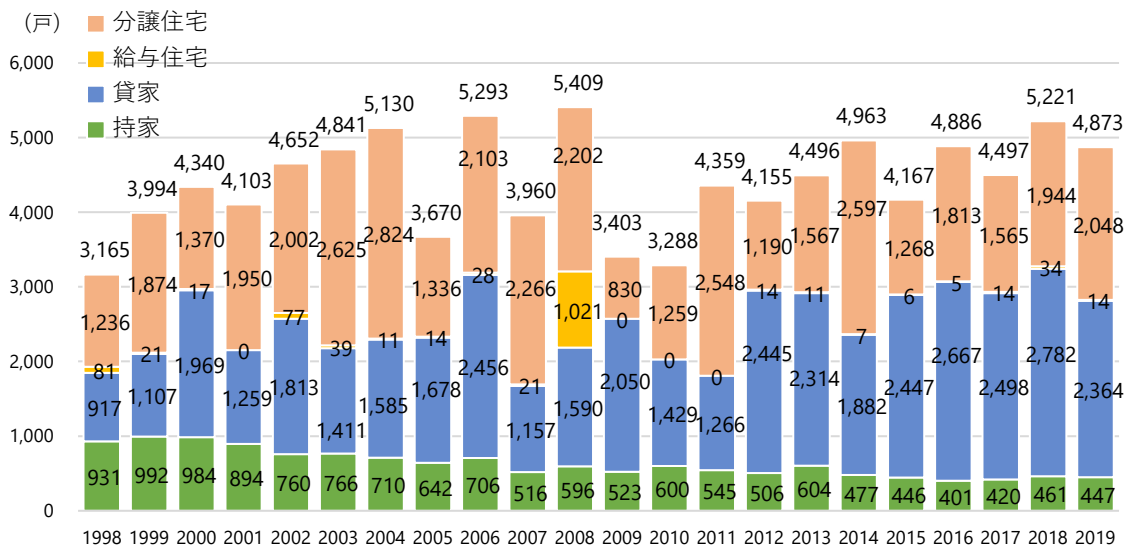


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

2) 住宅供給

○着工新設住宅戸数をみると、住宅着工総数はリーマンショック等の影響により大きく減少し、平成 21(2009)年と平成 22(2010)年は 3,500 戸を下回っています。平成 23(2011)年以降は 4,000~5,000 戸程度で推移しています。

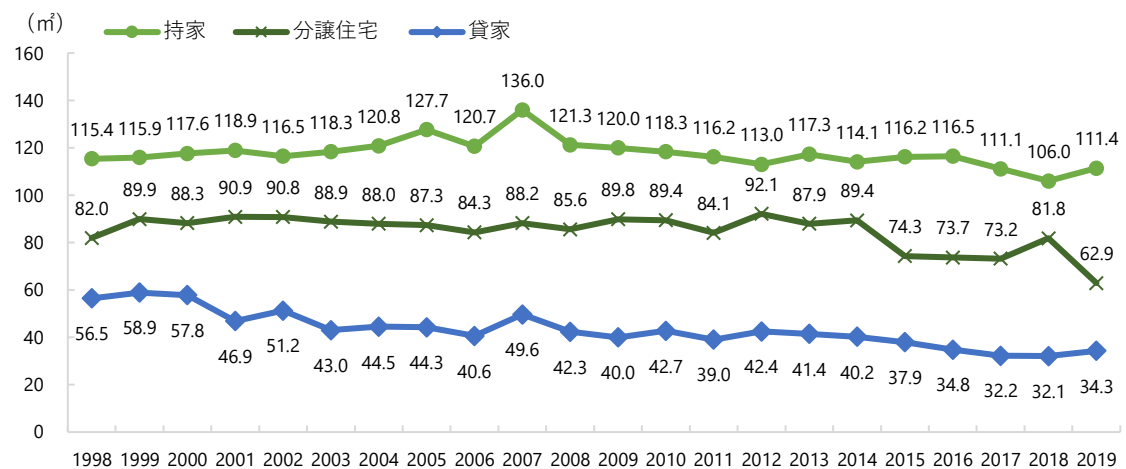
図 35 着工新設住宅の推移



資料：建築着工統計（各年）

○着工新設住宅の1住宅当たりの床面積をみると、賃貸は減少傾向にあり、平成 24(2012)年の 42.4 m²から令和元(2019)年は 34.3 m²と 8.2 m²減少しています。

図 36 着工新設住宅の1住宅当たりの床面積の推移

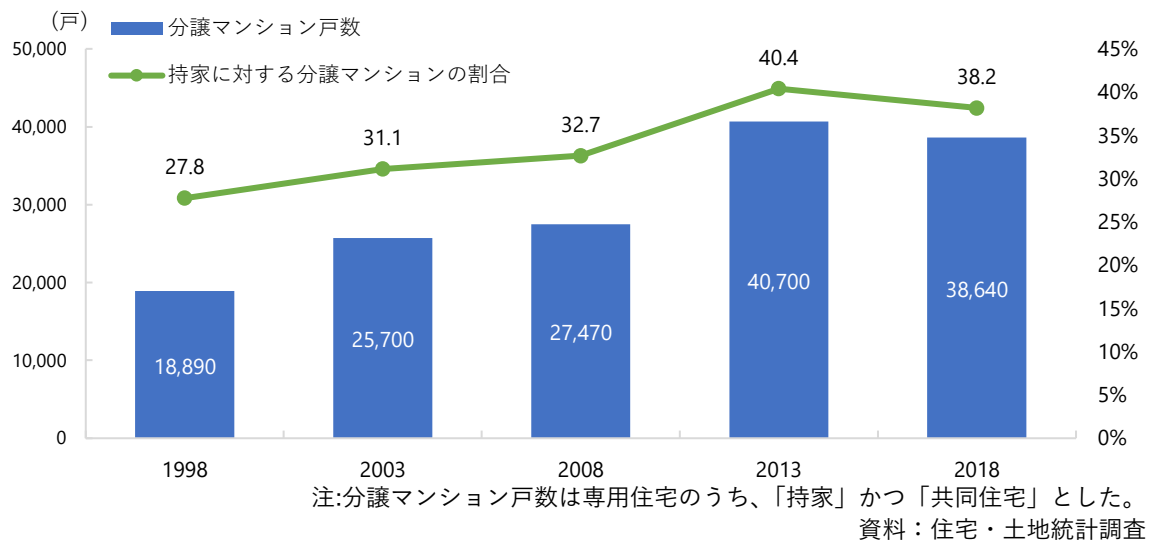


資料：建築着工統計（各年）

3) 分譲マンション

○分譲マンション戸数の推移をみると、平成 10(1998)年の 18,890 戸から平成 30(2018)年には 38,640 戸と、約 2 倍となっています。

図 37 分譲マンション戸数の推移



○持家に対する分譲マンションの割合は平成 30(2018)年で 38.2%を占めており、23 区内では比較的低い割合となっています。

表 3 特別区部における分譲マンション戸数の比較

	持家住宅総数	分譲マンション戸数	持家に対する分譲マンション割合
中央区	35,150	32,540	92.6%
港区	56,160	50,240	89.5%
千代田区	12,210	10,800	88.5%
江東区	115,970	92,570	79.8%
渋谷区	49,330	36,720	74.4%
新宿区	69,390	50,930	73.4%
台東区	46,300	32,990	71.3%
品川区	86,180	56,700	65.8%
文京区	51,520	33,650	65.3%
墨田区	52,910	33,760	63.8%
豊島区	63,450	38,870	61.3%
目黒区	59,920	34,500	57.6%
板橋区	113,680	65,170	57.3%
荒川区	48,780	27,140	55.6%
大田区	154,160	82,270	53.4%
北区	65,010	32,970	50.7%
世田谷区	196,640	94,900	48.3%
中野区	63,600	29,950	47.1%
足立区	141,140	57,690	40.9%
杉並区	119,270	48,680	40.8%
葛飾区	101,200	38,640	38.2%
江戸川区	133,320	49,920	37.4%
練馬区	148,830	48,660	32.7%

注:分譲マンション戸数は専用住宅のうち、「持家」かつ「共同住宅」とした。
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

○分譲マンションの築年数別件数をみると、今後大規模修繕や耐震改修、建替えの検討が必要な、経過年数が 30 年以上となるマンションは 341 件（49.9%）となっています。

表 4 分譲マンション築年数別件数

経過年数	築年	件数	構成比
30 年以上	平成 2 (1990)年以前	341	49.9%
20-30 年	平成 3 (1991)～平成 12(2000)年	211	30.9%
10-20 年	平成 13(2001)～平成 22(2010)年	77	11.3%
10 年未満	平成 23(2011)年以降	54	7.9%
計		683	100.0%

資料：葛飾区分譲マンション実態調査（平成 11 年）及びマンション誕生カード

3 高齢者世帯の住まい

- 高齢夫婦世帯の住まいの所有形態について、持家、借家の割合に大きな変化は見られません。
- 高齢単身世帯における持家の割合は、平成 20(2008)年に大きく減少しましたが、それ以降は増加しています。

図 38 高齢夫婦世帯と住まいの所有形態

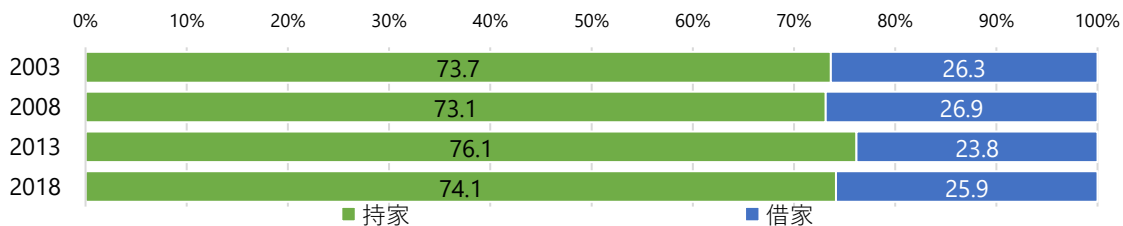
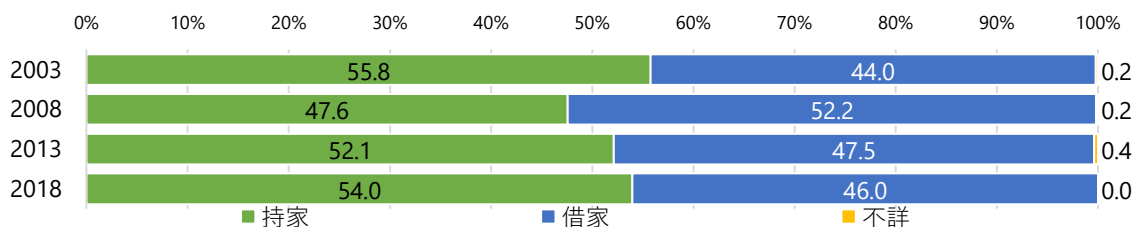


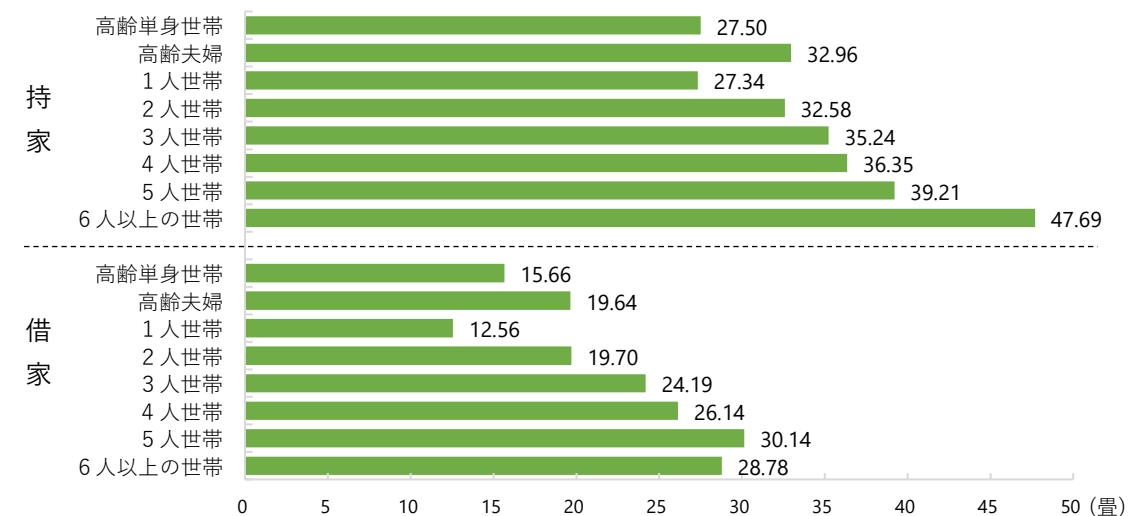
図 39 高齢単身世帯と住まいの所有形態



注：高齢単身世帯—65歳以上の単身世帯 高齢夫婦世帯—夫 65歳以上かつ妻 60歳以上の夫婦のみ世帯
資料：住宅・土地統計調査

- 高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の居住室の畳数を他世帯と比較してみると、持家に住む高齢単身世帯の居住室が 27.50 畳 (約 50 m²)、借家に居住する 3人世帯、4人世帯よりも広がっています。
- 持家に住む高齢夫婦世帯の居住室が 32.96 畳 (約 60 m²) であり、借家に居住する 5人世帯よりも広がっています。

図 40 高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の居住室の畳数と他世帯との比較



注：高齢単身世帯—65歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯—夫 65歳以上かつ妻 60歳以上の夫婦のみ世帯
資料：住宅・土地統計調査 (平成 30 年)

4 公共住宅

- 本区は 19,995 戸の公共住宅があります。葛飾区が管理している区営住宅等 39 団地 835 戸、東京都が管理している都営住宅 128 団地 12,037 戸、都市再生機構（UR）賃貸住宅 20 団地 6,723 戸、東京都住宅供給公社（JKK）4 団地 400 戸で構成されています。
- 葛飾区の管理している住宅は区営住宅 11 団地 401 戸、区営シルバーピア住宅 16 団地 163 戸、区民住宅 1 団地 15 戸、コミュニティ住宅 1 団地 16 戸、高齢者向け優良賃貸住宅 10 団地 240 戸です。

表 5 公共住宅の戸数

種別	戸
区営住宅	401
区営シルバーピア住宅（1棟借上）	163
区民住宅	15
コミュニティ住宅	16
高齢者向け優良賃貸住宅	240
都営住宅	12,037
都市再生機構（UR）賃貸住宅	6,723
東京都住宅供給公社（JKK）一般賃貸住宅	346
東京都住宅供給公社（JKK）都民住宅	54
合計	19,995

資料：葛飾区都市整備部住環境整備課資料、東京都「都営住宅一覧」（令和 2 年 3 月 31 日）、都市再生機構資料、JKK 東京賃貸住宅ガイド

- 本区は民間住宅を活用したセーフティネット住宅が 1,083 戸あります。そのうち、専用住宅が 32 戸、専用住宅以外が 1,051 戸となっています。

表 6 セーフティネット住宅の戸数

種別	戸
セーフティネット住宅（専用住宅）	32
セーフティネット住宅（専用住宅以外）	1,051
合計	1,083

資料：セーフティネット住宅情報提供システム（令和 3 年 11 月 1 日）

表7 公共住宅の種類別建設年度と戸数（表中の番号は「図41 公共住宅位置図」に対応）

種類	No.	団地名	建設年度	総戸数
区営住宅	1	白鳥三丁目第3アパート	1985	9
	2	宝町一丁目アパート	1980	41
	3	西亀有二丁目第9アパート	1983	21
	4	白鳥三丁目第4アパート	1985	28
	5	水元一丁目アパート	1985	25
	6	青戸八丁目第2アパート	1987	31
	7	柴又六丁目アパート	1986	21
	8	柴又六丁目第2アパート	1988	29
	9	亀有一丁目第4アパート	1987	50
	10	柴又二丁目アパート	1975・1977	76
	11	金町四丁目第3アパート	1992	70
区営シルバーピア住宅 （一棟借上）	12	コージュお花茶屋	1992	12
	13	コージュ鎌倉	1992	10
	14	コージュ柴又	1992	8
	15	コージュ細田	1993	14
	16	コージュ高砂	1993	10
	17	コージュ四つ木	1993	8
	18	コージュ立石	1994	10
	19	コージュ第二鎌倉	1994	7
	20	コージュ東金町	1995	10
	21	コージュ堀切	1995	14
	22	コージュ奥戸	1998	10
	23	コージュ南水元	1998	10
	24	コージュ西亀有	1999	10
	25	コージュ第二堀切	1999	10
	26	コージュ小菅	2000	10
	27	コージュ西新小岩	2000	10
区民住宅	28	白鳥区民住宅	1997	15
コミュニティ住宅	29	東四つ木コミュニティ住宅	2001	16
高齢者向け優良賃貸住宅	30	エスタシオン高砂	2001	43
	31	ウイング水門	2002	35
	32	さくら式番館	2003	22
	33	ヴィレッジ花水木	2003	14
	34	グランドソレイユ	2004	22
	35	あづみの家(定借高優賃)	2004	26
	36	せせらぎ	2007	18
	37	ブルック喜仙館	2009	19
	38	ポナール立石	2009	18
	39	オアシスガーデン	2010	23
都営住宅	40	お花茶屋三丁目アパート	1982	225
	41	奥戸一丁目アパート	1981	72
	42	奥戸二丁目アパート	1968	100
	43	奥戸三丁目アパート	1991	23
	44	奥戸新町アパート	1966-1967	270
	45	鎌倉一丁目アパート	1971	69
	46	鎌倉二丁目アパート	1976	24
	47	鎌倉二丁目アパート	2014	105
	48	鎌倉二丁目第2アパート	1976	15
	49	鎌倉二丁目第3アパート	1979	30
	50	鎌倉二丁目第4アパート	1987	10
	51	鎌倉三丁目第2アパート	1994	23
	52	鎌倉三丁目アパート	1982	15
	53	亀有一丁目第3アパート	1980	32
	54	亀有一丁目アパート	1975-1979	231

種類	No.	団地名	建設年度	総戸数
	55	亀有一丁目第2アパート	1979-1981	90
	56	亀有二丁目第4アパート	1981	98
	57	亀有二丁目第3アパート	1980	31
	58	亀有二丁目第7アパート	1984	80
	59	亀有二丁目アパート	1968	45
	60	亀有二丁目第5アパート	1982-1989	20
	61	亀有二丁目第8アパート	1988	46
	62	亀有二丁目第2アパート	1977	12
	63	亀有二丁目第6アパート	1983	26
	64	亀有四丁目アパート	2011-2014	326
	65	亀有四丁目アパート	1975	68
	66	亀有四丁目第2アパート	1975	16
	67	金町一丁目第2アパート	1984	98
	68	金町一丁目アパート	1983	31
	69	金町四丁目第2アパート	1989	41
	70	金町四丁目アパート	1987	39
	71	高砂一丁目アパート	1967	136
	72	高砂四丁目アパート	2008-2011	1011
	73	高砂アパート	1963	1
	74	細田二丁目アパート	1984	48
	75	柴又一丁目第2アパート	1980	14
	76	柴又一丁目第3アパート	1980	12
	77	柴又一丁目アパート	1976	48
	78	柴又三丁目アパート	1973-1976	156
	79	柴又四丁目アパート	1973	15
	80	柴又四丁目第3アパート	1988	28
	81	柴又四丁目第2アパート	1988	43
	82	柴又五丁目アパート	1977	30
	83	柴又六丁目第3アパート	1991	12
	84	柴又七丁目アパート	1992	24
	85	小菅三丁目アパート	1978	58
	86	葛飾新宿一丁目アパート	1977-1980	162
	87	新宿四丁目アパート	2011-2014	114
	88	新宿二丁目アパート	1965	104
	89	新宿六丁目アパート	1998-2005	876
	90	西亀有一丁目アパート	2004-2012	380
	91	西亀有二丁目第14アパート	1986	18
	92	西亀有二丁目第15アパート	1986	4
	93	西亀有二丁目第16アパート	1986	34
	94	西亀有二丁目第17アパート	1986	39
	95	西亀有二丁目第19アパート	1986	41
	96	西亀有二丁目第8アパート	1983	30
	97	西亀有二丁目アパート	1969	135
	98	西亀有二丁目第2アパート	1981	24
	99	西亀有二丁目第3アパート	1986	6
	100	西亀有二丁目第20アパート	1987	15
	101	西亀有二丁目第18アパート	1986	76
	102	西亀有二丁目第11アパート	1984	32
	103	西亀有二丁目第12アパート	1985	55
	104	西亀有二丁目第4アパート	1981	33
	105	西亀有二丁目第13アパート	1985	41
	106	西亀有二丁目第10アパート	1984	15
	107	西亀有二丁目第5アパート	1981	12
	108	西亀有二丁目第6アパート	1981	6
	109	西亀有二丁目第7アパート	1983	25

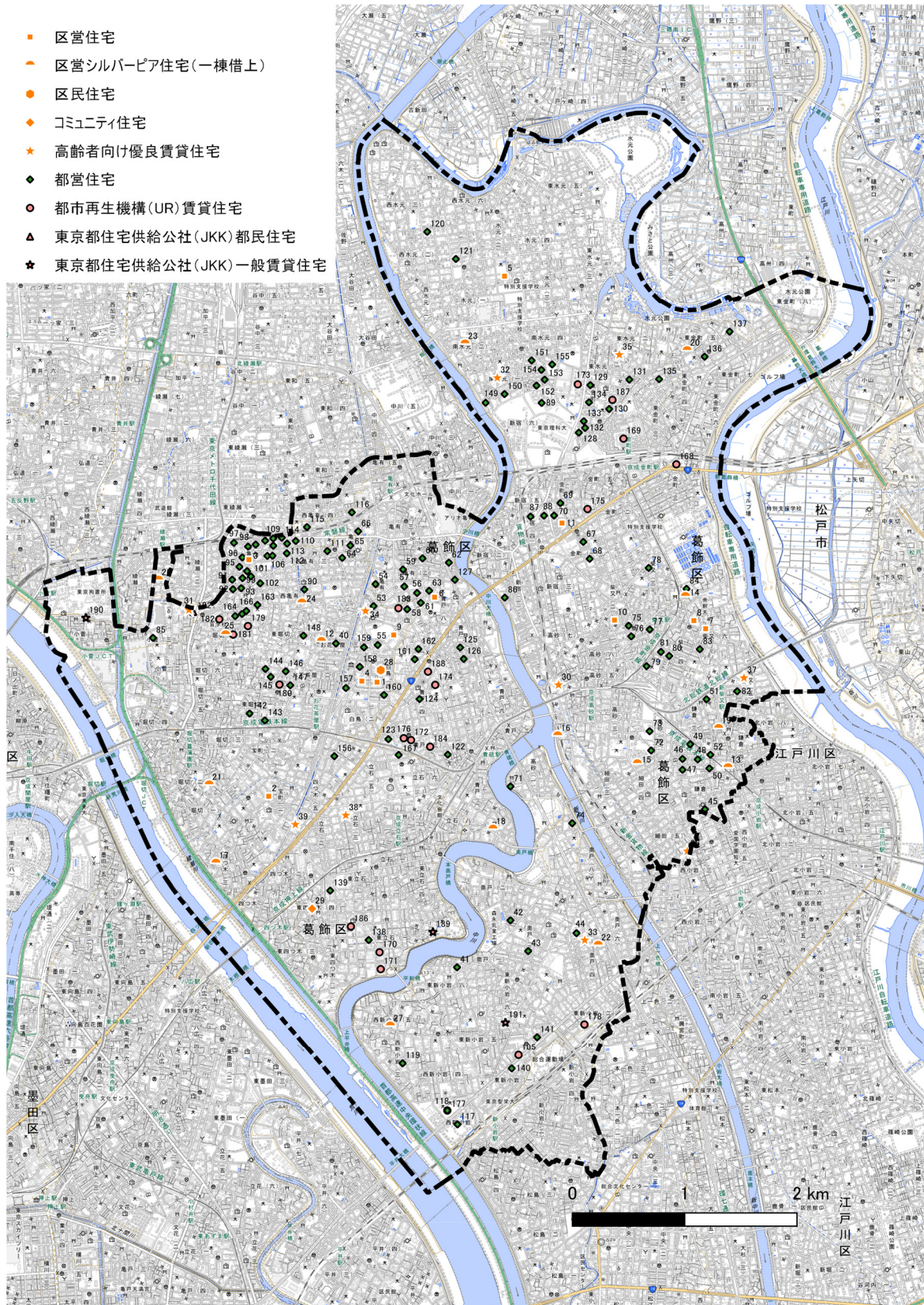
種類	No.	団地名	建設年度	総戸数
	110	西亀有三丁目アパート	1982	36
	111	西亀有三丁目第5アパート	1989	21
	112	西亀有三丁目第4アパート	1984	9
	113	西亀有三丁目第3アパート	1983	12
	114	西亀有三丁目第2アパート	1983	48
	115	西亀有四丁目アパート	1989	16
	116	西亀有四丁目第2アパート	1989	42
	117	西新小岩一丁目アパート	1977	871
	118	西新小岩二丁目アパート	1979	55
	119	西新小岩三丁目アパート	1976-2012	298
	120	西水元二丁目アパート	1984	45
	121	西水元五丁目アパート	1980-1995	298
	122	青戸三丁目第2アパート	1980	20
	123	青戸三丁目アパート	1975-1990	314
	124	青戸四丁目アパート	1981	47
	125	青戸七丁目アパート	1981	12
	126	青戸七丁目第2アパート	1981	12
	127	青戸八丁目アパート	1980	20
	128	東金町一丁目アパート	1991	8
	129	東金町二丁目第2アパート	1988	116
	130	東金町二丁目アパート	1988	80
	131	東金町二丁目第4アパート	1990	30
	132	東金町二丁目第6アパート	1991	49
	133	東金町二丁目第5アパート	1990	37
	134	東金町二丁目第3アパート	1989	98
	135	東金町四丁目アパート	1986	127
	136	東金町五丁目アパート	1978	71
	137	東金町五丁目第2アパート	1981	12
	138	東四つ木二丁目アパート	1982	52
	139	東四つ木四丁目アパート	1992	200
	140	東新小岩一丁目アパート	2016	78
	141	東新小岩三丁目アパート	1975	36
	142	東堀切一丁目第2アパート	1994	32
	143	東堀切一丁目アパート	1989	60
	144	東堀切二丁目アパート	1984	45
	145	東堀切二丁目第3アパート	2008	161
	146	東堀切二丁目第4アパート	2013	147
	147	東堀切二丁目第2アパート	1987-1988	109
	148	東堀切三丁目アパート	1984	144
	149	南水元一丁目第5アパート	1997	15
	150	南水元一丁目第2アパート	1985-1986	273
	151	南水元一丁目アパート	1980-1982	310
	152	南水元一丁目第4アパート	1994	35
	153	南水元一丁目第3アパート	1994	75
	154	南水元一丁目第6アパート	2001	77
	155	南水元三丁目アパート	2009-2012	270
	156	白鳥一丁目アパート	1985	142
	157	白鳥三丁目アパート	1981	18
	158	白鳥三丁目第5アパート	1987	125
	159	白鳥三丁目第2アパート	1982	51
	160	白鳥三丁目第6アパート	1990	9
	161	白鳥四丁目第2アパート	1986	97
	162	白鳥四丁目アパート	1983	126
	163	堀切八丁目アパート	1977	55
	164	堀切八丁目第2アパート	1982	30

種類	No.	団地名	建設年度	総戸数	
	165	上千葉アパート	1980	26	
	166	堀切八丁目第3アパート	1996	35	
	167	立石六丁目アパート	1996-1999	176	
都市再生機構（UR）賃貸住宅	168	金町三丁目	1965	88	
	169	金町駅前	1968	1,417	
	170	東四つ木二丁目	1975	120	
	171	東四つ木二丁目第二	1977	44	
	172	青戸第三	1977	225	
	173	金町第二	1978	535	
	174	青戸第四	1977	55	
	175	金町五丁目	1978	146	
	176	青戸第五	1979	172	
	177	西新小岩リバーハイツ	1981	339	
	178	エステート東新小岩	1982	220	
	179	エステート堀切	1985	40	
	180	エステート東堀切	1985	30	
	181	メゾン堀切七丁目	1986	39	
	182	メゾン堀切八丁目	1986	38	
	183	すまいる亀有	1989	622	
	184	青戸第一	1993	1,119	
	185	アーバンライフ東新小岩	1993	594	
	186	アクセス東四つ木	1998	281	
	187	金町第一	2001	312	
188	青戸第二	2003	287		
東京都住宅供給公社（JKK）	一般賃貸住宅	189	本田川端町	1957	94
		190	リバーブリーズ綾瀬	1993	22
		191	トミンハイム東新小岩六丁目	2001	230
	都民住宅	192	ブレース水門※	2002	54

※ 管理終了予定日 2022 年 9 月 30 日

資料：区営住宅、区営シルバーピア住宅、区民住宅、高齢者向け優良賃貸住宅は葛飾区都市整備部住環境整備課、都営住宅は東京都住宅政策本部 HP（令和 2 年 3 月 31 日）、都市再生機構（UR）賃貸住宅は都市再生機構（UR）賃貸住宅 HP、東京都住宅供給公社（JKK）は東京都住宅供給公社（JKK）HP

図 41 公共住宅位置図

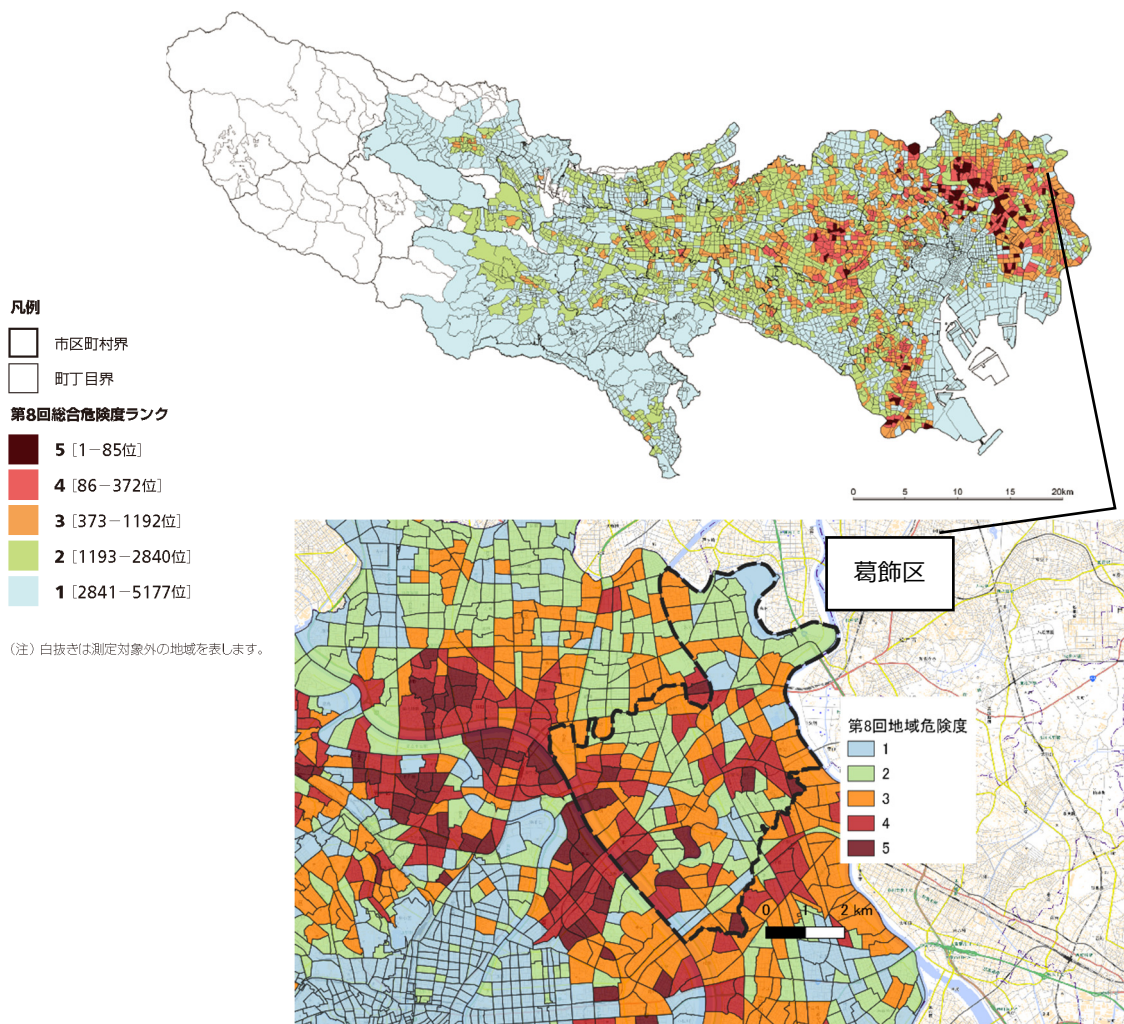


資料：電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成

5 防災

- 東京都では、都内の町丁目の地震に対する危険性を相対的に評価するため、全ての町丁目直下の地盤で同じ強さの揺れが生じた場合の危険性を測定し、公表しています。建物倒壊危険度、火災危険度に加え、災害時活動困難度を加味した総合危険度についてみると、葛飾区では危険度ランク2が最も多く、次いでランク3となっています。
- 危険度が高いランク4以上の地域は多くは荒川沿いにあります。

図 42 総合危険度ランク図

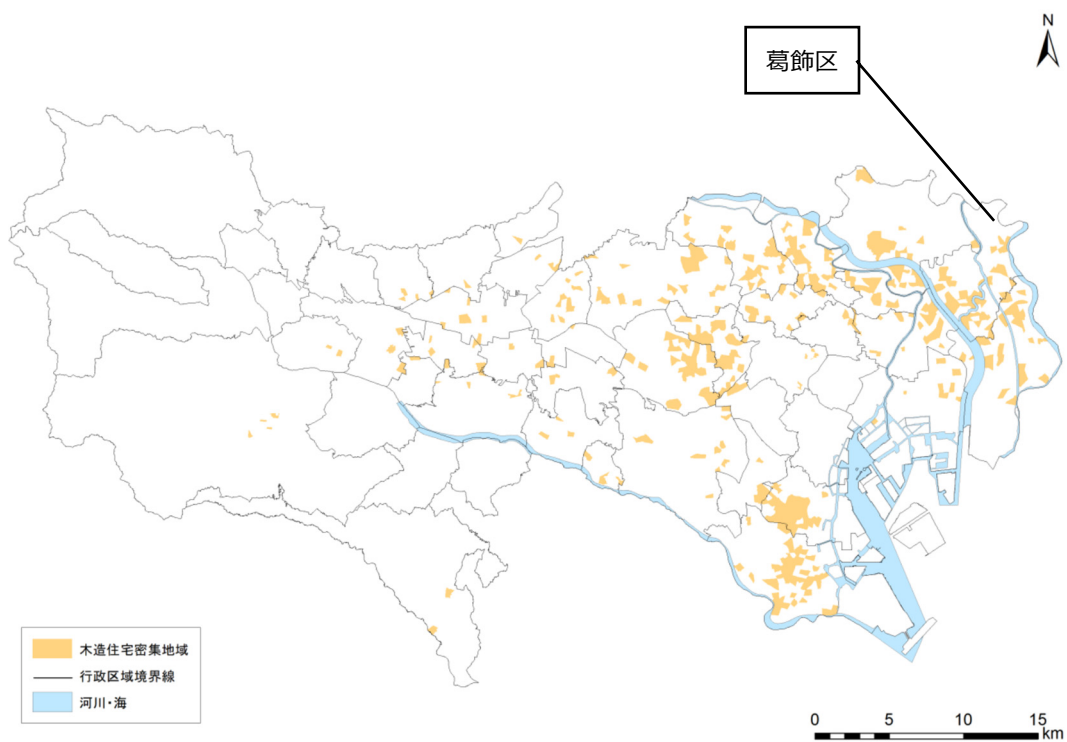


注：東京都では、東京都震災対策条例に基づき、概ね5年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を行い、都内の市街化区域の5,177町丁目について、各地域における地震に関する危険性を、建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）、火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）に加えて、災害時活動困難度を加味した総合危険度について公表しています。危険度のランクは相対評価のため、安全性が向上している場合、他の町丁目の安全性が一層向上している場合には、危険な方向にランクが変化している場合があります。

資料：地震に関する地域危険度測定調査 [第8回] (平成30年)

○本区は、低地で軟弱な地盤で形成されているという自然条件に加え、戦後の急速な市街化に対し、道路公園等の都市基盤の整備が遅れ、更に住宅と工場が混在した木造住宅密集市街地が多数存在するなど、災害に脆弱なまちとなっています。

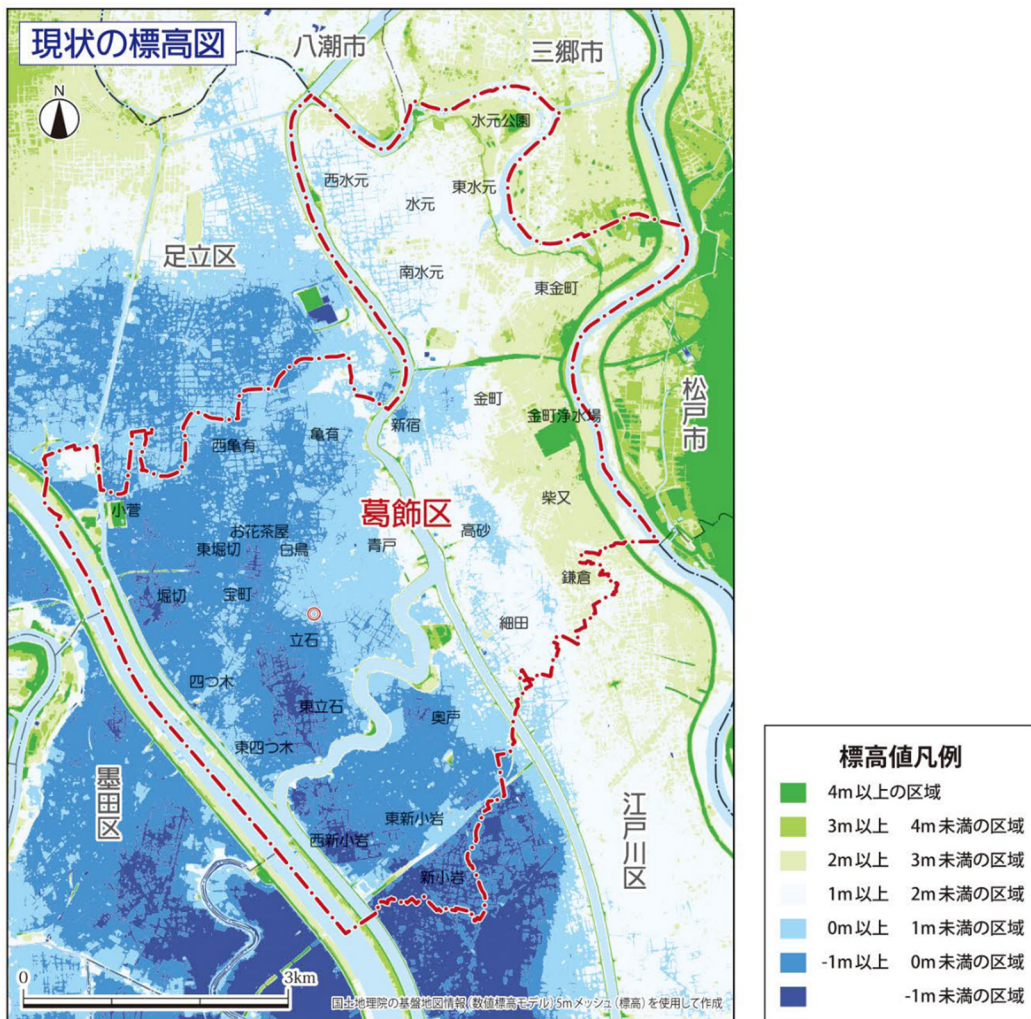
図 43 木造住宅密集市街地



注：震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域を木造住宅密集地域として抽出。
抽出は、2015（平成 27）年固定資産課税台帳による老朽木造建築物棟数率、2015（平成 27）年国勢調査による住宅戸数密度、2016（平成 28）年土地利用現況調査（区部）及び 2017（平成 29）年土地利用現況調査（多摩）による補正不燃領域率から算出
資料：「防災都市づくり推進計画の基本方針」（2020（令和 2）年 3 月（2021（令和 3）年 3 月一部修正）

○本区は、東京都の東部低地帯に位置しており、中川、新中川以西のほとんどが満潮時に海面以下となる地域であり、河川破堤を想定した洪水時には、ほぼ全域が浸水すると想定されています。このことから、特に水害や震災によって甚大な被害が想定される地域から、防災対策を優先的に推進することが課題となっています。

図44 葛飾区の標高



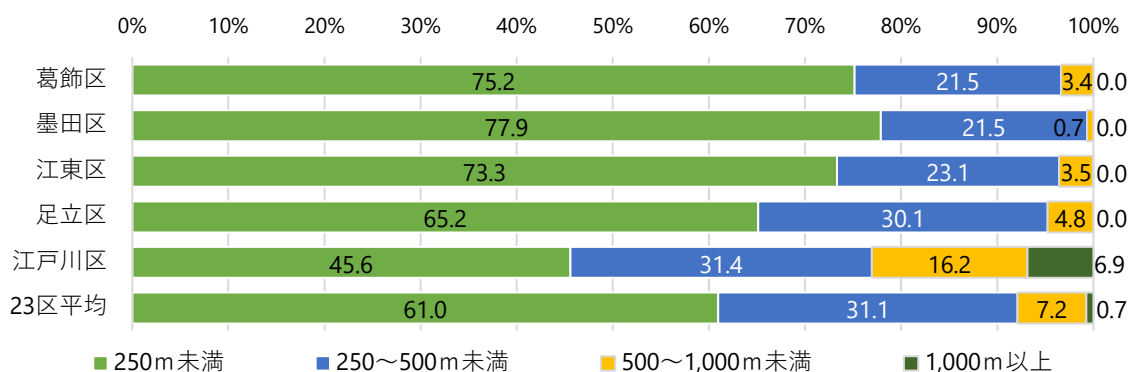
資料：葛飾区水害ハザードマップ【解説編】（令和2年発行）

6 住環境

1) 公園

- 最寄りの公園までの距離別割合を見ると、最寄りの公園までの距離が 250m 未満の住宅の割合は 75.2%であり、23 区平均（61.0%）と比べて 14.2 ポイント多くなっています。
- 一人当たりの公園面積は、令和 2（2020）年は 4.42 m²と、平成 22（2010）年の 4.13 m²から増加しています。

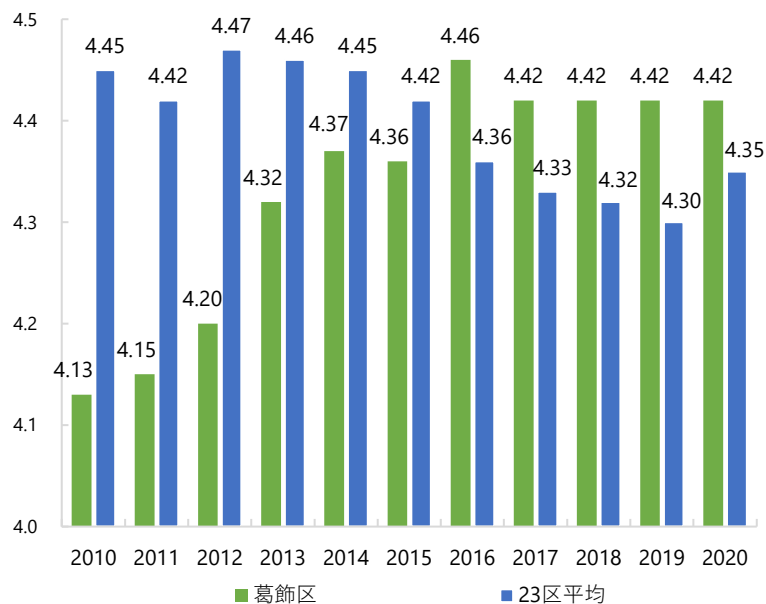
図 45 最寄りの公園までの距離別住宅割合



注：普通世帯対象

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

図 46 一人当たりの公園面積
(m²/人)



資料：葛飾区統計書 第 59 回（平成 27 年）及び第 64 回（令和 2 年）
（各年 4 月 1 日）

表 8 区別一人当たりの公園面積

区	一人当たりの公園面積
千代田区	25.74
中央区	3.71
港区	5.39
新宿区	3.29
文京区	2.34
台東区	3.69
墨田区	2.89
江東区	9.91
品川区	3.31
目黒区	1.70
大田区	3.98
世田谷区	3.06
渋谷区	6.91
中野区	1.39
杉並区	2.03
豊島区	0.72
北区	3.04
荒川区	1.99
板橋区	3.33
練馬区	2.87
足立区	4.77
葛飾区	4.42
江戸川区	11.22
23 区平均	4.35

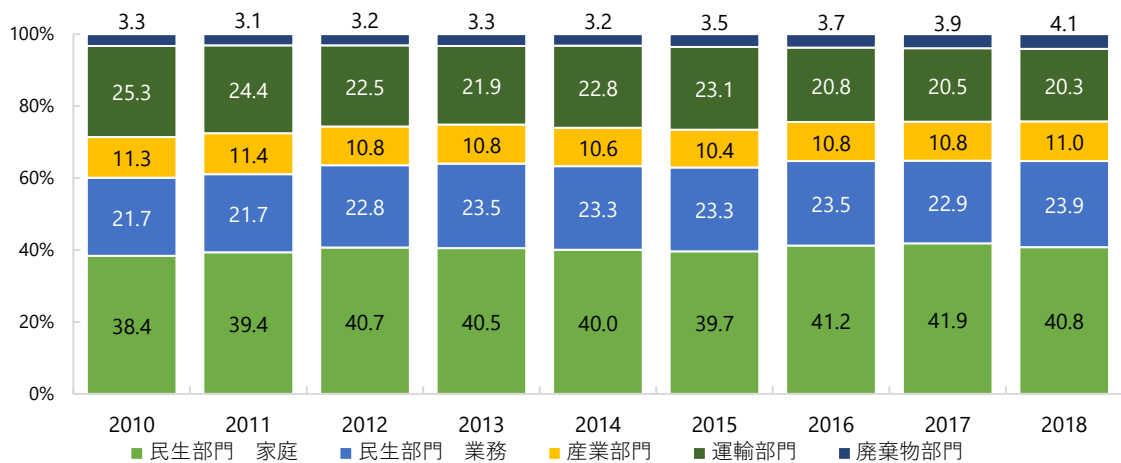
資料：東京都建設局公園緑地部「公園調書」（令和 2 年 4 月 1 日）

2) CO₂排出量

○部門別のCO₂排出量の割合をみると、家庭部門（民生部門 家庭）の占める割合が最も高く、4割程度となっている。

○平成30(2018)年度のCO₂排出量の40.8%が家庭部門となっている。

図47 部門別二酸化炭素排出量の割合

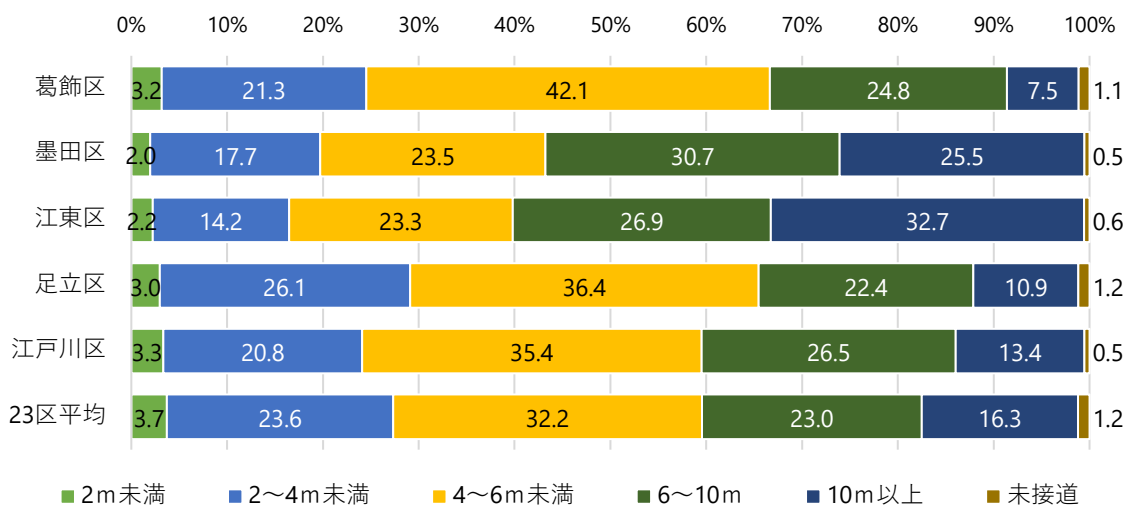


資料：みどり東京・温暖化防止プロジェクト「特別区の温室効果ガス排出量」(令和3年)

3) 前面道路の幅員

○幅員が4m以上の道路に面している住宅は74.4%と、23区平均の71.4%より高いものの、約1/4の住宅が4m未満の細街路に面しています。

図48 前面道路幅員別住居割合

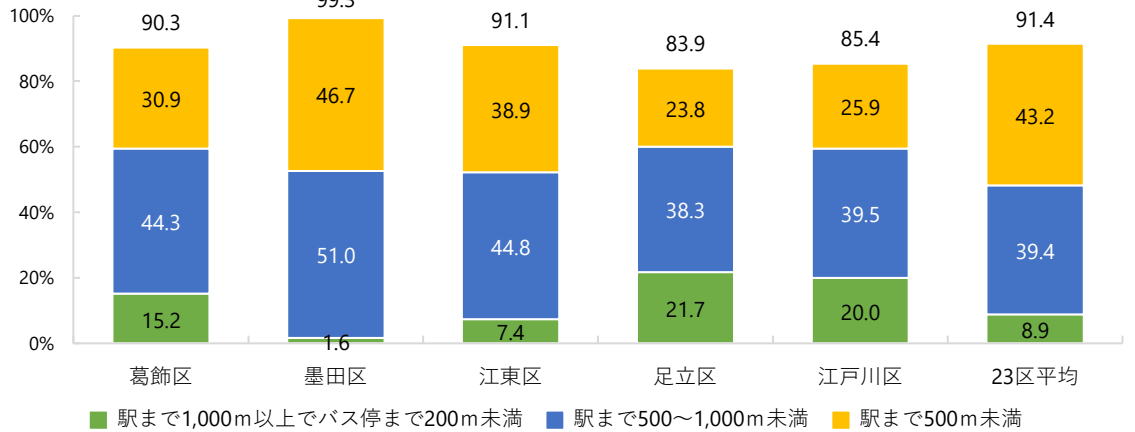


資料：住宅・土地統計調査(平成30年)

4) 駅からの距離別

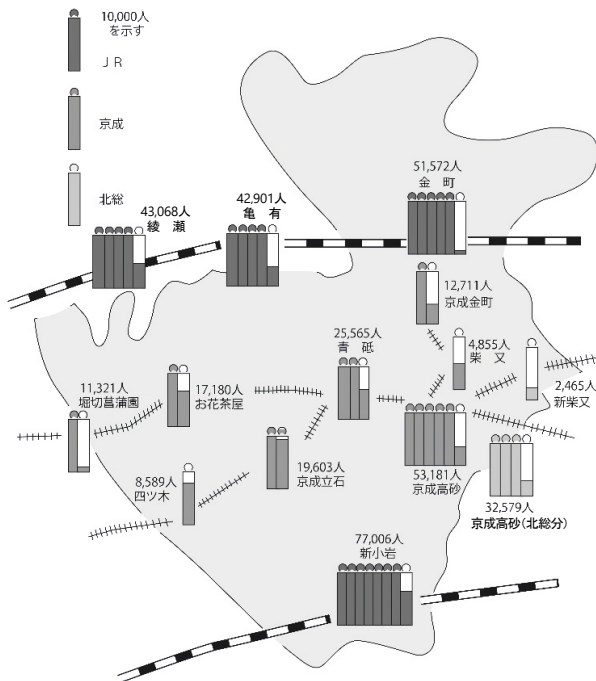
○最寄り交通機関までの距離別割合をみると、公共交通機関の利便性のある程度確保している住宅（駅まで1,000m未満、又は駅まで1,000m以上でバス停まで200m未満）は90.3%あり、23区平均（91.4%）より低い状況です。

図 49 最寄りの交通機関までの距離別周辺区別の割合



注：普通世帯対象
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

図 50 JR・京成・北総の駅別乗車人員（令和元年度・1日当たり）



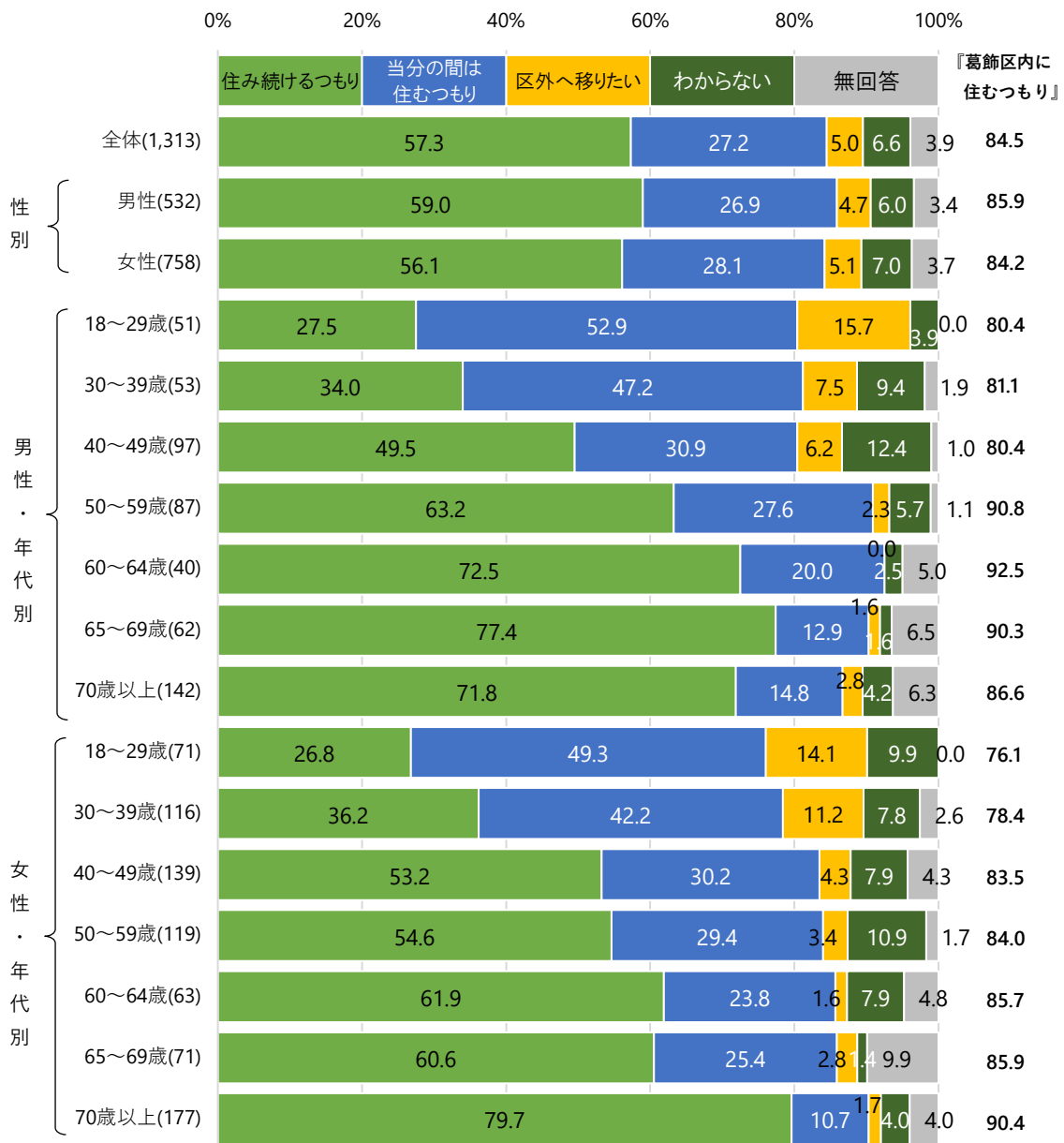
注：京成高砂駅の乗車人員には、京成線、北総線の相互乗入の連絡分も含む。
(相互直通運転のため実際の乗車はないが、あったとみなして算入)
資料：葛飾区統計書 第64回（令和2年） 綾瀬駅は足立区統計書より追加

7 区民意識

1) 定住意向

○定住意向を見ると、「(今後も)葛飾区内に住むつもり」と思っている割合は 84.5%であり、年代別にみると高齢であるほどその割合が高い傾向にあります。

図 51 定住意向

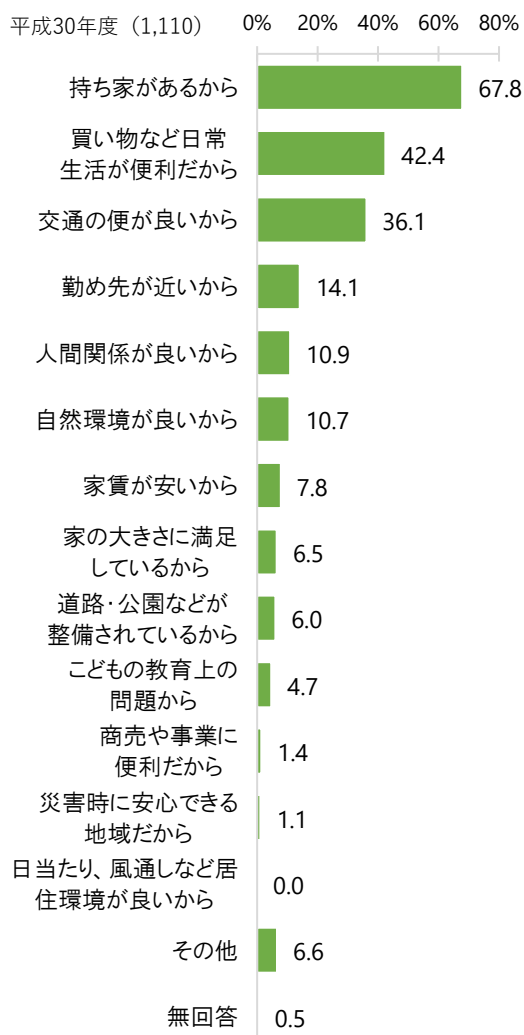


資料：平成 30 年度第 16 回葛飾区世論調査報告書

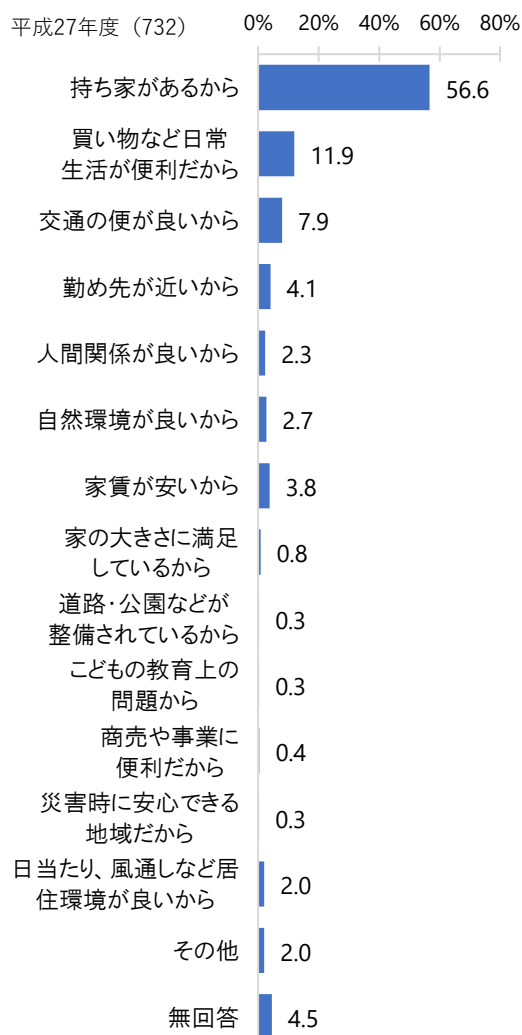
○定住意向で「(今後も)葛飾区に住むつもり」と回答した方の理由は、「持家があるから」が67.8%と最も多く、次いで「買い物など日常生活が便利だから」が42.4%、「交通の便が良いから」が36.1%となっています。

図 52 住み続けたい理由

〈平成 30 年度〉(○は三つまで)



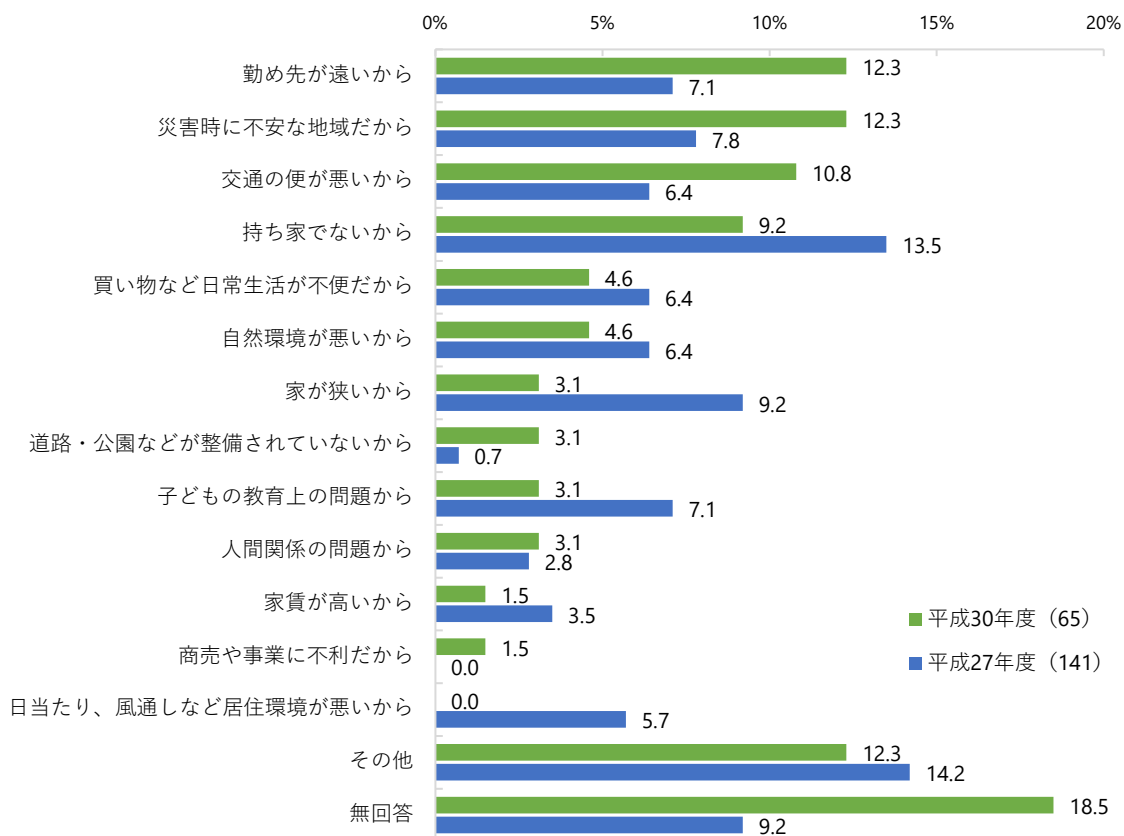
〈平成 27 年度〉(○は一つ)



資料：平成 30 年度第 16 回葛飾区世論調査報告書

○定住意向で「区外へ移りたい」と回答した方の理由は、「勤め先が遠いから」と「災害時に不安な地域だから」がともに12.3%と最も多く、次いで「交通の便が悪いから」が10.8%となっています。

図 53 区外へ移りたい理由（○は一つ）

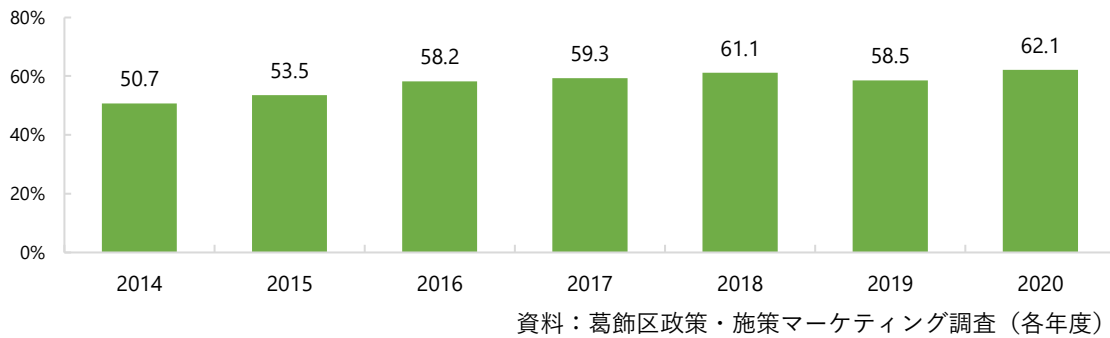


資料：平成30年度第16回葛飾区世論調査報告書

2) 住環境に関する評価

○住環境が良好だと思える区民の割合は、令和元(2019)年度は減少したものの、概ね増加で推移しています。

図 54 住環境が良好だと思える区民の割合



3) 社会的活動

○社会的活動への参加経験・意向について、「過去にしたことがなく、今後もしたくない」が43.0%と最も高くなっています。

○地域活動が日常生活に不可欠であると思える区民の割合について、「不可欠だと思える」が66.7%となっています。

図 55 社会的活動への参加経験・意向

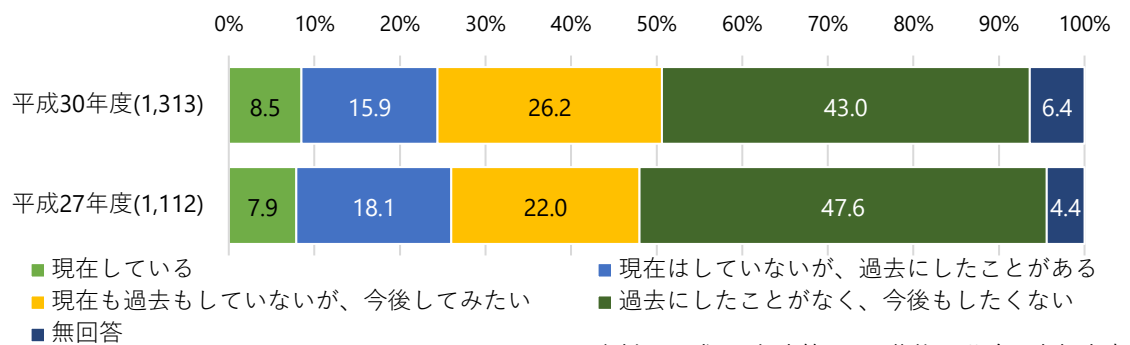
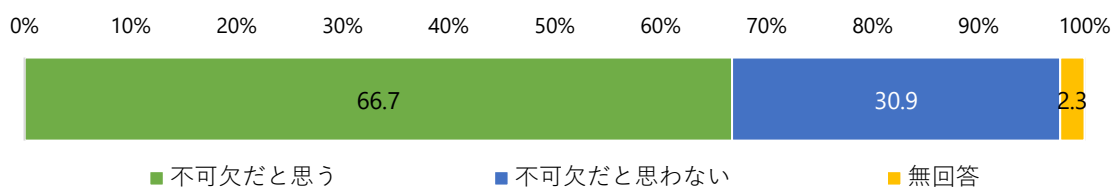


図 56 地域活動が日常生活に不可欠であると思える区民の割合



8 地域別の住宅・住環境

表9 地域別特徴

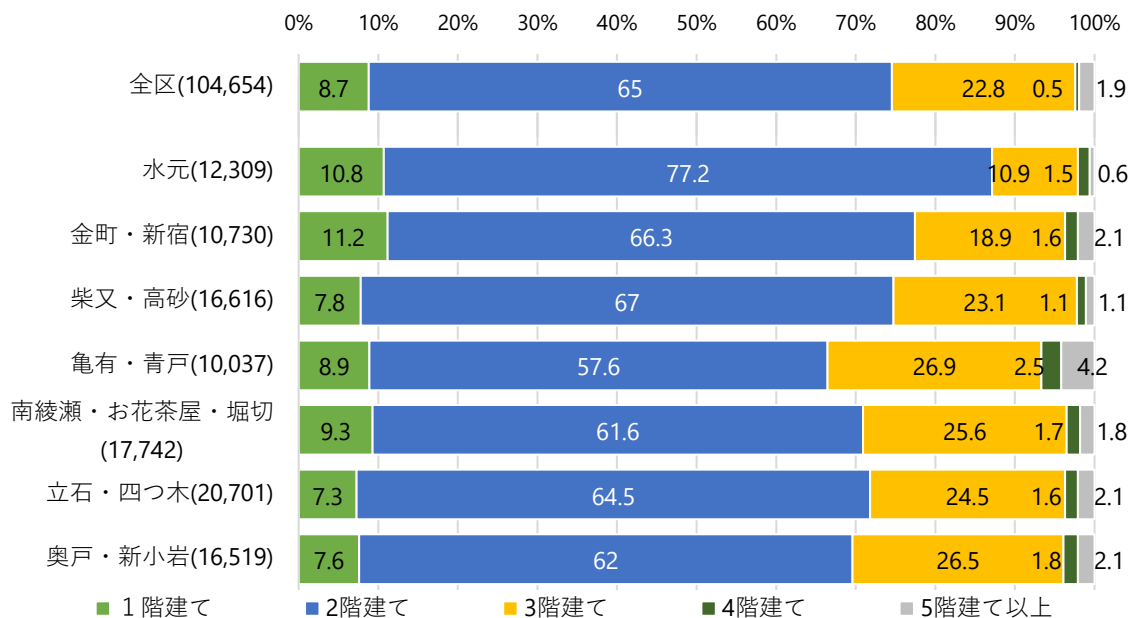
地域	住宅	人口・高齢化率等
全区	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅（2階建て）が圧倒的に多く、区全体は低層住宅地が広がっている。 中高層の集合住宅は、UR、JKK 団地や、主要駅周辺や幹線道路沿いに集合住宅が分布している。 	<ul style="list-style-type: none"> 古い戸建住宅地で高齢化している。 3階建て戸建住宅分譲地や、集合住宅区域は高齢化率が比較的低い。
水元	<ul style="list-style-type: none"> 全体的に低層住宅地となっており、中高層は区域南に UR 団地、区域中央に分譲マンションが立地している。 1・2階建ての低層住宅の占める割合は88.0%と、最も高くなっている。 3階建ての割合が最も低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口は最も少なく、人口密度は低い。 高齢化率は、西水元4丁目で39.5%、南水元1丁目で31.9%と高くなっている。
金町 新宿	<ul style="list-style-type: none"> 金町駅周辺に中高層の UR 団地や分譲マンションが立地している。 1・2階建ての低層住宅の占める割合は77.5%と、2番目に高くなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口は2番目に少なく、人口密度も2番目に低い。 高齢化率は、金町3丁目で30.6%、新宿2、5丁目で30.2%、30.4%と高くなっている。
亀有 青戸	<ul style="list-style-type: none"> UR 団地が立地しており、中高層集合住宅が比較的多い地域である。 4・5階建て以上の中高層住宅の割合が6.7%と、最も高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口は平均的なものの、人口密度は最も高い。 高齢化率は全体で22.9%と、7地域の中でも最も低い。特に、青戸7丁目で14.9%と低くなっている。
南綾瀬 お花茶屋 堀切	<ul style="list-style-type: none"> 全体的に低層住宅地となっており、中高層の UR 団地や分譲マンションが立地している。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口は2番目に多く、人口密度も2番目に高い。 高齢化率は、堀切2、5丁目で30.4%、30.9%、東堀切1丁目で30.1%と高くなっている。また、小菅1丁目12.6%、西亀有3丁目で12.1%と低くなっている。
柴又 高砂	<ul style="list-style-type: none"> 区域中央に中高層の都営団地が立地している。 階数別の割合は区平均並みである。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化率は高砂4丁目で48.8%と区内でも最も高くなっている。高砂5、8丁目においても比較的高く、30.6%、34.3%となっている。
立石 四つ木	<ul style="list-style-type: none"> 区域中央付近に中高層の都営団地や分譲マンションが立地している。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化率は全体で26.3%と、最も高い。特に立石7丁目で30.7%、東立石4丁目で43.9%、青戸1丁目で31.0%と高くなっている。
奥戸 新小岩	<ul style="list-style-type: none"> 区域南側に中高層の JKK 団地が立地している。 3階建ての割合が26.5%と2番目に多く、1・2階建ての低層住宅の割合が69.6%と、最も低くなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 面積が最も広いため人口は最も多いが、人口密度は平均的である。 高齢化率は、新小岩4丁目で41.6%、西新小岩1、3丁目で40.3%、31.0%、奥戸5丁目で30.7%と高くなっている。また、東新小岩1、2丁目で13.9%、11.7%と低くなっている。

図57 地域区分図



- 本区は3階建ての住宅が65.0%と最も多くなっています。
- 地域別で見ると、水元の2階建ての住宅の割合(77.2%)はほかの地域より高くなっています。

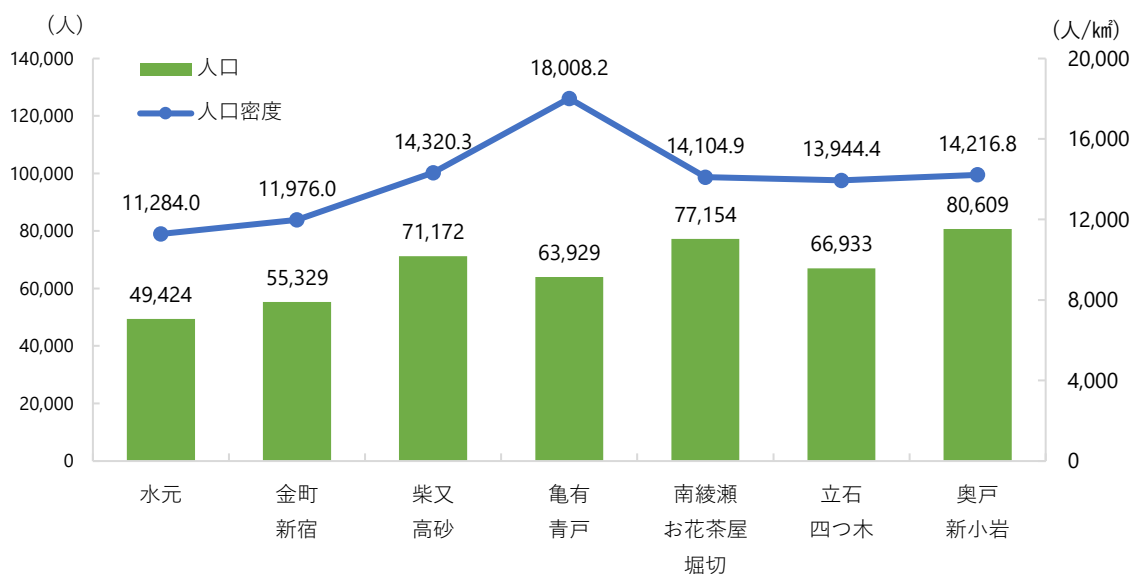
図 58 住宅建築物地域別階数別棟数割合



資料：東京都都市計画基礎調査・建築物現況調査（平成28年）

- 奥戸・新小岩の人口が80,609人と最も多いが、亀有・青戸の人口密度が18,008.2人/km²と最も多くなっています。

図 59 地域別人口・人口密度



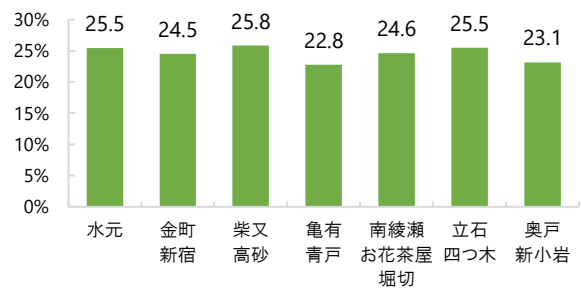
資料：葛飾区統計書 第64回（令和2年1月1日）

表 10 地域別・町丁別人口

	人口	老年人口	高齢化率		
水元	水元 1 丁目	2,442	652	26.7%	
	水元 2 丁目	3,100	710	22.9%	
	水元 3 丁目	3,234	794	24.6%	
	水元 4 丁目	3,298	668	20.3%	
	水元 5 丁目	1,449	422	29.1%	
	東水元 1 丁目	1,828	515	28.2%	
	東水元 2 丁目	2,374	484	20.4%	
	東水元 3 丁目	1,332	389	29.2%	
	東水元 4 丁目	1,317	235	17.8%	
	東水元 5 丁目	2,222	373	16.8%	
	東水元 6 丁目	440	107	24.3%	
	南水元 1 丁目	3,722	1,180	31.7%	
	南水元 2 丁目	2,883	770	26.7%	
	南水元 3 丁目	3,695	834	22.6%	
	南水元 4 丁目	3,555	1,000	28.1%	
	西水元 1 丁目	2,037	516	25.3%	
	西水元 2 丁目	2,634	725	27.5%	
	西水元 3 丁目	3,095	741	23.9%	
	西水元 4 丁目	1,590	615	38.7%	
	西水元 5 丁目	1,544	445	28.8%	
	西水元 6 丁目	1,633	404	24.7%	
計	49,424	12,579	25.5%		
亀有・青戸	白鳥 4 丁目	4,143	1,027	24.8%	
	亀有 1 丁目	4,303	1,240	28.8%	
	亀有 2 丁目	6,040	1,570	26.0%	
	亀有 3 丁目	7,495	1,230	16.4%	
	亀有 4 丁目	3,971	870	21.9%	
	亀有 5 丁目	5,081	1,081	21.3%	
	西亀有 3 丁目	4,260	902	21.2%	
	西亀有 4 丁目	2,420	658	27.2%	
	青戸 2 丁目	1,386	380	27.4%	
	青戸 3 丁目	5,484	1,604	29.2%	
	青戸 4 丁目	3,583	721	20.1%	
	青戸 5 丁目	3,097	704	22.7%	
	青戸 6 丁目	3,502	881	25.2%	
	青戸 7 丁目	6,354	949	14.9%	
	青戸 8 丁目	2,810	739	26.3%	
	計	63,929	14,556	22.8%	
	南綾瀬 お花茶屋 堀切	宝町 2 丁目	4,256	1,207	28.4%
		堀切 1 丁目	4,823	1,113	23.1%
		堀切 2 丁目	5,734	1,732	30.2%
		堀切 3 丁目	3,088	807	26.1%
		堀切 4 丁目	4,025	1,133	28.1%
堀切 5 丁目		2,922	904	30.9%	
堀切 6 丁目		2,593	793	30.6%	
堀切 7 丁目		2,893	800	27.7%	
堀切 8 丁目		2,556	649	25.4%	
東堀切 1 丁目		2,476	712	28.8%	
東堀切 2 丁目		3,756	912	24.3%	
東堀切 3 丁目		2,142	570	26.6%	
小菅 1 丁目		4,833	562	11.6%	
小菅 2 丁目		2,929	704	24.0%	
小菅 3 丁目		1,978	491	24.8%	
小菅 4 丁目		2,841	423	14.9%	
お花茶屋 1 丁目		1,978	532	26.9%	
お花茶屋 2 丁目		1,671	445	26.6%	
お花茶屋 3 丁目		3,065	692	22.6%	
白鳥 1 丁目		1,424	291	20.4%	
白鳥 2 丁目		3,501	772	22.1%	
白鳥 3 丁目	3,273	741	22.6%		
西亀有 1 丁目	3,283	786	23.9%		
西亀有 2 丁目	5,114	1,234	24.1%		
計	77,154	19,005	24.6%		
奥戸・新小 岩	新小岩 1 丁目	3,876	836	21.6%	
	新小岩 2 丁目	4,185	807	19.3%	
	新小岩 3 丁目	3,970	925	23.3%	
	新小岩 4 丁目	3,992	975	24.4%	
	東新小岩 1 丁目	3,849	573	14.9%	
	東新小岩 2 丁目	3,952	461	11.7%	
	東新小岩 3 丁目	3,151	676	21.5%	
	東新小岩 4 丁目	2,360	556	23.6%	
	東新小岩 5 丁目	3,358	673	20.0%	
	東新小岩 6 丁目	3,247	802	24.7%	
	東新小岩 7 丁目	3,394	793	23.4%	
	東新小岩 8 丁目	3,788	759	20.0%	
	西新小岩 1 丁目	2,549	1,032	40.5%	
	西新小岩 2 丁目	824	205	24.9%	
	西新小岩 3 丁目	3,649	1,151	31.5%	
	西新小岩 4 丁目	5,799	1,212	20.9%	
	西新小岩 5 丁目	3,566	941	26.4%	
	奥戸 1 丁目	2,083	558	26.8%	
	奥戸 2 丁目	4,943	1,382	28.0%	
	奥戸 3 丁目	3,068	855	27.9%	
	奥戸 4 丁目	2,490	521	20.9%	
奥戸 5 丁目	1,966	592	30.1%		
奥戸 6 丁目	1,946	456	23.4%		
奥戸 7 丁目	1,749	367	21.0%		
奥戸 8 丁目	1,572	264	16.8%		
奥戸 9 丁目	1,283	258	20.1%		
計	80,609	18,630	23.1%		

	人口	老年人口	高齢化率	
金町・新宿	金町 2 丁目	3,207	736	22.9%
	金町 3 丁目	4,044	1,210	29.9%
	金町 4 丁目	2,694	664	24.6%
	金町 5 丁目	2,821	752	26.7%
	金町 6 丁目	2,651	527	19.9%
	東金町 1 丁目	6,000	1,309	21.8%
	東金町 2 丁目	3,656	971	26.6%
	東金町 3 丁目	2,681	778	29.0%
	東金町 4 丁目	2,969	756	25.5%
	東金町 5 丁目	3,869	912	23.6%
	東金町 6 丁目	2,542	651	25.6%
	東金町 7 丁目	1,823	416	22.8%
	東金町 8 丁目	907	158	17.4%
	新宿 1 丁目	2,503	638	25.5%
	新宿 2 丁目	1,855	543	29.3%
	新宿 3 丁目	2,321	470	20.2%
新宿 4 丁目	2,097	475	22.7%	
新宿 5 丁目	2,102	654	31.1%	
新宿 6 丁目	4,587	936	20.4%	
計	55,329	13,556	24.5%	
柴又・高砂	金町 1 丁目	2,513	709	28.2%
	高砂 1 丁目	2,828	496	17.5%
	高砂 2 丁目	2,853	756	26.5%
	高砂 3 丁目	3,952	926	23.4%
	高砂 4 丁目	1,735	856	49.3%
	高砂 5 丁目	2,620	784	29.9%
	高砂 6 丁目	1,550	370	23.9%
	高砂 7 丁目	2,902	588	20.3%
	高砂 8 丁目	2,142	755	35.2%
	鎌倉 1 丁目	3,012	763	25.3%
	鎌倉 2 丁目	2,691	660	24.5%
	鎌倉 3 丁目	4,723	1,200	25.4%
	鎌倉 4 丁目	2,949	768	26.0%
	細田 1 丁目	2,016	503	25.0%
	細田 2 丁目	368	79	21.5%
	細田 3 丁目	3,120	565	18.1%
	細田 4 丁目	3,700	825	22.3%
	細田 5 丁目	2,329	682	29.3%
	柴又 1 丁目	4,176	1,201	28.8%
	柴又 2 丁目	2,812	717	25.5%
	柴又 3 丁目	4,006	919	22.9%
柴又 4 丁目	3,929	1,116	28.4%	
柴又 5 丁目	3,555	920	25.9%	
柴又 6 丁目	3,096	836	27.0%	
柴又 7 丁目	1,595	386	24.2%	
計	71,172	18,380	25.8%	
立石・四つ木	立石 1 丁目	1,970	499	25.3%
	立石 2 丁目	2,907	675	23.2%
	立石 3 丁目	2,346	640	27.3%
	立石 4 丁目	2,642	620	23.5%
	立石 5 丁目	2,992	705	23.6%
	立石 6 丁目	3,527	876	24.8%
	立石 7 丁目	1,837	567	30.9%
	立石 8 丁目	5,013	1,274	25.4%
	東立石 1 丁目	2,275	457	20.1%
	東立石 2 丁目	2,058	568	27.6%
	東立石 3 丁目	2,465	722	29.3%
	東立石 4 丁目	4,714	1,218	25.8%
	四つ木 1 丁目	2,730	835	30.6%
	四つ木 2 丁目	2,238	511	22.8%
	四つ木 3 丁目	1,990	495	24.9%
	四つ木 4 丁目	3,847	925	24.0%
	四つ木 5 丁目	2,490	509	20.4%
	東四つ木 1 丁目	2,143	591	27.6%
	東四つ木 2 丁目	4,457	1,004	22.5%
	東四つ木 3 丁目	3,174	942	29.7%
	東四つ木 4 丁目	4,351	1,196	27.5%
音戸 1 丁目	3,221	775	24.1%	
音戸 2 丁目	1,546	464	30.0%	
計	66,933	17,068	25.5%	
全区	464,550	113,774	24.5%	

図 60 地域別高齢化率



資料：葛飾区統計書 第 64 回（令和 2 年 1 月 1 日）

2-2 前計画期間における住宅・住環境施策の取組

本区では、「葛飾区住宅基本計画」(第3次)の期間中(平成23(2011)年度～令和3(2021)年度)に、以下の取組を実施してきました。

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

取組の状況

施策展開の方向	取組
多世代コミュニティの形成 誘導	<ul style="list-style-type: none"> ○都市再生機構・公社等の住宅建替えに際しての多様なタイプの住宅供給を要請 ○中高層集合住宅等建設指導要綱において、重要事項説明書の中に、自治町会の名称・活動内容の説明などを記載する旨の規定の追加
子育て世帯への居住支援	<ul style="list-style-type: none"> ○居住支援協議会を設置
高齢者、障害者等の居住の安定	<ul style="list-style-type: none"> ○(財)高齢者住宅財団の家賃債務保証制度を活用し、初回分の保証料の一部を助成 ○入居支援協力店の名簿を作成 ○高齢者に対して、区で相談に応じながら不動産業者の協力店へ依頼し、民間賃貸住宅を斡旋 ○民間賃貸住宅への入居支援に関する相談窓口を設置 ○「生活支援コーディネーター」を配置 ○見守りサービスにおける初期登録費用の一部を助成 ○「かつしかあんしんネットワーク」の登録勧奨 ○高齢者向け優良賃貸住宅へ家賃を助成 ○シルバーピア住宅に、LSA や生活協力員を配置 ○高齢者に対する見守りによる救命救急や、生活相談を実施 ○認知症高齢者グループホームの施設整備費の一部を助成 ○あんしん民間賃貸住宅補償利用料等を助成 ○高齢者住宅設備改修費を助成
若年単身者への居住支援	<ul style="list-style-type: none"> ○金町六丁目駅前地区(金町駅南口周辺)の既存建物の解体工事と本体工事の補助を実施 ○東金町一丁目西地区(金町駅北口周辺)の都市計画決定の実施 ○中高層集合住宅等建設指導要綱を一部改正し、単身世帯住戸数の制限を一部緩和
住宅セーフティネットとしての区営住宅の充実	<ul style="list-style-type: none"> ○都営住宅1棟を移管 ○「葛飾区公営住宅等長寿命化計画」の改定 ○「葛飾区公共施設等経営基本方針」の策定

方針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

取組の状況

施策展開の方向	取組
居住面積水準の向上	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中高層集合住宅等建設指導要綱による、民間住宅事業者への指導
分譲マンションの適切な維持管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> ○ マンション誕生カードの作成 ○ 分譲マンション維持管理セミナーの開催 ○ 分譲マンションの維持管理相談会を開催し、管理組合の個別相談を実施 ○ 「分譲マンション管理アドバイザー制度」のアドバイザー派遣料を助成
住宅の耐震化の促進	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震診断、耐震設計、耐震改修、建替えや除却費用を助成 ○ 旧耐震基準の分譲マンションへの耐震アドバイザーの派遣や耐震診断等の助成 ○ 建築物の耐震診断・耐震設計・耐震改修等について専門家をアドバイザーとして派遣
環境に配慮した住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中高層集合住宅に、雨水貯水槽の設置に関する協力を依頼 ○ 「葛飾区公営住宅等長寿命化計画」や「葛飾区公共施設等経営基本方針」に基づき、環境に配慮した総合的な取組を推進 ○ 家庭・事業所向けの太陽光・太陽熱エネルギーシステムの導入費の助成 ○ かつしかエコ助成金の実施 ○ 区民向け緑のカーテン講習会を実施 ○ エコまち法(都市の低炭素化の促進に関する法律)に基づく低炭素建築物の認定
住宅の長寿命化の促進	<ul style="list-style-type: none"> ○ 長期優良住宅の認定 ○ 東京都マンション管理士会と連携し、セミナーを開催
快適で健康に暮らせる住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ○ 区民向け緑のカーテン講習会を実施 ○ 屋上緑化・壁面緑化補助制度を周知 ○ 生垣造成費用補助制度を実施 ○ アスベスト調査費及び、除却等の工事費の一部を助成

関連指標状況

- 最低居住面積水準未達の世帯の割合：13.0%（平成20年度）→10.6%（平成30年度）
- 住宅の耐震化率：71%（平成18年度）→85.7%（平成27年度）
- 太陽光発電設置助成件数：456件（平成22年度）→137件（平成30年度）
- 雨水貯水槽設置助成件数：484件（平成22年度）→延べ729件（平成30年度）

方針3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり

取組の状況

施策展開の方向	取組
地域特性を踏まえた住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画法等の関係法令で規制、誘導される区域内で、建築行為等を行うものに対し、指導を実施 ○広域拠点の再開発を推進 ○葛飾区宅地開発指導要綱に基づき、秩序ある宅地開発を誘導 ○細街路の拡幅整備 ○柴又地域景観地区を指定 ○葛飾区景観地区条例を施行
子育てしやすい住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○公園の維持管理 ○交通安全行事や広報活動を実施 ○江戸川、中川、新中川でのイベントの開催支援 ○中川左右岸緑道公園の照明設備を整備 ○区民農園の幼稚園・保育園への利用優先枠を設置 ○駅周辺道路や幹線道路等において、歩道の段差や勾配等の改善工事を実施
ユニバーサルデザインによるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○葛飾区バリアフリー基本構想で設定した重点整備地区において、面的、一体的なバリアフリー化を推進 ○駅周辺道路や幹線道路等において、歩道の段差や勾配等の改善工事を実施
川を生かしたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○水元さくら堤の老朽化した施設の改修、散策や休憩、サイクリング等の利用環境の改善
コミュニケーションの場としての商店街の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ○商店魅力創出支援事業等、商店街の魅力を高める事業を実施 ○葛飾区バリアフリー基本構想で設定した重点整備地区において、面的、一体的なバリアフリー化を推進
区民による良好な住環境づくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> ○区民との協働による復興まちづくり模擬訓練等を実施 ○子どもを犯罪から守るまちづくり活動支援の実施 ○こどもひまわり 110 番のスタンプラリーやマップの作成の支援

関連指標状況

- 住環境が良好だと思ふ区民の割合：43.8%（平成 22 年度）→62.1%（令和 2 年度）

2-3 国・東京都の動向

1 国の動向

1) 住生活基本計画（全国計画）

平成 18(2006)年に、住生活基本法の制定及びそれに基づく「住生活基本計画(全国計画)」が策定され、国の施策は、住宅の量的供給から質的確保へ視点が移されました。その後、令和 3(2021)年 3 月に改定された計画では、令和の新たな時代における住宅政策の目標を以下の「3つの視点」及び「8つの目標」として示しています。

【社会環境の変化からの視点】

目標 1：「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現

- ・国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- ・新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスの DX、住宅の生産・管理プロセスの DX の推進

目標 2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- ・安全な住宅・住宅地の形成
- ・災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

【居住者・コミュニティからの視点】

目標 3：子どもを産み育てやすい住まいの実現

- ・子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- ・子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

目標 4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- ・高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- ・支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

目標 5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- ・住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
- ・福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

【住宅ストック・産業からの視点】

目標 6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- ・ライフスタイルに合わせた柔軟な住み替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- ・長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
- ・世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

目標 7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- ・空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- ・立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

目標 8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- ・地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- ・新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

2) 主要な法整備

年	名称	趣旨・目的・特徴
平成 25 (2013)年 平成 31 (2019)年	[改正] 建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)	平成 25 年の改正では、不特定多数利用建築物の耐震診断義務化やマンション耐震改修の決議要件が緩和された。平成 31 年の改正では、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等の耐震診断が義務付けられた。
平成 26 (2014)年	[制定] 空家対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)	適切な管理がなされていない空家等への対応や活用を推進するため、区市町村は空家等対策計画の策定及び、これに基づく、空家への立ち入り・実態調査、所有者に対する適切な管理の指導、空家活用のための対策が可能になった。
平成 28 (2016)年	[改正] 高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)	平成 28 年の改正では、区市町村において高齢者居住安定確保計画の策定や、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準の強化・緩和が可能となった。
平成 28 (2016)年	[改正] 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)	平成 28 年の改正では、新築住宅だけでなく、既存住宅も長期優良住宅の認定の対象となった。
平成 28 (2016)年	[改正] 住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質確保法)	平成 28 年の改正では、省エネ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」の見直しが行われた。
平成 29 (2017)年	[改正] 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)	平成 29 年の改正では、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が創設され、既存の空き家・民間賃貸住宅の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」を構築している。
平成 26 (2014)年 令和 2 (2020)年	[改正] マンション建替え等の円滑化に関する法律(マンション建替円滑化法)	平成 26 年の改正では、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売却ができるようになったほか、建替えの際は、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、容積率制限の緩和特例措置が講じられた。令和 2 年の改正では、老朽化マンションの外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがある場合や、バリアフリー性能が確保されていない場合の除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地型マンションの敷地分割制度等が創設された。
令和 2 (2020)年	[改正] マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)	令和 2 年の改正では、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言、管理計画認定制度等の各制度が創設された。
平成 27 (2015)年 令和 2 (2020)年	[改正] 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)	建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度等が創設された。令和 2 年の改正では、説明義務制度が新設され、建築士から建築主に対し「省エネ基準への適否等」の説明が義務付けられた。

2 東京都の動向

1) 東京都住宅マスタープラン

東京都では、令和3(2021)年度末に「2016-2025 東京都住宅マスタープラン」の改定が予定されています。

新しい東京都住宅マスタープラン

※素案より作成

住宅政策の10の目標と2040年代の姿を示すとともに、それぞれについて具体的な施策の方向を提示

目標1	新たな日常に対応した住まい方の実現	新たな日常に対応した住宅の普及、新たな日常に対応した住環境の整備、デジタルを活用した利便性の向上
目標2	脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化	住宅のゼロエミッション化、環境に配慮した住宅市街地の形成、緑豊かな住宅市街地の形成
目標3	住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給、公共住宅の有効活用、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット、住宅確保要配慮者の居住支援、居住環境のバリアフリー化
目標4	住まいにおける子育て環境の向上	子育て世帯向け住宅の供給促進、子育てに適した住環境の整備、近居や多世代同居の支援
目標5	高齢者の居住の安定	安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進、民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進、高齢者の円滑な住み替えの支援
目標6	災害時における安全な居住の持続	地震に対する住宅の安全性の向上、木造住宅密集地域等の改善、風水害への対策、災害に強いまちづくり、災害時に住み続けられる住宅の普及、被災後の住宅の確保
目標7	空き家対策の推進による地域の活性化	区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の促進、空き家の状況に応じた適時適切な対応、地域特性に応じた空き家施策の展開、都の空き家施策の計画的な展開
目標8	良質な住宅を安心して選べる市場環境の実現	良質な家づくりの推進、既存住宅を安心して売買等できる市場の整備、総合的な住情報の発信
目標9	安全で良質なマンションストックの形成	マンションの適正な管理の促進、老朽マンション等の再生の促進
目標10	都市づくりと一体となった団地の再生	良好な地域コミュニティの実現、公共住宅団地等の団地再生、地域特性に応じた都営住宅の建替え、地域の課題を踏まえたまちづくり

2) 主な関連計画

年	名称	趣旨・目的・特徴
平成 27 (2015)年	住宅市街地の開発整備の方針	良好な住宅市街地の開発整備を図るため、「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」を定めている。平成 27 年の見直しでは、重点地区の修正及び新規選定を行っている。
平成 28 (2016)年	[改定] 耐震改修促進計画	「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき策定。平成 28 年の改定では、特に緊急輸送道路沿道建築物の耐震化、防災都市づくり推進計画に定める整備地域内の住宅及びマンションの耐震化、耐震化の普及啓発を主な施策としている。
平成 28 (2016)年	[策定] 良質なマンションストックの形成促進計画	将来にわたり都民の豊かな住生活を支える良質なマンションストックの形成を図るため策定。「マンションの適正な管理の促進」、「老朽マンションなどの再生の促進」を柱として施策を展開している。
平成 30 (2018)年	[策定] 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画	住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、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に策定し、令和 7 年までに登録目標戸数を 3 万戸に設定している。また、住宅確保要配慮者の範囲を幅広く設定するほか、東京都の実情に応じた登録基準を設定している。
令和 2 (2020)年	[策定] 東京 マンション管理・再生促進計画	「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき策定。2040 年代を見据えた目指すべき東京のマンション居住の将来像を描き、マンションの適正な管理の促進と老朽マンション等の再生の促進を施策の柱としている。
令和 3 (2021)年	[策定] 「未来の東京」戦略	目指す 2040 年代の東京の姿と 2030 年代に向けた推進プロジェクトを網羅した計画。既存の 20 の「ビジョン」の実現に向け、感染症対策を加え 2030 年に向けて取り組むべき 20+1 の「戦略」と、「未来の東京」の創出をリードする主要な「推進プロジェクト」を提示している。
令和 3 (2021)年	[改定] 高齢者の居住安定確保プラン	高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示した計画。令和 3 年の改定では、『「未来の東京」戦略』や「東京都住宅マスタープラン」、「第 8 期東京都高齢者保健福祉計画」等と調和を図り、プランを改定している。

2-4 住宅・住環境施策に関わる課題

現状

◆人口・世帯の状況

- 人口は長期的に減少することが見込まれる。※1
- 老年人口の割合は増加、年少人口の割合は微減 ※2
- 出生者数は年々減少、自然増減は減少で推移 ※2
- 外国人人口は年々増加 ※2
- 単身世帯、特に高齢単身世帯が増加 ※3
- 高齢者と子が同居している世帯の割合（5.1%）は、23区平均（8.3%）より低いが、近居の割合（24.8%）が高い。※4
- 夫婦と子供から成る世帯成る世帯のうち年収が300万円未満の割合は11.9% ※4
- 男親又は女親と子供から成る世帯のうち年収が300万円未満の割合は34.6% ※4
- 身体障害者手帳所持者数が微減、愛の手帳及び精神障害者保健福祉手帳所持者数が増加 ※5

◆高齢者の住まい・バリアフリー

- 高齢者の居住する世帯のうち、バリアフリー化している世帯は58.8% ※4
- 持家に住む高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の1世帯当たりの居住室の平均面積は50㎡前後あり、借家に住む5人世帯と同等 ※4

◆住宅のストック

- 住宅総数は年々増加。分譲マンション数も増加している。※4
- 住宅総数の11.8%が空き家。空き家戸数は増加傾向にある。※4
- 着工新設住宅（貸家）の1戸当たり床面積の平均は平成27年以降40㎡を下回り、減少傾向にある。※6
- 最低居住面積未満の世帯の割合は10.6%。65歳未満の単身世帯では27.1% ※4
- 昭和56年以前に建てられた建物は住宅総数の15.5% ※4
- 持家の約35%、民営借家の約30%が築30年を超えている。※4
- 分譲マンションの約半数が築30年を超えている。※7
- 公営住宅やUR・公社住宅の約5～6割が築30年を超えている。※4

◆環境・エネルギー

- 省エネルギー設備等がある住宅の割合は、「二重サッシ又は複層ガラスの窓（すべての窓）」がある住宅の割合が8.4%と、総じて低い水準にある。※4
- 区は、「2050年までに温室効果ガス（二酸化炭素）の排出量実質ゼロ」を目指すことを宣言している。※8
- CO₂排出量の40.8%が家庭部門となっている。※9

◆防災

- 85.7%の住宅が耐震性を満たしていると推計されている。※10
- 区内には住宅と工場が混在した木造住宅密集市街地が多数存在 ※11
- 本区は半分近くが東京湾の海面より低いゼロメートル地帯となっており、気候変動の影響により水害リスクが高まる可能性がある。※12

◆住環境

- 幅員が4m以上の道路に面している住宅は74.4%と、23区平均の71.4%より高いものの、約1/4の住宅が4m未満の細街路に面している。※4
- 公共交通機関の利便性をある程度確保している住宅（駅まで1,000m未満、又はバス停まで200m未満）は90.3%であり、23区平均（91.4%）より低い状況 ※4
- 定住意向で「（今後も）葛飾区内に住むつもり」の回答率は84.5%で、「区外へ移りたい」の回答率は5.0% ※13
- 「（今後も）葛飾区内に住むつもり」の理由の割合順は、「持家があるから」が67.8%、「買い物など日常生活が便利だから」が42.4%、「交通の便が良いから」が36.1% ※13
- 「区外へ移りたい」の理由の割合順は、「勤め先が遠いから」と「災害時に不安な地域だから」が12.3%、「交通の便が悪いから」が10.8% ※13
- 住環境が良いと思う区民の割合は62.1% ※14
- 自治町会やNPO・ボランティアなどの地域活動が日常生活に不可欠であると思う区民の割合は66.7% ※14

※1：葛飾区基本計画（令和3年） ※2：住民基本台帳 ※3：国勢調査（平成27年） ※4：住宅・土地統計調査（平成30年）

※5：第6期葛飾区障害福祉計画・第2期葛飾区障害児福祉計画・葛飾区障害者施策推進計画（令和2年） ※6：建築着工統計

※7：葛飾区分譲マンション実態調査（平成11年）及びマンション誕生カード ※8：ゼロエミッションかつしか（令和2年）

課題

◆少子高齢化への対応

- 人口減少・超高齢社会の進展
- 単身高齢者、高齢者のみ世帯の増加による住宅確保要配慮者への対応
- 子育て世帯の定住促進のための子育てのしやすい環境の整備

- 住宅のバリアフリー化、見守りシステムの強化などの住宅セーフティネット機能の充実
- 高齢者が住み慣れたまちで安心して暮らし続けられる住宅・住環境の形成

- 民間賃貸住宅等への入居支援
- 新たな住宅セーフティネットのあり方の検討

- 世帯の規模に見合った住まいへの住み替えなどの支援

◆住宅のストック

- 空き家の発生抑制や管理不全の解消、空き家等の活用推進

- マンション内や地域内でのコミュニティの形成
- 中高層集合住宅等建設指導要綱の条例化

- それぞれのライフスタイルに応じたリフォーム等（バリアフリー化）による、長期的に活用可能な住宅ストックの形成

- 高経年マンションにおける大規模修繕等の適切な維持管理

- 都営住宅等の老朽化や建替えに対して、区営住宅やURを含めた方向性の検討や関係機関と連携

◆環境・エネルギー

- 住宅の省エネ診断の推進、新築や改築時のZEH化や、省エネルギー機器等の普及促進

◆防災

- 耐震性の向上、不燃化の促進や細街路の整備
- 木密地域での、不燃化特区や密集事業に加え、地域の実情に応じて地区計画の策定を推進し、土地利用の適切な規制・誘導や地区施設を整備
- 気候変動に伴う豪雨や水害のリスクの高まりを踏まえた、住環境の備えの重視

◆住環境

- 地域特性を活かした多様な住環境の形成
- 居心地がよく歩きたくなるまちなかの創出
- 住まいと住宅地に対する愛着の醸成
- 公共交通の便が良く、移動しやすい交通環境の創出

※9：みどり東京・温暖化防止プロジェクト「特別区の温室効果ガス排出量」（令和3年）

※10：葛飾区耐震改修促進計画（平成27年3月策定、令和2年3月一部改定） ※11：葛飾区都市計画マスタープラン（平成23年）

※12：葛飾区水害ハザードマップ（令和2年） ※13：平成30年度第16回葛飾区世論調査報告書 ※14：葛飾区政策・施策マーケティング調査（令和2年）

コラム 2

ホームインスペクション

ホームインスペクションとは、住宅の状態・品質を把握できるようにするために行う、住宅の検査・調査のことで、専門家による目視を中心とした非破壊調査により、住宅の基礎や外壁等にひび割れや雨漏り等の劣化・不具合が発生しているか劣化事象等の状況を把握するものです。これにより、既存住宅を売買するときや、リフォーム等を行う時に安心して取引を行うことができます。

国では、平成 29(2017)年 2 月に既存住宅状況調査技術者講習制度を創設し、技術者の育成を進めるとともに、平成 30(2018)年からは、宅地建物取引業法の改正により、既存(中古)住宅の売買にかかわる各手続きにおいて、宅建業者はインスペクション(建物状況調査)に関して、以下のことが義務付けられています。

①媒介契約締結時

宅建業者がインスペクション業者のあっせん可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせん

②重要事項説明時

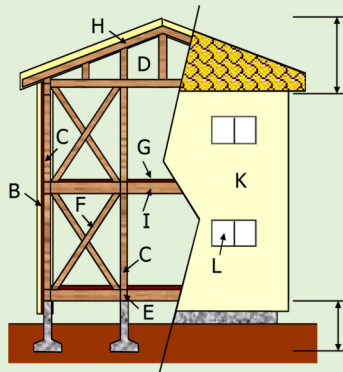
宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明

③売買契約締結時

基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

木造戸建て住宅の検査項目

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の侵入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

資料：国土交通省

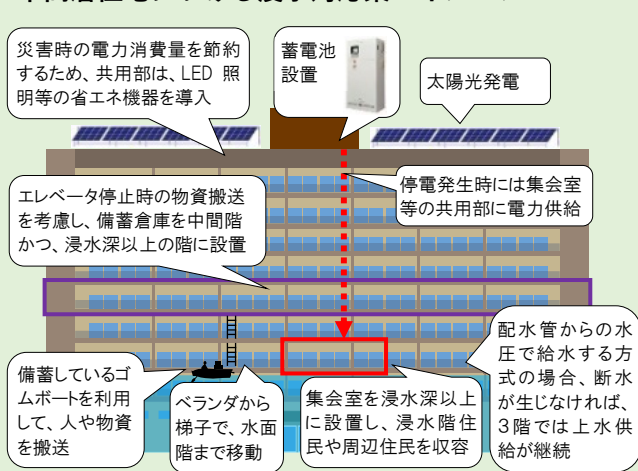
コラム 3

浸水対応型市街地構想

浸水対応型市街地構想とは、今後高まる水害リスクに、地域力の向上や市街地構造の改善によって対応していくとともに、親水性の高い水辺の街を形成していくことを目指し、葛飾区が策定した構想です。

浸水対応型市街地では、広域避難と垂直避難を組み合わせる避難できる環境が整い、水が引くまでの間、許容できる生活レベルが担保される市街地を目指します。具体的には、命を守る避難空間と長期的避難に耐えられる機能を持った非浸水空間を市街地内の随所に配置するとともに、堤防と一体となった高台空間を沿川に確保して、避難及び速やかな応急復旧活動が可能となる市街地を段階的に整備していくものです。

中高層住宅における浸水対応策のイメージ



資料：葛飾区

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 第2条に定められている、区の住宅政策の基本理念を尊重し、これを計画の基本理念とします。

- (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。

3-2 計画の目標

本区の住宅政策が住宅・住環境に留まらず、コミュニティも含めた幅広い「住生活」を対象としていることから、前計画の目標である「安心と愛着の住まいと暮らしの実現」を踏襲しつつ、住まいが区民の生活の基本的な要素であること、住宅政策を通じ、豊かさを実感できる区民生活の実現に寄与することをより明確にするため、前計画の目標に「心豊かな」を追加し、本計画の目標を「安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現」と定めます。

安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現

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（多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの構築）を進めるとともに、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など、適切な住宅を確保することが困難な方に対する住宅セーフティネットの充実を図ります。

また、誰もが住んでみたいと思う新しい生活様式に対応した良好な住宅・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、移動しやすいユニバーサルデザインのまちづくり、賑わいとゆとりのある市街地の形成など、心を豊かにする都市空間の質の向上を図ります。

第4章 計画の方針

4-1 計画の体系

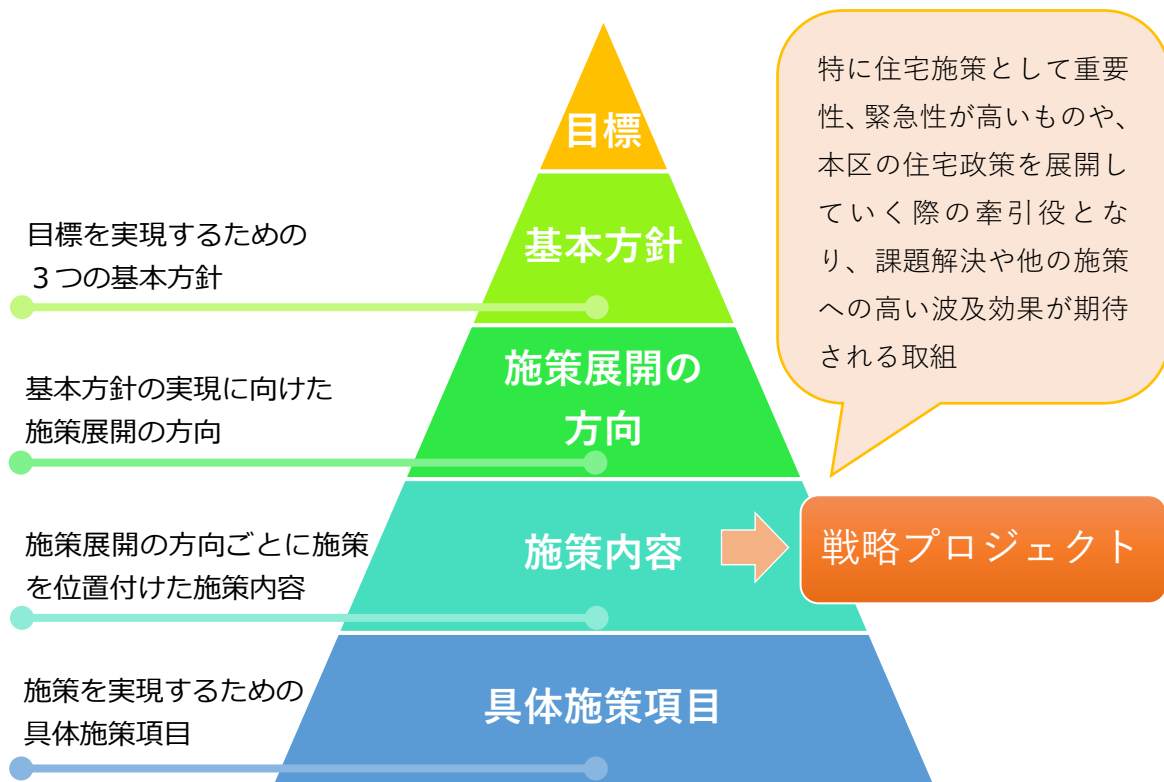
1 基本理念に基づく計画の体系

本計画の3つの基本理念に基づき、目標である「安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現」を達成するため、3つの【基本方針】を定め、これを基に【施策展開の方向】と【施策内容】の構成で体系的に施策の整理を行い、住宅政策を推進していきます。また、【施策内容】に応じて、施策を実現するための【具体施策項目】を明示しています。

2 戦略プロジェクト

施策内容のうち、特に住宅施策として重要性、緊急性が高いものや、本区の住宅政策を展開していく際の牽引役となり、課題解決や他の施策への高い波及効果が期待される取組を戦略プロジェクトとして位置付け、重点的に取り組んでいきます。

※ 詳細については、「5-2 戦略プロジェクト」を参照ください。



目標	基本方針	施策展開の方向	施策内容	【戦略プロジェクト】
安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現	基本方針 1 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	1 住宅の快適性の向上	1 住宅のバリアフリー化の促進	戦略プロジェクト1 ストックを活用した多様な住宅の整備
			2 環境に配慮した住宅の普及	
		3 健康に配慮した住宅の普及		
		2 マンションの適正な維持管理	1 マンションの適正な維持管理と再生への支援 【戦略プロジェクト】	
			3 ニーズに対応した良質な集合住宅ストックの形成	
	4 安全で安心な住宅の整備	1 住宅の耐震化の促進 【戦略プロジェクト】		
		2 地震に強い居住環境の形成		
		5 次世代につなげる中古流通の活性化と総合的な空き家対策	1 空き家対策（発生予防・適正な維持管理・利活用）の推進 【戦略プロジェクト】	
	2 中古住宅の流通の促進			
	基本方針 2 多世代が安心して暮らすことができる住まいづくり	1 子育て世帯の安心居住の推進	1 子育てしやすい住宅の普及	戦略プロジェクト2 住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの充実
			2 子育てしやすい居住環境の整備	
			3 子育て支援の充実	
		2 高齢者、障害者等の居住の安定	1 民間賃貸住宅への入居支援	
			2 高齢者等向け住宅の確保	
			3 高齢者、障害者世帯の見守り支援	
		3 住宅セーフティネットの充実	1 民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット住宅の確保 【戦略プロジェクト】	
			2 居住支援協議会による入居・生活支援の充実 【戦略プロジェクト】	
			3 公共住宅の適切な供給	
基本方針 3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり	1 新しい暮らしの創造	1 駅周辺での都市型住宅の供給の誘導	戦略プロジェクト3 危機を乗り越えられる強靱で持続可能な住環境の実現	
		2 新たな生活様式を楽しむ住まいづくり 【戦略プロジェクト】		
	2 人と人との触れ合いを育むまちづくり	1 ウォーカブルな住環境整備 【戦略プロジェクト】		
		2 区民による良好な住環境づくりの促進		
		3 水と緑を活かした居住環境づくり		
	3 持続可能な住環境づくり	1 コミュニティ形成の促進		
		2 良質な住宅が引き継がれていく住宅循環システムの構築 【戦略プロジェクト】		
		3 脱炭素社会に向けた住まいづくり 【戦略プロジェクト】		
		4 住まいに関する情報提供体制の充実		
	4 災害に強い住環境づくり	1 水害に強い住まいづくり 【戦略プロジェクト】		
		2 細街路の拡幅整備や建物不燃化、耐震化の誘導による密集市街地の改善		
		3 復興を見据えた住まいづくり		

4-2 計画の基本方針

基本方針1 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

目指すべき将来像

住宅ストックの質の向上と長寿命化を図ることにより、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を目指します。

数世代にわたり引き継いでいくことのできる住宅ストックを形成することは、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負担を軽減するとともに、建替えに係る費用の削減にもつながり、一世代当たりの住宅に対する負担を軽減し、安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現に寄与することになります。

次世代に継承することのできる良好・良質な住宅ストックを形成するためには、耐震性や省エネ性能等が十分に確保され、良好な居住水準を確保できる住宅であることはもちろん、長期的な視点に立ち、将来的に資産として活用されることを前提とした建設・維持管理を行うことが必要です。築古のストックの建替えによる更新のほか、リフォームによる住宅の性能向上、適切な維持管理による住宅の性能の保全等により、良質な住宅ストックが市場で評価され、流通するとともに、資産として次の世代に継承されていくことを目指します。

(1) 住宅の快適性の向上

バリアフリー化された住宅や、環境や健康に配慮した住宅を普及促進することにより、誰もが安心して安全で快適に暮らすことができる住宅の整備を促進します。

(2) マンションの適正な維持管理

マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、老朽マンションについては再生を支援することで、良質なマンションストックの形成を図り、長く住み続けられる住宅の整備を促進します。

(3) ニーズに対応した良質な集合住宅ストックの形成

(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例を策定し、集合住宅に関する基準や住環境に関する基準等を定めることにより、良質な集合住宅を確保し、快適な住環境及び生活環境の形成を推進します。

(4) 安全で安心な住宅の整備

住宅の耐震性の向上を図ることにより、区民の生命や財産を守り、安全な暮らしの実現を図ります。また、災害があっても自宅で生活できるよう、被害の軽減が可能な住宅の整備を促進します。

(5) 次世代につなげる中古流通の活性化と総合的な空き家対策

良質な住宅ストックが次世代に継承されていくよう、空き家の発生予防や利活用、適正管理の促進を図るとともに、既存住宅の市場での流通活性化に取り組みます。

コラム 4

「省エネ住宅」の普及と健康・快適な住まいづくり

「省エネ住宅」とは、国の省エネ基準に適合した、夏の暑さや熱気、冬の寒さや冷気を入れず、少ないエネルギーで家の中の涼しさや温かさを保てる高断熱な住宅であり、効率の良い設備も備えた住宅のことです。

住まいの熱を快適にコントロール



①外皮基準
屋根・外壁・窓などの断熱性能

住まいのエネルギーを賢く使う



②一次エネルギー消費量基準
住宅で使うエネルギー消費量

省エネ住宅のメリット

メリット 1 環境&家計に優しい



省エネ性能が高い最新の設備を導入することでエネルギー使用量を削減できます。環境保全につながるだけでなく、光熱費も抑えられます。

メリット 3 病気のリスクを低減



断熱性能が高い住宅は「室温差」が解消され、ヒートショックや高血圧のリスクが低下します。また、結露の発生によるカビの発生等も予防できます。

ヒートショック
リスクも低下

メリット 2 一年中、快適な空間に



断熱性能が高いと部屋の中が均一に同じ温度に保たれます。外壁の表面温度と室温が近いことで、一年中、24時間快適に過ごすことができます。

メリット 4 災害時も頼りに



太陽光発電システムや家庭用蓄電池などを備えていれば、停電時や災害時に利用できます。もしもの時の自宅での生活に役立ちます。

エネルギー面での防災性の向上

資料：国土交通省「省エネ住宅のススメ」をもとに作成

基本方針2 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

目指すべき将来像

全ての人々が住宅を確保し、地域で支え合う地域共生社会の実現を通じて、多世代が安心して快適に暮らすことができる社会を目指します。

ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、子育て世帯や、高齢者、障害者など、多世代が地域で安心して快適に暮らすためには、住まいの確保から生活面での支援に至るまで、住宅施策と福祉施策の一体的対応による居住支援を行うことが必要です。

特に、民間賃貸住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、外国人等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できるよう、都営・区営住宅をはじめとする公共住宅だけでなく、区と地域の不動産関係団体や居住支援団体等で構成された葛飾区居住支援協議会を中心に、東京さきエール住宅（入居を拒まない民間賃貸住宅）等の民間賃貸住宅を活用した、重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

（1）子育て世帯の安心居住の推進

子育て世帯が、世帯の状況に応じた適切な住宅に居住できるよう、安心して子どもを産み育てることができる良質な住宅の誘導を図るとともに、子育て世帯の居住を支援します。

（2）高齢者、障害者等の居住の安定

高齢者や障害者等が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、バリアフリー化など高齢者や障害者等に適した住宅の普及を図るとともに、見守りを含む居住支援サービスや地域包括ケアシステムの推進など、福祉分野等と連携した居住支援体制を整備します。

（3）住宅セーフティネットの充実

市場において適切な住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者に対して、民間団体等と連携し、円滑な入居のための支援や環境整備を行うとともに、民間住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。また、住宅セーフティネットの中核として、区営住宅等については、住宅困窮度に応じて的確に供給するとともに、既存ストックを最大限活用します。

基本方針3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり

目指すべき将来像

暮らし方の変化や新しい技術に対応した住まいづくり、環境に配慮した住環境の形成を誘導し、葛飾らしい暮らしを育む「夢と誇りあるふるさと葛飾」の実現を目指します。

本区の豊かな人情に根差した地域力を更に向上させていくため、地域の魅力を活かし、多様な世代やライフスタイルに対応した、活力のある地域コミュニティを育むウォーカーブル（居心地が良く歩きたくなる）なまちづくりを推進していきます。

また、本区は多くの河川に恵まれており、比較的身近な場所に水辺が多く存在しているなど、水と緑豊かな住環境である一方、区域の半分近くが東京湾の海面より低いゼロメートル地帯となっており、親水性のある豊かな暮らしと、水害リスクに対応した住環境の両方を実現することが必要となっています。さらに、本区の都心に近接した居住の特性を生かしながら、時代の変化に対応し、持続的に発展していくためにも、「ゼロエミッションかつしか」の実現に向け、環境負荷の少ない、誰もがいつまでも快適に暮らせる住環境を実現することが必要です。

「住み続けたい」と思えるまちづくりを進めていくとともに、多くの人から「住んでみたい」と思われる住環境の実現を目指します。

（1）新しい暮らしの創造

産業・医療・教育・地域などあらゆるものがオンラインでつながる社会が急速に広まりつつあります。DX（デジタルトランスフォーメーション）や働き方改革の進展、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に伴い、勤務場所にとらわれないライフスタイルが広がりつつあります。このような新たな住まい方に対応した住まいの誘導に取り組みます。

また、各駅の特徴に応じ、利便性の高い駅前を中心として、より多くの区民が安全に安心して住み、働き、憩うことのできる居住環境の整備を促進します。

（2）人と人との触れ合いを育むまちづくり

地域コミュニティは住生活の基盤となる重要な要素です。住宅・住環境施策を通じ、区民が好きだと思える街並みや、歩いて楽しいと思う住環境の形成を促進するとともに、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ことにより自治町会や社会的活動など地域に根差したコミュニティの強化を図り、住まいと住環境に対する愛着を醸成します。

(3) 持続可能な住環境づくり

良好で良質な住環境を次世代に継承するため、脱炭素社会の実現に向け環境に配慮した住宅市街地の形成を推進するとともに、地域で多世代が共存して良好なコミュニティを形成・維持できるよう、ライフスタイルに合わせた柔軟な住み替えが可能となる住宅循環システムの構築を図ります。

(4) 災害に強い住環境づくり

災害への対応は本区における大きな課題であり、木造住宅密集地域の不燃化や耐震化を進めることにより燃えにくく壊れにくい街づくりを進めるとともに、浸水対応型市街地構想の推進をすることにより風水害に強いまちづくりを進めます。また、災害時における地域での連携体制の強化やハザードマップの周知等により、災害に強い住環境づくりを促進します。

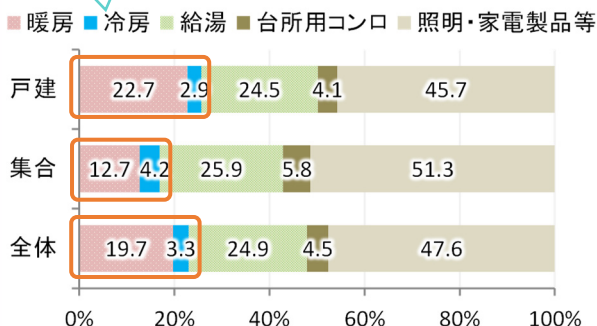
コラム 5

住宅の断熱性能の向上で、ゼロエミッション

住宅における CO₂ 排出量の 1/4 は暖冷房によるものです。暖冷房の省エネルギー対策を行うことは、CO₂ 削減のために極めて重要です。断熱性能を高くすることで、年間の暖冷房エネルギー消費量を削減することができます。

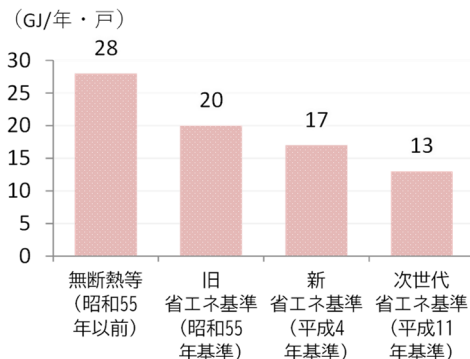
暖冷房による CO₂ 排出量は
住まい全体の 1/4

世帯当たり年間用途別 CO₂ 排出量



資料：環境省「平成 31(令和元)年度 家庭部門の CO₂ 排出実態統計調査(確報値)」

年間暖冷房エネルギー消費量の試算



資料：国土交通省「省エネルギー基準改正の概要」

第5章 施策展開の方向

5-1 施策の展開

基本方針1 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

1) 住宅の快適性の向上

(1) 住宅のバリアフリー化の促進

人生 100 年時代を迎えつつある現在、高齢や障害等の理由により、心身の機能が低下した場合でも、住み慣れた自宅での生活の継続ができる住環境の実現が求められています。一方で、住まいのバリアフリー化が十分であるとは言えない状況にあります。

全ての人にとって、安心して、使いやすい住宅の普及を図るため、高齢者、障害者世帯に対するバリアフリー助成を推進します。また、区民の住宅の修繕やリフォームに関する相談を実施するとともに周知を図ります。

具体施策項目	具体施策の内容
①高齢者自立支援住宅改修費助成	自宅で生活をしている介護保険制度の要支援・要介護認定を受けていない 65 歳以上の方に、手すりの取付けや段差の解消など転倒防止や身体への負担軽減のための住宅改修費用の一部を助成します。
②高齢者住宅設備改修費助成	自宅で生活をしている介護保険制度の要支援・要介護認定を受けている方に、①浴槽の取替え②流し台・洗面台の取替え③階段昇降機の設置、にかかる住宅改修費用の一部を助成します。
③住宅改修等の点検事業	利用者の実態に即した適切な住宅改修が行われるよう、住宅改修費の申請時に請求者宅の状況の確認や工事見積書の点検を行うほか、竣工後の訪問調査により施工状況の点検を行います。
④住宅設備改善費の支給	障害者等に対して、段差の解消や手すりの取り付けなど、住宅を改善する費用の一部を支給します。
⑤住まいに関する相談	「建築・リフォームなんでも相談」や「住宅修繕相談」を実施します。
⑥（仮称）葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】	（仮称）葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例により、集合住宅建設時に、共用部のバリアフリーへの配慮を義務付けます。

(2) 環境に配慮した住宅の普及

低炭素社会から脱炭素社会への転換に向けて、更なる省エネルギー化や脱炭素化に向けた取組の一層の充実・強化が不可欠となっています。

中でも、区のCO₂排出量における約4割を家庭部門が占めており、「ゼロエミッションかつしか」の達成に向け、太陽光発電システムをはじめとした再生可能エネルギーの利活用及び省エネルギー性能を一層向上した住宅ストックの普及を推進します。

具体施策項目	具体施策の内容
①かつしかエコ助成金	個人住宅及び集合住宅の共用部分に対して、太陽光発電システム、家庭用燃料電池（エネファーム）、蓄電池、ホームエネルギーマネジメントシステム（HEMS）、遮熱塗装等断熱改修、LED照明機器への改修、電気自動車・プラグインハイブリッド自動車・燃料電池自動車・電動バイク、電気自動車用充電設備（集合住宅のみ）、ネットゼロエネルギーハウス（ZEH）、東京ゼロエミ住宅などを導入する際の費用を助成します。
②省エネ性能を備えた住宅の普及方策に係る検討【新規】	「ゼロエミッションかつしか」の達成に向け、再生可能エネルギーの利活用及び省エネルギー性能を高めた住宅の普及方策を検討します。
③長期優良住宅制度の周知	環境負荷の低減、ライフサイクルコストの低減、資産価値の向上等を実現し、耐久性、耐震性及び可変性を備えた長期にわたって使用可能な長期優良住宅の整備について、普及啓発を行います。
④（仮称）葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】 （再掲）	（仮称）葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例により、集合住宅建設時に、雨水流出抑制施設の整備を義務付けます。

(3) 健康に配慮した住宅の普及

安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしを実現するためには、区民一人一人が生涯にわたり元気で活動的に生活できる社会、より健康を増進させるような快適性の高い住宅・住環境が求められています。人生の大半を過ごす生活基盤である住宅において、より健康で快適な居住環境を確保するため、アスベスト対策に対する補助や、ヒートショック対策や熱中症対策等の観点で踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備を推進します。

具体施策項目	具体施策の内容
①民間建築物アスベスト調査・対策助成	アスベスト使用の可能性についての相談や調査機関の案内を行うとともに、アスベストの有無に関する調査費用、対策工事費用の一部を補助します。
②かつしかエコ助成金(再掲)	良好な温熱環境を備えた住宅の整備を推進するため、かつしかエコ助成金として遮熱塗装等断熱改修やネットゼロエネルギーハウス(ZEH)の補助を行います。
③省エネ性能を備えた住宅の普及方策に係る検討【新規】(再掲)	「ゼロエミッションかつしか」の達成に向け、再生可能エネルギーの利活用及び省エネルギー性能を高めた住宅の普及方策を検討します。

2) マンションの適正な維持管理

【戦略プロジェクト】

(1) マンションの適正な維持管理と再生への支援

今後、人口減少や高齢化が進行する中において、高経年マンションの増加が見込まれており、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されています。一たびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。まずは、マンション管理組合が自主的に管理、再生に取り組むことが重要であり、その上で、区は専門家と協力し、マンション管理組合による適切な維持管理や再生についての支援に取り組みます。

本区では、長期的な視点に立って、マンションの適正な管理や円滑な再生の促進を図る施策を推進し、区民の豊かな住生活を支える安全で良質なマンションストックを形成していくため、区内のマンションの実態について、情報収集を行うとともに、マンション管理適正化推進計画の策定や、適切なマンション管理計画を有するマンションを認定する「管理計画認定制度」や管理適正化のための指導・助言等について検討を行います。

あわせて、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（東京都マンション管理条例）」に基づき、東京都と連携して、管理状況に応じてマンション管理組合に対し助言・指導していきます。

具体施策項目	具体施策の内容
①マンション誕生カード	マンション誕生カードを活用したマンションに関するデータの収集を行います。マンション誕生カードのデータ更新も含めた情報収集手法について検討します。

具体施策項目	具体施策の内容
②マンション管理、建替え・改修アドバイザー制度	マンションの維持管理について専門家がアドバイスを行う、公益財団法人東京都防災・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」、建替えについてアドバイスを行う「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。
③マンション管理適正化推進計画策定【新規】	国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づく、マンション管理適正化推進計画に取り組み、適切なマンション管理計画を有するマンションを認定する「管理計画認定制度」や管理適正化のための指導・助言等についても検討を行います。
④マンションセミナー・相談会	区と専門家（マンション管理士）が連携し、マンション管理組合が自主的に適切な運営を行うことを支援するため、管理組合の運営や建物の維持管理・修繕等についてセミナーを行うとともに、マンション管理士による相談会を開催します。
⑤東京都マンション管理条例に基づく管理状況届出制度	東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく管理状況届出制度により、マンションの管理状況を把握し、必要に応じて、助言・指導をします。
⑥相談への対応と情報提供	東京都の分譲マンション専門相談と連携することで、マンション管理組合の相談窓口を充実するとともに、「マンション管理ガイドブック」や「マンション再生ガイドブック」等を活用してマンション管理や再生についての情報提供を行います。また、(独)住宅金融支援機構と連携した利子補給制度、「東京都優良マンション登録表示制度」など、マンション支援制度について情報提供を行います。

3) ニーズに対応した良質な集合住宅ストックの形成

【戦略プロジェクト】

(1) 集合住宅ストックの規制と誘導

良質な集合住宅を確保し、快適な住環境及び生活環境の形成を推進するため、(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例を制定します。最低居住面積水準の確保やバリアフリーへの配慮等を義務付け、負の遺産となる可能性がある集合住宅を規制するとともに、子育てしやすい床面積や地域防災への貢献等、良好な住宅・住環境の実現に資する集合住宅を誘導します。

具体施策項目	具体施策の内容
①（仮称）葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】（再掲）	（仮称）葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例で、住戸の最低床面積等の遵守基準を定めることにより、将来負の遺産となる可能性のある住宅の供給を規制するとともに、子育てや防災等に関する優良基準を定めることにより良質な住宅の供給を誘導します。

4) 安全で安心な住宅の整備

【戦略プロジェクト】

(1) 住宅の耐震化の促進

首都中枢機能への影響が懸念される首都直下地震は、今後 30 年以内に発生する確率が 70%と高い数字で予想されています。区では、葛飾区耐震改修促進計画に基づき、令和 7 (2025)年度までには耐震性の不十分な住宅をおおむね解消することを目標として、意識啓発や耐震助成制度を実施しています。耐震診断の結果、耐震性が不十分な建築物の所有者に対し、耐震化の必要性と区の取組を説明し、耐震化の向上に結びつけます。また、地震に強い住環境の実現を図るため、道路に面した危険なブロック塀等の撤去の実施や、外壁や窓ガラス等の落下防止などの啓発を図ります。

具体施策項目	具体施策の内容
①木造建築物における民間建築物耐震診断無料派遣・改修助成	木造建築物における民間建築物の耐震診断無料派遣、改修等に係る費用の一部を助成します。
②非木造（鉄骨、鉄筋コンクリート造等）建築物耐震助成	マンション等の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事について助成を行います。
③特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震対策をやすくするために、耐震改修設計、耐震改修、建替え、除却（解体）に係る費用の一部を助成します。
④耐震事業等の相談	専門家（一般社団法人東京都建築士事務所協会葛飾支部に所属する建築士）による耐震診断や耐震改修助成制度に関する無料相談窓口を実施します。
⑤マンション耐震アドバイザー派遣制度	マンション管理組合に対し、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事などの相談に応えるアドバイザーの派遣について支援します。
⑥ブロック塀等撤去工事等助成	地震発生時の区民の安全性の向上を図るため、ブロック塀等撤去工事費を助成します。

(2) 地震に強い居住環境の形成

震災時における負傷原因は、30～50%が家具類の転倒・落下によるものと言われてい
ます。住宅の倒壊に限らず、火災や二次災害による被害から身を守ることが重要になりま
す。耐震シェルターの設置助成や、家具の転倒防止器具やガラス飛散防止フィルム、感震ブ
レーカーの設置について普及啓発を行うことにより、地震災害による被害の軽減を図りま
す。

具体施策項目	具体施策の内容
①耐震シェルターの設置助成	耐震改修ができない場合に、家屋が倒壊しても一定の安全空間を確保することで命を守る装置として「耐震シェルター」や「耐震ベッド」の設置を助成します。
②家具転倒防止器具の普及啓発	家具転倒防止器具の効果や設置を普及啓発します。
③ガラス飛散防止フィルムの普及啓発	ガラス飛散防止フィルムの効果や設置を普及啓発します。
④感震ブレーカーの普及啓発	感震ブレーカーの設置を普及啓発します。

5) 次世代につなげる中古流通の活性化と総合的な空き家対策

【戦略プロジェクト】

(1) 空き家対策（発生予防・適正な維持管理・利活用）の推進

近年、空き家の増加が社会問題になっており、空き家の発生予防、空き家の活用推進、管
理不全の解消は、本区の住宅政策においても、今後大きな課題になってくることが予想され
ます。「葛飾区空家等対策計画」に基づき、適切な管理がなされていない空き家や建築物等
とその敷地の所有者に対する指導等を強化します。また、民間の事業者と協力しながら、空
き家の流通と利活用の促進に取り組みます。

具体施策項目	具体施策の内容
①広報活動の実施	啓発・情報提供を目的とした、啓発パンフレット（権利関係者の義務、法の概要、相談窓口など）を作成します。また、区のホームページに空き家対策に関するコーナーを設置するとともに、区内関係課や関係団体等と連携し、パンフレットを配布するなど、積極的な啓発活動・情報提供を行います。
②セミナー等の開催	関係団体等と連携して、啓発・情報提供を目的としたセミナー等の開催をします。

具体施策項目	具体施策の内容
③空家等*の権利関係者が自主的な改善に取り組むための支援の実施	相談に対応するとともに、「葛飾区における空家等の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書」に基づく関係団体と連携した専門家派遣制度を実施します。 また、空き家の適正管理助成制度を推進します。
④空き家の活用検討【新規】	各種団体等と情報交換や連携し、マッチングの仕組みづくりを行うなど、建物所有者と利用希望者が円滑に活用できるよう支援します。
⑤特定空家等に対する措置	空家等対策協議会を活用して、特定空家等と認定した空家等については、法令に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施し、危険な空家等の解消に努めます。

※：空家等とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項に定義されるもの

(2) 中古住宅の流通の促進

既存住宅市場において、区民が信頼できる情報に基づき様々な住宅の性能について正確に理解し、その性能を相互比較することにより、安心して住まいの選択ができるよう、ホームインスペクションや安心R住宅制度等の普及を図り、良質な住宅ストックの確保を推進し、既存住宅の流通を促進します。

具体施策項目	具体施策の内容
①安心R住宅制度の普及啓発	耐震性があり、インスペクションが行われている住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われている既存住宅に対し、ロゴマークの使用を認める安心R住宅制度について、普及啓発します。
②住宅性能表示制度の普及啓発	住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）について、共通の基準で第三者機関の客観的な評価を受けることにより、住宅性能を比較検討することのできる住宅性能表示制度について、普及啓発します。
③ホームインスペクション制度の普及啓発【新規】	専門家による、住宅の劣化状況や欠陥の有無などについて診断する、ホームインスペクション制度について、普及啓発します。
④住宅購入に関する消費生活相談	住宅を購入する際の消費者被害を防止するため、消費生活相談を充実します。
⑤DIY住宅リフォームの研修【新規】	DIY住宅リフォーム研修会の開催を支援します。

基本方針2 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

1) 子育て世帯の安心居住の推進

(1) 子育てしやすい住宅の普及

子どもを産み育てやすい住まいの実現をするため、子育て世帯に適した住まいの広さや安全性等を備えた住宅の普及を図ることが求められています。(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による葛飾区優良集合住宅等の認証制度により、子育てに適した質の高い住宅の供給を促進します。また、東京都と連携し、公営住宅への子育て世帯の入居機会の拡大や、子育てに適した住宅の普及に努めます。

具体施策項目	具体施策の内容
① (仮称) 葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】(再掲)	(仮称) 葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例で、子育てに関する優良基準を定めることにより、子育てに適した良質な住宅の供給を誘導します。
② 都営住宅の募集戸数に対する地元割当の確保	都営住宅の募集戸数に対する地元割当の増加を要請します。
③ 「東京都子育て支援住宅認定制度」の普及、住宅供給の促進	「東京都子育て支援住宅認定制度」の普及、住宅供給を推進します。
④ 本区に適した民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの検討【新規】	民間賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者が安心して居住できる住宅の確保を図るための、本区に適した制度の検討を行います。

(2) 子育てしやすい居住環境の整備

安全・安心が保たれ、子育て家庭にやさしく住みよいまちづくりを進めるためには、子育て家庭が安心して外出し、のびのびと活動できる居住環境を整備することが求められています。公共施設や公園をはじめ、子どもや子育てに配慮した居住環境の整備を行います。

具体施策項目	具体施策の内容
① 公園維持管理	日常の公園巡回点検のほか、自主管理団体・所轄警察・地域町会・学校等との連携を図り、公園の維持管理に取り組んでいきます。
② 安全・安心な公園づくり	植栽や建築物及び照明施設の配置に配慮した、犯罪抑止効果の高い見通しが良好で安全・安心な公園づくりを行います。

具体施策項目	具体施策の内容
③乳幼児の利用に配慮した遊び場づくり	次の視点から乳幼児の利用に配慮した遊び場づくりを進めます。 ①公園には、幼児にも利用できる遊具を設けるよう努めます。また、幼児が安心して遊べるよう、幼児コーナーを設けるよう努めます。 ②幼児コーナーには、幼児の利用頻度の高い砂場を設けます。 ③砂場には柵を設け、犬猫のフン害による衛生面に配慮します。
④子ども未来プラザの整備	地域の子育て支援機能の充実を図り、子育ての不安等を緩和し、子どもの健やかな育ちを支援することを目的とした施設を整備します。
⑤赤ちゃんの駅事業	乳幼児を育てる方が、外出の際におむつ替えや授乳などを気軽に行えるよう、一部の公共・民間施設内にスペースを設置します。
⑥子どもを犯罪から守るまちづくり活動支援	子どもへのアンケートから犯罪危険の実態を明らかにし、犯罪危険地図づくり、まちぐるみの点検活動を通じた危険箇所の改善や子どもを守る活動が区内に広がるよう支援します。
⑦学習センター(学校図書館)の整備	児童・生徒が主体的に考え、学べる環境をつくり、授業において、学習センター(学校図書館)を活用し、調べ学習の充実を図ります。加えて、放課後や長期休業中等に学習センター(学校図書館)を活用し、自学自習の習慣化に取り組みます。
⑧遊びや生活を通じた子どもの健全育成	子どもたちの声を取り入れ、集団あそびや伝承あそび、外あそびや異年齢あそび、読み聞かせや工作等で子どもの自主性・社会性・創造性を育み、子どもたちの健やかな育成を図ります。
⑨保育所等の設置・運営支援	年間を通して利用しやすく、卒園まで安心して子どもを預けることができるよう、保育施設の受け皿整備を行うとともに、私立教育・保育施設における保育人材の安定的な確保と定着の支援を行い、保育の質を確保します。
⑩河川におけるイベント開催の支援	河川におけるイベント開催を支援します。

(3) 子育て支援の充実

近年、核家族化の進行や地域のつながりの希薄化等により、子育てに関する孤立感・不安感や、子育て中の保護者の負担感が増加しています。また、女性の社会進出の更なる推進とともに、働き方改革等によるワーク・ライフ・バランスの実現が求められています。子どもや保護者の状況に合わせて、子育て世帯が暮らしやすいよう、子育て・子育てに関する支援を充実させていきます。

具体施策項目	具体施策の内容
①ファミリーサポートセンター運営委託	家庭の事情などで一時的に子どもの送迎や預かりなどが必要な時に、育児援助のできる方（サポート会員）が子育て家庭の一時的な援助を行います。
②交通安全運動の推進	交通安全のための知識の向上、チャイルドシートの正しい使用の徹底、自転車乗車時のヘルメット着用等、自転車の安全利用の推進のために、広報かつしか等による周知、交通安全運動、交通安全教室により、子どもと子育て家庭の交通事故防止を推進します。
③多胎児家庭支援事業	多胎妊婦や多胎児家庭を支援するため、「多胎児家庭応援券（子ども商品券）」を交付するとともに、家事支援等を行う家事サポーターの派遣に対し、利用料の一部を助成します。
④地域安全活動支援事業（安全・安心情報メール）	区内で発生した犯罪情報、子どもの安全を脅かす不審者目撃情報、大規模な災害の情報、また、犯罪の被害に遭わないための防犯お役立ち情報を、あらかじめ登録していただいた区民の携帯電話やパソコンへ、メールにより配信します。
⑤産後ケア事業	産後ケア事業として、産婦健康診査、宿泊ケア、乳房ケア費用の一部を助成し、デイケアを実施します。
⑥放課後児童健全育成事業	放課後帰宅しても保護者の就労又は疾病等の理由で監護が必要な小学生に遊び及び生活の場を与え、指導・健全育成を図ります。
⑦私立幼稚園・認定こども園の預かり保育事業	幼稚園や認定こども園において、教育時間外や三季休業期間に子どもの預かりを行います。
⑧病児・病後児保育事業	保育施設等に通う子どもが、病気の治療中にあり症状が安定している又は回復期において集団保育が困難な場合に、一時的な預かりを行うことで、保護者の子育てと就労の両立を支援します。
⑨休日保育事業	日曜・祝日や年末年始に保護者が仕事等のため保育ができない場合に、子どもの保育を行います。
⑩母子の避難など防災対策	妊産婦や乳幼児を抱えた保護者が、災害時においても安全・安心に避難生活を過ごせるよう、心身や生活の特性を踏まえ、妊産婦や乳幼児を対象とした避難所の設置や心身のケア、必要な備蓄等、適切な支援が届く仕組みづくりの検討を行います。
⑪ベビーシッター利用支援事業	突発的な事情等により一時的にベビーシッターを利用する保護者やベビーシッターとの共同保育を行う保護者に対し、利用料の一部を助成します。
⑫三人乗り自転車等購入費助成	子育て家庭の経済的負担を軽減し、保育園等への送り迎えや外出時の安全性を高めるため、三人乗り自転車等の購入費用の一部を助成します。

具体施策項目	具体施策の内容
⑬子育てひろば・一時保育の充実	地域バランスや施設の利用しやすさを考慮した上で、子育てひろばや一時保育の運営を支援します。

2) 高齢者、障害者等の居住の安定

(1) 民間賃貸住宅への入居支援

高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居する際に、現状として、拒否感を持たれたり、入居制限がなされたりすることがあります。高齢者、障害者等が住み慣れた地域で暮らし続けられるように、民間賃貸住宅への入居機会の確保を図ります。

具体施策項目	具体施策の内容
①東京ささエール住宅の周知	住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない民間賃貸住宅（東京都の愛称：東京ささエール住宅）を普及啓発します。
②家賃債務保証支援事業	高齢者世帯及び障害者世帯、ひとり親世帯に対し、(財)高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の初回分の保証料の一部を助成します。
③自立生活援助	障害者支援施設やグループホーム等から一人暮らしへの移行を希望する知的障害者や精神障害者などについて、一定の期間にわたり、定期的な巡回訪問や随時の対応により、適時のタイミングで適切な支援を行う、自立生活援助を推進します。
④民間賃貸住宅住み替え支援	住宅確保要配慮者に対して、区で相談に応じながら不動産業者の協力店へ依頼し、民間賃貸住宅の住み替えを支援します。
⑤東京都母子及び父子福祉資金貸付	ひとり親家庭の方が経済的に自立し安定した生活を送るため、住宅資金や転宅資金等といった必要な資金の貸付けを行います。

(2) 高齢者等向け住宅の確保

家賃を負担するための必要な収入が十分になかったり、属性に応じた適切な規模や構造、支援等を有する賃貸住宅が民間賃貸住宅市場において十分に供給されていないといった特別な事情がある人が、地域の中で安心して暮らし続けることができるよう、高齢者等向けの賃貸住宅の確保に努めます。

具体施策項目	具体施策の内容
①区営住宅管理	区営住宅の建物の性能や機能を維持するために、点検や修繕を行い、適正に管理します。

具体施策項目	具体施策の内容
②住宅借上（高齢者借上住宅事務）	住宅に困窮している高齢者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、区内の民間住宅を借り上げ、区営シルバーピア住宅（一棟借上）として提供します。
③シルバーピア管理	国のシルバーハウジング・プロジェクト制度に基づき、UR・都営シルバーピア住宅に対し、生活協力員の配置やライフサポートアドバイザー（LSA）を派遣し、入居している高齢者の生活を支援します。
④認知症高齢者、障害者グループホームの整備支援	認知症高齢者、障害者グループホームの整備支援を促進します。
⑤生活寮家賃助成	生活寮やグループホームなどを利用している知的障害者で、所得額が一定以下の者に家賃を助成します。

(3) 高齢者、障害者世帯の見守り支援

生涯にわたって、全ての区民が住み慣れた地域で安心して、自分らしい生活を送ることができる地域共生社会を実現するため、住宅分野と福祉分野との連携を強化し、高齢者、障害者世帯の見守り支援に取り組みます。

具体施策項目	具体施策の内容
①権利擁護支援	判断能力の低下した高齢者や障害者を対象に、財産の管理や福祉サービスの利用を援助する訪問援助事業（葛飾区社会福祉協議会が実施）、成年後見制度利用支援事業（区及び葛飾区社会福祉協議会が実施）などにより、地域で生活し続けることができるよう支援を行います。
②ひとりぐらし高齢者毎日訪問事業	ひとりぐらし高齢者を対象に、一声かけて乳酸菌飲料を配達し、安否確認を行う事業（葛飾区社会福祉協議会が実施）を行います。
③かつしかあんしんネットワーク事業	高齢者見守り相談窓口を設置し、見守りに関する総合的な支援を行うとともに、民間事業者と協定を締結し、連携して高齢者を見守る体制を整えます。また、徘徊による行方不明時や緊急時に活用できるよう、高齢者、身体障害者を対象にかつしかあんしんネットワーク情報登録カードや認知症高齢者を対象に見守り台帳を整備します。

具体施策項目	具体施策の内容
④見守り型緊急通報システム 使用料助成	高齢者や障害者の自宅に専用通報機、無線通報機、火災感知器、ガス漏れ感知器、日常生活異常感知器を設置し、安否確認及び緊急の場合は警備員が駆けつける等、適切な対応を講じます。また、自宅に機器を設置することなどにより、家族等が高齢者を見守るサービスを利用する際に、初期設置費用などを助成します。
⑤配食サービス事業	高齢者と障害者を対象に、外出が困難で食事の準備が難しい方に、事業者が昼食、夕食のお弁当を自宅に配達し、安否の確認を行います。

3) 住宅セーフティネットの充実

【戦略プロジェクト】

(1) 民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット住宅の確保

住宅のセーフティネットの構築は、公共住宅だけでなく、民間住宅も含めて社会全体で取り組んでいくことが必要です。住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（東京ささエール住宅）登録制度について、不動産事業者等に周知・啓発を図ることにより、登録の促進を行います。

また、本区の課題について関係団体と協議を行い、民間賃貸住宅を活用した本区に適した制度の検討を行います。

具体施策項目	具体施策の内容
①本区に適した民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの検討【新規】（再掲）	民間賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者が安心して居住できる住宅の確保を図るための、本区に適した制度の検討を行います。
②東京ささエール住宅の周知（再掲）	住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない民間賃貸住宅（東京都の愛称：東京ささエール住宅）を普及啓発します。

【戦略プロジェクト】

(2) 居住支援協議会による入居・生活支援の充実

住宅確保要配慮者への対応を協議するために、区と地域の不動産関係団体や居住支援団体等で構成される居住支援協議会において、貸主のリスク解消に向けた支援策、協力物件の確保や住宅斡旋の方法などについて協議し、区や不動産関係団体等が協力して、住宅確保要配慮者に対する住宅確保を促進します。

具体施策項目	具体施策の内容
①入居に関するサポート制度の周知【新規】	家賃債務保証制度などの入居に関するサポート制度を周知します。
②住宅相談サービスの強化【新規】	居住支援団体や不動産関係団体等と連携し、住宅相談サービスの強化について検討します。
③不動産関係者との連携体制づくり【新規】	区内の不動産関係団体や居住支援団体のネットワークの構築を図ります。
④入居支援に協力的な不動産店の登録制度の検討【新規】	住宅確保要配慮者の住まい探しに協力的な不動産店の登録制度を検討します。
⑤残置物の処理等に関する賃貸契約条項の普及【新規】	賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発します。
⑥地域生活支援の充実【新規】	居住支援協議会、居住支援団体等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、入居中の見守り・緊急時対応等の実施を検討します。
⑦「あんしん居住制度」の周知【新規】	「あんしん居住制度」(公益財団法人東京都防災建築まちづくりセンター)を周知します。

(3) 公共住宅の適切な供給

住宅セーフティネットの中核として、公営住宅が真に住宅に困窮する者に的確に供給されるため、長期的な観点から維持管理を行い、適切な区営住宅の管理と運用を図ります。また、区営住宅の長寿命化計画に基づき、効率的かつ効果的な修繕の実施や、バリアフリー化改修等を検討します。

また、独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）及び東京都住宅供給公社（JKK 東京）に対して、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保できるよう要請を行います。

具体施策項目	具体施策の内容
①区営住宅管理（再掲）	区営住宅の建物の性能や機能を維持するために、点検や修繕を行い、適正に管理します。
②住宅借上（高齢者借上住宅事務）（再掲）	住宅に困窮している高齢者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、区内の民間住宅を借り上げ、区営シルバーピア住宅（一棟借上）として提供します。
③都営住宅の募集戸数に対する地元割当の確保（再掲）	都営住宅の募集戸数に対する地元割当の増加を要請します。
④多様な世帯が安心して住み続けられる環境整備の要望	独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）及び東京都住宅供給公社（JKK 東京）が老朽化した団地を再生する際には、多様な世帯が安心して住み続けられる環境の整備を要請します。

基本方針3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり

1) 新しい暮らしの創造

(1) 駅周辺での都市型住宅の供給の誘導

区では、「葛飾区都市計画マスタープラン」に基づき、新小岩駅や金町駅などをはじめとする駅周辺部を対象に、複合的な都市機能の集積や交通結節機能の強化、回遊性の向上等に取り組んできました。今後も、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、利便性の高い駅前に、より多くの区民が安全に安心して住み、働き、憩うことのできる住宅や商業施設等の整備、公共サービスの充実など、各駅の特性に応じた集約的な土地利用を誘導します。

具体施策項目	具体施策の内容
①新小岩駅周辺の街づくり	総合的な都市基盤、環境整備を進め、「広域複合拠点」として複合的な都市機能を集積し、子育て世代や高齢者等、多様な世代の居住に対応した質の高い住宅整備を推進します。また、安全安心で快適な生活を支える「新しい生活様式」に対応した生活支援機能の導入を推進し、持続可能なまちづくりを目指します。
②金町駅周辺の街づくり	平成 29(2017)年に策定された「金町駅北口周辺地区まちづくりビジョン」をもとに策定した「金町駅周辺地区まちづくりプラン」により、まちづくりを推進します。
③立石駅周辺の街づくり	防災性・利便性・快適性の向上と商業の活性化を図ることにより、「活力と魅力にあふれた立石」を実現するために、京成押上線の連続立体交差事業と連携しながら、まちづくりの検討を行います。
④高砂駅周辺の街づくり	成田スカイアクセスの開通などによるポテンシャルの向上を活かすとともに、鉄道車庫の移転などによる大規模土地利用転換を契機に広域的な商業・業務機能の誘導や区内外の観光拠点との連携による賑わいの創出を図り、『魅力と活力にあふれ安全で快適な広域生活拠点の形成』を進めていきます。

(2) 新たな生活様式を楽しむ住まいづくり

世界的な新型コロナウイルス感染症の拡大をきっかけとし、「新しい生活様式」の実践が求められています。また、DX（デジタルトランスフォーメーション）や働き方改革が進展する中で、多様化する区民のライフスタイルの中で、セカンドハウスやシェア型住宅、サブスクリプション型居住等の新たな住まい方へ対応し、誰もが暮らしやすい居住環境の整備を促進します。

具体施策項目	具体施策の内容
①新たな住まい方に対応した住まいの誘導【新規】	適切な感染防止策と経済活動を両立した「新たな日常」に対応するため、国のグリーン住宅ポイントや長期優良住宅化リフォーム推進事業を活用し、ワークスペースの設置や間取りの変更、室内の造作工事等の、住宅改修工事に対して補助を検討します。

2) 人と人との触れ合いを育むまちづくり

(1) ウォーカブルな住環境整備

まちなかを「車中心」から「人中心」の空間へと転換し、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へと改変する取組が進められています。安全かつ、便利で快適な、にぎわいのある歩行者空間を実現することにより、人々の往来と滞在時間が増え、住民同士のコミュニケーションの活性化、さらに、地域消費や投資の拡大、観光客の増加や健康寿命の延伸、孤独・孤立の防止ほか、様々な地域課題の解決や新たな価値の創造につながります。

本区においても、「ウォーカブル（居心地が良く歩きたくなる）なまちなか」を実現するため、歩きやすい道路、明るく安全な歩行者空間、街に向かって開いた建物などを整備し、安全・安心で、居心地が良く歩きたくなる環境を創ることで、人が集い憩うことのできる空間から多様な交流が生まれ、愛着と誇りが持てる住環境の実現を推進します。

具体施策項目	具体施策の内容
①ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進	区が実施する事業等において、計画・検討の段階からユニバーサルデザインの考え方を取り入れることで、あらゆる方法で障壁を生み出さないようにし、誰もが利用しやすく、安心して快適に暮らせるまちづくりを推進します。

具体施策項目	具体施策の内容
②バリアフリー化の推進	高齢の方や障害のある方など、全ての人の移動や施設利用の利便性、安全性の向上を図るため、障害者団体等の区民団体や事業者、国、東京都と連携して、鉄道駅周辺をはじめ、区内全域における一体的なバリアフリー化を推進するとともに、移動等円滑化促進方針の策定などにより、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた整備を進めます。
③東京都福祉のまちづくり条例に基づく指導、助言	東京都福祉のまちづくり条例に基づき、高齢者・障害者が円滑に利用できる施設の整備を進めるため、多数の人が利用する都市施設を新設、改修する場合に、段差がなく通行しやすい幅とした経路やバリアフリートイレの整備等、基準への適合を求めます。
④交通安全運動の推進	交通ルールと正しいマナーが身に付き、実践されるため、ライフステージに応じた段階的かつ体系的な交通安全教育を推進するとともに、関係団体等と連携し、区民に対し交通安全について啓発活動を行い、交通事故防止を推進します。
⑤自転車利用環境の整備推進	自転車走行空間の整備やシェアサイクルなどによる自転車活用を推進します。また、自転車保険の導入やスケアード・ストレイトの対象拡充を行うとともに、高齢者の視点を踏まえた交通安全対策と事故防止対策事業を強化します。外国人区民に対しては、日本語教室等の開催時に合わせて、交通ルールの説明等の啓発活動を行います。
⑥自転車駐車場の整備	駅周辺の再開発街づくり事業等と連携した、自転車駐車場の整備を推進します。また、民営自転車駐車場の整備を促進するためのPRや助成事業の拡充等を検討します。
⑦無電柱化の促進	安全で快適な歩行空間の確保や道路の防災性の向上、良好な景観形成や観光振興の観点から、無電柱化推進計画に基づき、区道の無電柱化を促進します。
⑧宅地開発事前協議	葛飾区宅地開発指導要綱に基づき提出された事前協議申請書を指導基準に合致しているか審査し、秩序ある宅地開発が行われるよう誘導します。
⑨（仮称）葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】（再掲）	（仮称）葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例により、敷地面積が1,000㎡以上の集合住宅の建設時に、遊び場等の広場の整備を義務付けます。
⑩地域安全活動支援事業	犯罪の未然防止等、犯罪に対する抑止力を向上させ、地域における防犯対策の更なる向上を目指すために、自治町会や商店会等の地域団体が行う防犯カメラの設置費用や維持管理費を助成します。

(2) 区民による良好な住環境づくりの促進

区民が主体的に取り組むまちづくりを一層推進するため、地域活動団体等と連携しながら、まちづくり活動を支援することにより、地域防犯力の向上を図るとともに、子どもたちも含め、区民のまちづくりへの参加機会の充実に努めます。また、区民にとって身近な買い物と人と人との触れ合い、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します。こうした活動を通じて、居心地が良く歩きたくなる住環境づくりを促進し、区民の地域への理解や愛着心の育成を図ります。

具体施策項目	具体施策の内容
①子どもを犯罪から守るまちづくり活動支援（再掲）	子どもへのアンケートから犯罪危険の実態を明らかにし、犯罪危険地図づくり、まちぐるみの点検活動を通じた危険箇所の改善や子どもを守る活動が区内に広がるよう支援します。
②商店街チャレンジ戦略支援事業	商店街が行うイベント事業及び施設整備事業等に対し、東京都の補助と併せて区が商店街に支援を行います。
③商店街地域連携イベント経費助成	区内商店街が町会や学校等の地域団体と連携して行う広域の地域活性化イベントの一部経費について助成します。
④地域安全活動支援事業（再掲）	安全で安心な地域社会を築くために地域安全パトロールなどの様々な活動を行う団体に対し助成等の支援を行います。また、自治町会や商店会等の地域団体が行う街頭防犯カメラの設置や維持管理費を助成します。

(3) 水と緑を活かした居住環境づくり

水と緑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水辺沿いの都市空間を創出するとともに、河川改修等に合わせ、新たな水辺空間の創出の促進や、水辺へのアプローチの向上を図り、居心地が良く歩きたくなる住環境づくりを促進します。

具体施策項目	具体施策の内容
①親水空間の整備	護岸補強工事に当たっては、親水空間の創出の促進、水辺へのアプローチの向上を図ります。
②地域の核となる公園の整備	地域特性や区民ニーズを踏まえた地域の核となる公園を整備し、レクリエーションの場の確保、地域環境の改善、災害時の避難場所の確保、まちの景観向上などを図ります。
③水の拠点の整備	江戸川、中川等の河川敷や河川に隣接する土地を公園用地として活用し、河川と一体となった公園を整備します。

具体施策項目	具体施策の内容
④水辺のネットワーク事業	中川親水テラスでは、親水性・自然景観に配慮しながら、照明施設や老朽化した緑道公園部分の改修を実施します。また、水元さくら堤では、老朽化した施設を改修し、散策や休憩、サイクリング等の利用環境を改善します。

3) 持続可能な住環境づくり

(1) コミュニティ形成の促進

集合住宅内のコミュニティ活動の形成を促進するとともに、集合住宅居住者の地域の自治町会への加入の促進や地域活動への参加の推進、集合住宅内コミュニティと地域の自治町会との連携を促進します。都市再生機構や公社賃貸住宅のうち老朽化した団地の再生に際しては、多様な世代が暮らせる住宅の供給を要請します。特に、大規模な住宅団地の再生に当たっては、地域住民の交流の場となる公的空間の確保等を要請します。

具体施策項目	具体施策の内容
①集合住宅に対する地元町会への加入の啓発【新規】	(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例により、一定規模の集合住宅内にコミュニティルームの設置を義務付けます。また、地域に開かれたマンションが建設され、地域コミュニティの形成が図られるよう、入居の際に自治町会への加入や地域活動への参加について推進します。
②UR 団地等の再生による多世代コミュニティ形成への要望	独立行政法人都市再生機構 (UR 都市機構) 及び東京都住宅供給公社 (JKK 東京) が老朽化した団地を再生する際には、多様な世代が暮らせる住宅の供給を要請します。特に大規模な住宅団地の再生に当たっては、地域住民の交流の場となる公的空間の確保を要請します。

(2) 良質な住宅が引き継がれていく住宅循環システムの構築

人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住み替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めることが必要です。既存住宅ストックを活用した住み替え支援の推進や世代を超えて引き継がれる良質な住宅を形成することで、「葛飾」に住みたい、住み続けたいと思う人が、住める、住み続けられるよう、多様な世帯のニーズに対応した住宅、住環境を整備し、高齢者やファミリー層などの定住化に向けた住宅循環システムの構築を目指します。

具体施策項目	具体施策の内容
①既存ストックの流通活性化による柔軟な住み替え制度検討【新規】	定住をテーマに、既存住宅ストックや住宅市場の流通促進・活性化のための検討を行います。 また、移住・住みかえ支援制度の活用、移住・住みかえ支援制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I））を普及啓発するなど、住宅ストックにおける住み替えの円滑化方策を検討します。
②区内に住み続けられる支援制度（同居近居の支援制度の活用）【新規】	同居近居の支援制度（東京都住宅供給公社（J K K東京）及び独立行政法人都市再生機構（U R都市機構））を普及啓発します。

(3) 脱炭素社会に向けた住まいづくり

低炭素社会から脱炭素社会への転換に向けて、これまで以上に区民や事業者等と協働しながら、更なる地球温暖化対策に取り組み、区内で排出される温室効果ガスを削減していく必要があります。そのためには、日常生活や移動行動などあらゆる場面で、現実のヒトやモノの動きに対応した形でエネルギー・資源利用が最適化され、脱炭素社会の実現につながる取組を総合的に推進していくことが求められています。

本区では、「脱炭素社会を実現するスマートシティの推進」として、ZEH（快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる住宅）の普及を図るとともに、公共交通の充実を図り、コンパクトなまちづくりを推進します。

具体施策項目	具体施策の内容
①かつしかエコ助成金(再掲)	個人住宅及び集合住宅の共用部分に対して、太陽光発電システム、家庭用燃料電池(エネファーム)、蓄電池、ホームエネルギーマネジメントシステム(HEMS)、遮熱塗装等断熱改修、LED照明機器への改修、電気自動車・プラグインハイブリッド自動車・燃料電池自動車・電動バイク、電気自動車用充電設備(集合住宅のみ)、ネットゼロエネルギーハウス(ZEH)、東京ゼロエミ住宅などを導入する際の費用を助成します。
②省エネ性能を備えた住宅の普及方策に係る検討【新規】(再掲)	「ゼロエミッションかつしか」の達成に向け、再生可能エネルギーの利活用及び省エネルギー性能を高めた住宅の普及方策を検討します。
③長期優良住宅制度の周知(再掲)	環境負荷の低減、ライフサイクルコストの低減、資産価値の向上等を実現し、耐久性、耐震性及び可変性を備えた長期にわたって使用可能な長期優良住宅の整備について、普及啓発を行います。
④(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】(再掲)	(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例により、集合住宅建設時に、雨水流出抑制施設の整備を義務付けます。
⑤公共交通の充実	公共交通の更なる利便性の向上や持続可能な公共交通網の構築を目指し、「葛飾区公共交通網整備方針」に基づく取組を進めています。また、区民の身近な移動手段であるバス交通の充実を図るため、循環バス等の導入やバス利用者用駐輪場(サイクル&バスライド)の整備、バス利便施設整備の支援等に取り組めます。
⑥生垣造成の補助	生垣造成及び生垣造成にともなうブロック塀等の撤去に対して助成します。
⑦屋上緑化・壁面緑化の補助	屋上や壁面の緑化に対して、費用を助成します。

(4) 住まいに関する情報提供体制の充実

住まいに対する区民の関心は、必ずしも高いとは言えず、様々な住宅に関する情報を正確に理解したり、トラブルを未然に防ぐことはなかなか難しいのが現状です。区民が信頼できる住まいに関する制度や地域活動についての情報等を手軽に得られるよう、情報提供体制の充実を図っていく必要があります。

区民がライフステージやニーズに応じて、自分にあった住まいを探したり、住まいに関する困りごとを相談したりすることができるよう、住まいに関する施策や制度を分かりやすくまとめたガイドブックを作成します。また、豊かな住生活の実現に向け、良い住まいの維持管理が住宅資産としても評価されるような仕組みや、共に住まう意識を向上させるための、区民の住環境リテラシーを高める住教育を推進します。

具体施策項目	具体施策の内容
①住まいのガイドブックの作成【新規】	住まいに関する施策や制度を分かりやすくまとめたガイドブックを作成します。
②地域活動に関する情報の提供【新規】	地域の自治町会の活動内容等について、住民が情報を得られるように、情報提供の方法について検討を行います。
③住教育の推進【新規】	住教育を推進することにより、住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進します。

4) 災害に強い住環境づくり

【戦略プロジェクト】

(1) 水害に強い住まいづくり

市街地における雨水の流出抑制を図るとともに、水害ハザードマップの区民への周知を図り、安全な避難対策を推進します。浸水対応型市街地構想に基づき、広域避難と垂直避難を組み合わせる環境を整え、水が引くまでの間、許容できる生活レベルが担保される市街地を目指します。

具体施策項目	具体施策の内容
①浸水対応型市街地構想に基づく施策【新規】	浸水対応型市街地構想に基づき、広域避難と垂直避難を組み合わせる環境を整え、水が引くまでの間、許容できる生活レベルが担保される市街地を目指し、対策を実施します。
②水害対策の強化（ハザードマップ）	水害ハザードマップについて、ハザードマップ説明会や区公式YouTubeなどを通じて、区民への周知を図ります。

(2) 細街路の拡幅整備や建物不燃化、耐震化の誘導による密集市街地の改善

区では、密集住宅市街地整備促進事業により、災害に強い街づくりを進めています。また、東京都「防災都市づくり推進計画」の基本方針が改定され、「不燃化特区制度」が令和7(2025)年度まで継続となったことから、継続された地区では、不燃領域率を平成28(2016)年度時点から10ポイント上昇させることを目標に掲げ、地域の不燃化を促進しています。

今後も、不燃化特区内の住環境の改善と防災性の向上を図るため、主要生活道路や災害時に一時的に避難できる公園・小広場の整備、細街路の拡幅、不燃化建築物への建替えなどを総合的に推進するとともに、区民の防災への意識や防災まちづくりの機運を醸成します。また、不燃化特区以外においても、住民と協働し、地域危険度の高い木造住宅密集地域の環境改善を進めます。

具体施策項目	具体施策の内容
①細街路拡幅整備事業	密集市街地の細街路の拡幅整備を推進します。
②四つ木地区の街づくり	密集住宅市街地整備促進事業により、主要生活道路や災害時に一時的に避難できる公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを促進し、地区計画による規制・誘導や不燃化特区の助成制度とともに、災害に強い街づくりを進めます。
③東四つ木地区の街づくり	密集住宅市街地整備促進事業により、主要生活道路や災害時に一時的に避難できる公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを促進し、地区計画による規制・誘導や不燃化特区の助成制度とともに、災害に強い街づくりを進めます。
④東立石地区の街づくり	密集住宅市街地整備促進事業により、主要生活道路や災害時に一時的に避難できる公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを促進し、地区計画による規制・誘導や不燃化特区の助成制度とともに、災害に強い街づくりを進めます。
⑤堀切地区の街づくり	密集住宅市街地整備促進事業により、主要生活道路や災害時に一時的に避難できる公園・小広場の整備、細街路の拡幅などを促進し、地区計画による規制・誘導や不燃化特区の助成制度とともに、災害に強い街づくりを進めます。
⑥地盤の液状化対策	地震時における建築物の被害を軽減させるため、液状化マップを作成・配布し、情報提供を図るとともに、地盤の液状化対策工事に対する支援を行います。
⑦無接道家屋の建替え更新に向けた取組【新規】	無接道家屋の建替え更新に向けた取組を推進します。
⑧木造建築物における民間建築物耐震診断無料派遣・改修助成（再掲）	木造建築物における民間建築物の耐震診断無料派遣、改修等に係る費用の一部を助成します。

(3) 復興を見据えた住まいづくり

災害時においても区民の安全な居住を継続するためには、被害の軽減に向けた取組を推進するとともに、平時より、被災後の居住の継続や早急な復旧・復興への備えを進めていくことが重要となります。

水害や地震等、災害の発生に伴う停電時においても、太陽光発電や蓄電池を活用するなど住宅の機能が維持できるよう、住まいのレジリエンス（強靭さ、回復力）機能を高め、在宅避難が可能な住宅の普及を促進します。また、災害の種類や被災状況に応じて、安全で住みやすいまちを再生し、被災者のくらしを一日も早く取り戻していくため、葛飾区地域防災計画に基づき、住まいの復興を進めるための復興事前準備を進めていきます。

具体施策項目	具体施策の内容
①応急仮設住宅対策	あらかじめ接道及び用地の整備状況、ライフラインの状況、避難所などの利用の有無等を考慮のうえ応急仮設住宅の建設予定地について定め、年に1回、都に報告します。また、応急仮設住宅の建設予定地について、常に最新の建設予定地の状況を把握していきます。
②災害後の住まいに関する備えに対する意識啓発【新規】	区民が被災した際の住宅について考え、自ら備えてもらうよう、東京都が作成したリーフレット「東京仮住まい」の活用等により、平時からの備えを促します。また、住宅確保のための被災者の経済的負担を軽減するため、地震保険への加入を促進します。
③地域防災の連携・強化	避難時に地域が主体となった自主的活動を実践できるよう、学校避難所運営会議や訓練を実施するとともに、感染症対策やペットの同行避難も含めた運営への理解を深めます。また、地域ぐるみの防災ネットワークの構築や、地域の特性を踏まえた各地域の防災計画やマニュアル等の策定を支援します。
④かつしかエコ助成金(再掲)	災害の発生に伴う停電時においても、住宅の機能が維持できるよう、個人住宅及び集合住宅の共用部分に対して、太陽光発電システム、家庭用燃料電池（エネファーム）、蓄電池、ホームエネルギーマネジメントシステム（HEMS）、遮熱塗装等断熱改修、LED照明機器への改修、電気自動車・プラグインハイブリッド自動車・燃料電池自動車・電動バイク、電気自動車用充電設備（集合住宅のみ）、ネットゼロエネルギーハウス（ZEH）、東京ゼロエミ住宅などを導入する際の費用を助成します。

5-2 戦略プロジェクト

本計画では、区民の住生活に係る幅広い取組が位置付けられており、計画をより効率的・効果的な取組の推進を図る観点から「戦略プロジェクト」を設定しています。本計画の目標である「安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現」に向け、社会情勢の変化や区民のニーズに対応するため、3つの基本方針に基づき、特に住宅施策として重要性、緊急性が高いものや、本区の住宅政策を展開していく際の牽引役となり、課題解決や他の施策への高い波及効果が期待される取組を「戦略プロジェクト」として位置付け、重点的に取り組んでいきます。

基本方針1 「次世代に継承することのできる良好・良質な住まいづくり」



戦略プロジェクト1 ストックを活用した多様な住宅の整備

基本方針2 「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」



戦略プロジェクト2 住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの充実

基本方針3 「葛飾らしい魅力ある住環境づくり」



戦略プロジェクト3 危機を乗り越えられる強靱で持続可能な住環境の実現

戦略プロジェクト1 ストックを活用した多様な住宅の整備

戦略プロジェクトのねらい

良質で多様な住宅が新規供給され、住宅ストックが適切に維持管理されるよう支援するとともに、耐震性の向上を図ります。良質な住宅ストックが、世代を超えた引継ぎが行われることにより、空き家・空き室として放置されることなく、良質な住宅として活用されることを目指します。

人口減少や少子高齢化の進行、社会的ニーズの変化を背景として、今後、戸建住宅でもマンションでも空き家が増加することが予想されています。また、区内の住宅ストックでは3階建て以上の共同住宅が48.2%と約半数を占めているなど、戸建住宅だけではなく、集合住宅も含めたストックを活用した多様な住宅の整備が必要になっています。特に高経年のマンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」により、維持管理に管理組合の手が回らなくなることで、建物の劣化が進行し、空き家が増え、資産価値が減少し、管理不全に陥ってしまう恐れがあります。

次世代に継承することができる良質な住宅を供給できるよう、(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例を制定することにより、最低居住面積水準の確保やバリアフリーへの配慮、地域の自治町会との協議の義務付け、負の遺産となる可能性がある集合住宅の建設を規制し、良質な集合住宅の建設を誘導していきます。また、マンションの管理や再生は、管理組合が自らの責任で行うことを基本とし、国や東京都と連携して、マンションの適正な管理や再生を促していくことが必要です。

戸建住宅も含め、既存住宅の耐震性の確保は、区民の生命と財産を守るための最も基本となる部分です。住宅の所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、意識啓発や耐震助成制度を実施し、耐震性が不十分な住宅の解消に向けて取組を推進していきます。

葛飾区空家等対策計画に基づき、空き家の発生予防や活用推進、管理不全の解消など、「予防」「活用」「管理」の各種施策を実施します。良質な住宅ストックが活用されるよう、適切な管理がなされていない空き家や建築物等とその敷地の所有者に対する指導等を強化するとともに、民間の事業者と協力しながら、良質な空き家の流通と利活用の促進に取り組みます。

①集合住宅ストックの規制と誘導

- ・(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導

②マンションの適正な維持管理と再生への支援

- ・マンション誕生カード
- ・マンション管理、建替え・改修アドバイザー制度
- ・マンション管理適正化推進計画策定
- ・マンションセミナー・相談会
- ・東京都マンション管理条例に基づく管理状況届出制度
- ・相談への対応と情報提供

③住宅の耐震化の促進

- ・木造建築物における民間建築物耐震診断無料派遣・改修助成
- ・非木造(鉄骨、鉄筋コンクリート造等)建築物耐震助成
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成
- ・耐震事業等の相談
- ・マンション耐震アドバイザー派遣制度
- ・ブロック塀等撤去工事等助成

④空き家対策(発生予防・適正な維持管理・利活用)の推進

- ・広報活動の実施
- ・セミナー等の開催
- ・空き家等の権利関係者が自主的な改善に取り組むための支援の実施
- ・空き家の活用検討
- ・特定空家等に対する措置

他の基本方針に対する波及効果

基本方針2 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

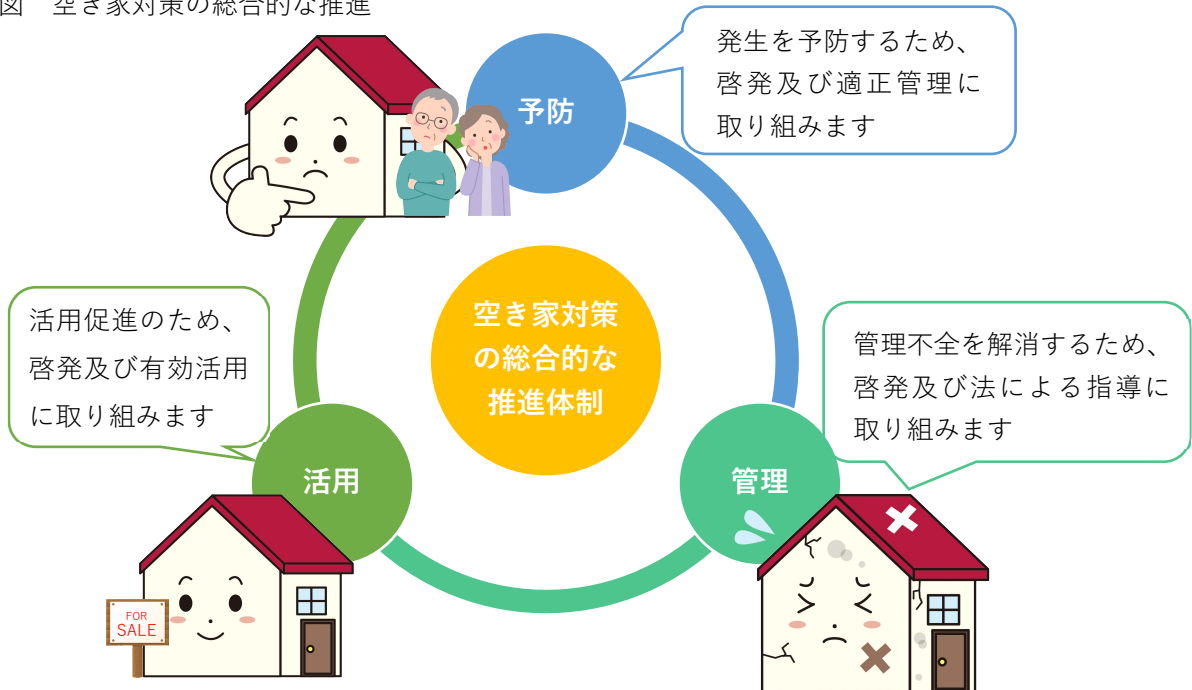
良質な集合住宅の建築を誘導し、適切な維持管理を支援することにより、バリアフリーに配慮した住宅や多様な世帯が居住できる良質な住宅が供給され、暮らしやすい住宅ストックが形成されます。これにより、子育て世帯にとって子育てしやすい居住環境の実現や、高齢者や障害者も含めた、多世代が安心して快適に暮らすことができる住まいづくりの実現につながります。

基本方針3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり

耐震性が不足する住宅の耐震化や、空き家の発生予防・適正な維持管理・利活用、マンションの適正な維持管理や再生への支援を行うことにより、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす可能性のある住宅が生じることを防ぐとともに、集合住宅の建築に当たっては、十分な駐輪スペース等の確保や公開空地の確保を義務付けることにより、住環境も含めた良好な住宅ストックの維持・形成を図ります。これにより、地域の防災・防犯力等が向上するとともに、良好な住環境や街なみ景観の維持・形成が図られ、葛飾らしい魅力ある住環境の実現につながります。



図 空き家対策の総合的な推進



戦略プロジェクト2 住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの充実

戦略プロジェクトのねらい

長期的な観点から、民間賃貸住宅を活用した、重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。居住支援協議会による居住支援活動を推進し、誰もが良好な住宅を確保でき、住み慣れた地域で安心して暮らせる「葛飾」の実現を目指します。

少子・高齢化の進展や社会情勢の変化などにより、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などが適切な住宅を確保することが難しい状況がみられます。人口減少等の社会環境の変化を踏まえ、今後は、公共住宅に限定されることなく、民間賃貸住宅も活用した、新たな重層的な住宅セーフティネット制度の構築が必要となっています。

国は平成 29(2017)年 10 月から、民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度を開始し、居住支援法人の指定、セーフティネット住宅の登録制度、各種の助成制度など、住宅確保要配慮者への支援制度を整備しています。本区においても、葛飾区と（公社）東京都宅地建物取引業協会葛飾区支部、（公社）全日本不動産協会東京都本部城東第一支部、居住支援法人、（社福）葛飾区社会福祉協議会と連携することによって、重層的な住宅セーフティネットの構築を進めていくため、令和元(2019)年に葛飾区居住支援協議会を設立し、住環境整備課が事務局となり、住宅確保要配慮者に対する支援についての取組を各関係団体と連携して協議を進めています。

今後、更なる高齢化への対応、障害者の自立支援、ひとり親世帯や不安定就労者の生活支援などの社会的課題について、住宅政策の面からも対応が求められることから、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの充実を戦略プロジェクトとして設定しました。

①民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット住宅の確保

- ・本区に適した民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの検討
- ・東京ささエール住宅の周知

②居住支援協議会による入居・生活支援の充実

- ・入居に関するサポート制度の周知
- ・地域生活支援の充実
- ・住宅相談サービスの強化
- ・「あんしん居住制度」の周知
- ・不動産関係者との連携体制づくり
- ・入居支援に協力的な不動産店の登録制度の検討
- ・残置物の処理等に関する賃貸契約条項の普及

他の基本方針に対する波及効果

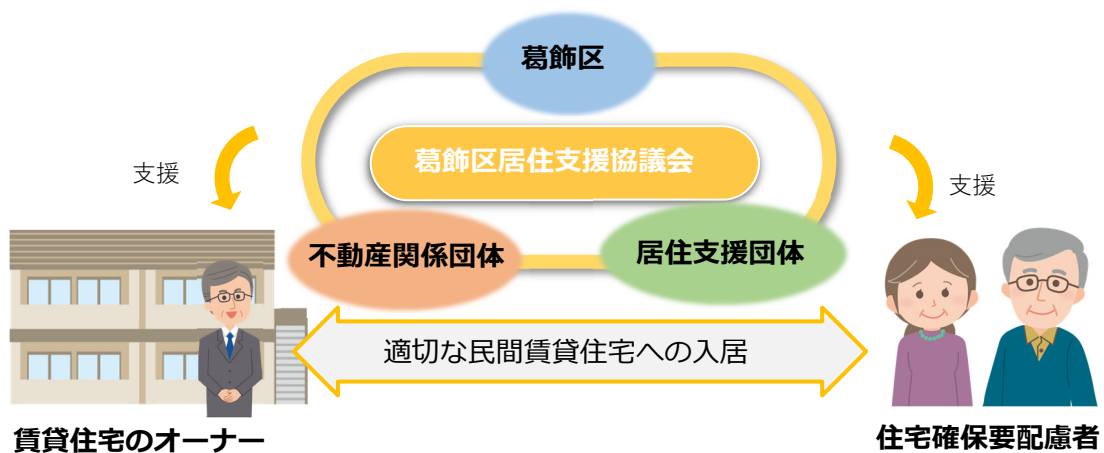
基本方針1 次世代に継承することができる良好・良質な住まいづくり

公共住宅に限らない、重層的な住宅セーフティネットの構築を図ることにより、既存の民間賃貸住宅がセーフティネット住宅として活用されることとなります。これにより、今後増加することが予想される、地域の不動産ストックである空き家や空き室が活用され、良好・良質な住まいづくりの実現につながります。

基本方針3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり

入居から生活支援まで、連続・一体的な支援を充実できる体制を構築することにより、その人の特性に応じた、適切な住宅と必要な生活支援サービスが確保できるようになります。これにより、誰もが住み慣れた「葛飾」で生涯にわたり生活することが可能となり、「住んでみたい」「住み続けたい」と思える魅力ある住環境の実現につながります。

①民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット住宅の確保



②居住支援協議会による入居・生活支援の充実

入居から生活支援までの連続・一体的な支援

入居に関する支援

- 制度の普及啓発
- 住宅情報の発信・紹介
- 家賃債務保証制度

入居

居住の継続に関する支援

- 生活相談支援
- 地域と連携した見守り
- 安否確認サービス 等

戦略プロジェクト3 危機を乗り越えられる強靱で持続可能な住環境の実現

戦略プロジェクトのねらい

良質な住宅が世代を超えて住み継がれ、地域コミュニティが活かされていく、葛飾らしい住宅循環システムの構築を目指し、危機を乗り越えられる強靱で持続可能な住環境の実現を図ります。定住を支援するための制度の充実、水害などの災害に強く安心して暮らせる住環境づくり、歩きやすく住み慣れた地域で便利に暮らすことのできるウォークアブル(居心地が良く歩きたくなる)なまちづくり、次世代のために脱炭素社会の実現や新たな生活様式への対応に向けた取組などを、総合的に、バランスよく取り組みます。

働き方改革や社会経済の DX の進展、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、テレワークをはじめ、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっています。勤務先に出かけるのではなく自宅で過ごす時間が長くなるなど、住宅の重要性がより高まっています。今後、新たな生活様式への対応を進めることにより、ワーク・ライフ・バランスが実現し、水や緑に囲まれ自然、下町の人情豊かな歴史性、都心に近接した利便性など、良好な環境に暮らすことのできる葛飾区の魅力が一層高まると考えられます。

「ウォークアブルなまちなか」の創出を推進することにより、まちなかに人が日常的に集まる環境を実現し、多様な出会いと交流を生み出し、地域における連携の強化、災害時のまちの復元力（レジリエンス）を高め、愛着と誇りが持てる住環境の実現を推進します。

本区の魅力を高め、強靱で持続可能な住環境の実現をするためには、水害に強い住まいづくりが必要不可欠になります。「浸水対応型市街地構想」を推進し、気候変動によって高まる水害リスクに地域力の向上や市街地構造の改善によって対応していくとともに、親水性の高い水辺の街として再整備することが重要となります。

また、「ゼロエミッションかつしか」を実現するため、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクル CO₂ 排出量が少ない長期優良住宅ストックや ZEH ストックを拡充するとともに、公共交通も含めた総合的な取組が重要となります。

そして、各施策を関連付けながらバランスよく推進していくことで、多世代が共存できる良好なコミュニティを形成し、「葛飾」に住みたい、住み続けたいと思う人を増やし、そういった人たちが、本区で住み続けられるよう、ライフスタイルに合わせた柔軟な住み替えが可能となる葛飾らしい住宅循環システムの実現を目指します。

①新たな生活様式を楽しむ住まいづくり

- ・新たな住まい方に対応した住まいの誘導

②ウォーカブルな住環境整備

- ・ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進
- ・バリアフリー化の推進
- ・東京都福祉のまちづくり条例に基づく指導、助言
- ・交通安全運動の推進
- ・自転車利用環境の整備推進
- ・自転車駐車場の整備
- ・無電柱化の促進
- ・宅地開発事前協議
- ・(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導
- ・地域安全活動支援事業

③水害に強い住まいづくり

- ・浸水対応型市街地構想に基づく施策
- ・水害対策の強化（ハザードマップ）

④良質な住宅が引き継がれていく住宅循環システムの構築

- ・既存ストックの流通活性化による柔軟な住み替え制度検討
- ・区内に住み続けられる支援制度（同居近居の支援制度の活用）

⑤脱炭素社会に向けた住まいづくり

- ・かつしかエコ助成金
- ・長期優良住宅制度の周知
- ・(仮称)葛飾区集合住宅の建築に関する条例による規制と誘導
- ・省エネ性能を備えた住宅の普及方策に係る検討
- ・公共交通の充実
- ・生垣造成の補助
- ・屋上緑化・壁面緑化の補助

他の基本方針に対する波及効果

基本方針1 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

水害対策や、脱炭素社会に向けた取組を進め、葛飾らしい住宅循環システムを構築することにより、地域の中でライフステージの変化に応じた住み替えが行われ、世代を超えた住宅の継承が行われるようになります。これにより、住宅を「つくっては壊す」社会から、「長く大切に使う」社会への移行が促進され、住宅市場で良質で機能性の高い住宅が供給され、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につながります。

基本方針2 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

新たな生活を楽しむ住まいづくりにより、ワーク・ライフ・バランスの実現が図られ、家庭や地域で過ごす時間が増えるとともに、ウォーカブルな住環境整備により、まちなかでの多様な出会いや交流が生まれ、地域の担い手の増加やコミュニティの活性化が図られます。これにより、地域での助け合いや、見守り・見守られる環境が促進され、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につながります。

①新たな生活様式を楽しむ住まいづくり

新しいライフスタイルに対応できる、
多様な住まい方の実現



②ウォーカブルな住環境整備

居心地が良く歩きたくなるまちなかの実現



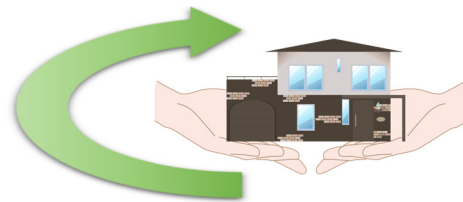
③水害に強い住まいづくり

水害に強い、安心・安全な住環境の実現



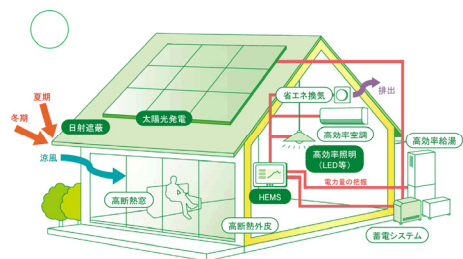
④良質な住宅が引き継がれていく住宅循環システムの構築

世代を超えて良好な住宅ストックが
引き継がれる、持続可能な住環境の実現



⑤脱炭素社会に向けた住まいづくり

一次エネルギー消費量をゼロにできる
住まいの実現



第6章 計画の実現に向けて

6-1 計画の推進体制

1 関係部門・機関との連携による総合的な施策展開

本区の住宅・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、ウォークアブルな住環境整備をするなど、施策・事業の立案や実施について協議・調整をします。

また、住宅セーフティネット、マンションの適正管理、公共住宅の建替え等、多岐にわたる施策を効果的に推進するため、東京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

計画を推進し、計画の目標「安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現」を達成するためには、居住者である区民自らはもちろん、住宅供給事業者、流通等を担う不動産事業者、不動産関係団体、建築関係団体、学識経験者等、多様な主体が連携・協働してその役割を果たすことが重要です。そのため、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るとともに、連携・協働体制を強化します。

- 入居支援や生活支援を含めた総合的な支援体制を構築できるよう、区と不動産関係団体や居住支援団体等が連携して、「葛飾区居住支援協議会」を適切に運営します。
- 空家等対策を推進するため、区と地域団体、学識経験者等が連携して、「葛飾区空家等対策協議会」を適切に運営します。
- 豊かな住生活の実現に向け、学識経験者等と連携し、住教育を推進します。
- 不動産関係団体と連携し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への住み替え支援、空き家の利活用等の検討を進めます。
- 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。
- 「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。

参考：各主体の役割（出典：葛飾区住宅基本条例）

主体	役割
葛飾区	<ul style="list-style-type: none">・住宅及び住環境に関する施策（以下「住宅施策」という。）を総合的かつ計画的に実施する。・区民等及び事業者に対し、住宅施策の策定及び実施に関する情報を提供するよう努める。・住宅施策の策定及び実施に当たっては、国、東京都その他の関係機関と密接な連携を図る。
区民	<ul style="list-style-type: none">・良好な住宅及び住環境の維持及び改善に努める。
事業者	<ul style="list-style-type: none">・良質な住宅の供給及び維持並びに良好な住環境の形成に努めるとともに、区が実施する住宅施策に協力する。

3 戦略プロジェクトの着実な推進

本計画が掲げる目標「安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現」を目指すに当たり、特に住宅施策として重要性、緊急性が高い施策について、計画の基本方針ごとに戦略プロジェクトとして設定しました。戦略プロジェクトについては、計画期間中に定期的に進捗評価、課題の分析を行うことにより、より実効性のある計画の効果的な推進を図っていきます。

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。

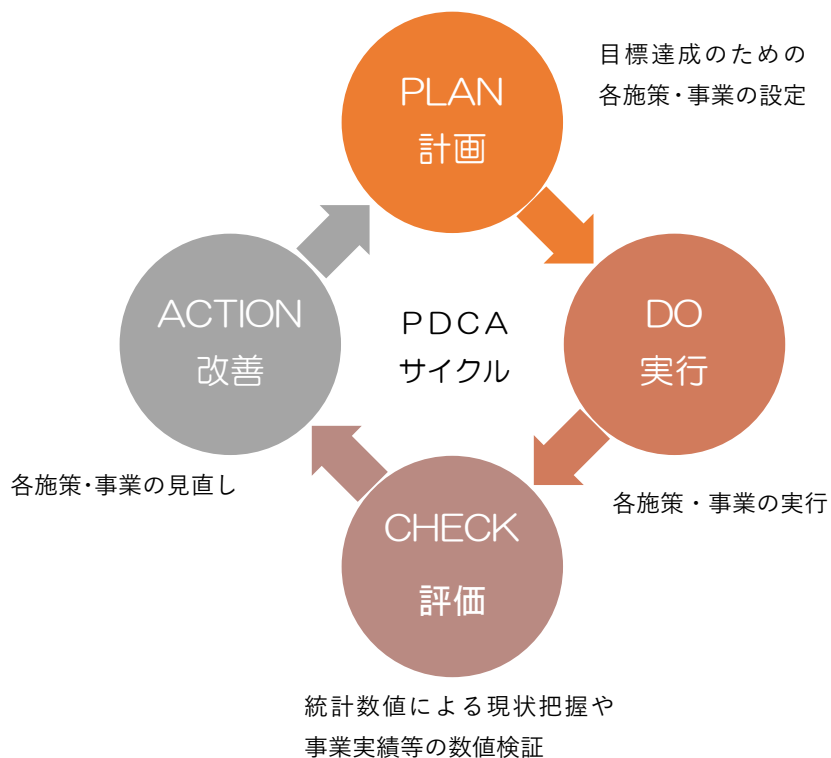
6-2 計画の進行管理

1 成果指標等による施策の進行管理

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。毎年、行政評価制度等により定期的に進捗状況を把握・評価するとともに、3年ごとに施策の効果を検証し、その結果を区民に公表する体制を構築します。

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。

【PDCAサイクルに基づく進行管理のイメージ】



2 継続的な調査・研究

学識経験者や住宅関連事業者・関連団体、住まいづくりやマンション管理の専門家等から情報収集に努め、住宅行政の充実と推進を図ります。

また、住生活を取り巻く新たな課題等に対応する施策等の調査・研究を進めていきます。

6-3 第4次葛飾区住宅基本計画体系一覧

基本方針	施策展開の方向	施策内容	具体施策項目
1 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	1 住宅の快適性の向上	1 住宅のバリアフリー化の促進	高齢者自立支援住宅改修費助成
			高齢者住宅設備改修費助成
			住宅改修等の点検事業
			住宅設備改善費の支給
			住まいに関する相談
			(仮称) 葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】
		2 環境に配慮した住宅の普及	かつしかエコ助成金
			省エネ性能を備えた住宅の普及方策に係る検討【新規】
			長期優良住宅制度の周知 (仮称) 葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】(再掲)
	3 健康に配慮した住宅の普及	民間建築物アスベスト調査・対策助成	
		かつしかエコ助成金(再掲)	
		省エネ性能を備えた住宅の普及方策に係る検討【新規】(再掲)	
	2 マンションの適正な維持管理	1 マンションの適正な維持管理と再生への支援 戦略プロジェクト	マンション誕生カード
			マンション管理、建替え・改修アドバイザー制度
			マンション管理適正化推進計画策定【新規】
			マンションセミナー・相談会
			東京都マンション管理条例に基づく管理状況届出制度
			相談への対応と情報提供
	3 ニーズに対応した良質な集合住宅ストックの形成	1 集合住宅ストックの規制と誘導 戦略プロジェクト	(仮称) 葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】(再掲)
	4 安全で安心な住宅の整備	1 住宅の耐震化の促進 戦略プロジェクト	木造建築物における民間建築物耐震診断無料派遣・改修助成
			非木造(鉄骨、鉄筋コンクリート造等)建築物耐震助成
			特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成
耐震事業等の相談			
マンション耐震アドバイザー派遣制度			
ブロック塀等撤去工事等助成			
2 地震に強い居住環境の形成		耐震シェルターの設置助成	
		家具転倒防止器具の普及啓発	
		ガラス飛散防止フィルムの普及啓発	
		感震ブレーカーの普及啓発	
5 次世代につなげる中古流通の活性化と総合的な空き家対策	1 空き家対策(発生予防・適正な維持管理・利活用)の推進 戦略プロジェクト	広報活動の実施	
		セミナー等の開催	
		空き家等の権利関係者が自主的な改善に取り組むための支援の実施	
		空き家の活用検討【新規】	
		特定空き家等に対する措置	
	2 中古住宅の流通の促進	安心R住宅制度の普及啓発	
		住宅性能表示制度の普及啓発	
		ホームインスペクション制度の普及啓発【新規】	
		住宅購入に関する消費生活相談	
		DIY住宅リフォームの研修【新規】	

基本方針	施策展開の方向	施策内容	具体施策項目
2 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	1 子育て世帯の安心居住の推進	1 子育てしやすい住宅の普及	(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】(再掲)
			都営住宅の募集戸数に対する地元割当の確保
			「東京都子育て支援住宅認定制度」の普及、住宅供給の促進
			本区に適した民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの検討【新規】
		2 子育てしやすい居住環境の整備	公園維持管理
			安全・安心な公園づくり
			乳幼児の利用に配慮した遊び場づくり
			子ども未来プラザの整備
			赤ちゃんの駅事業
			子どもを犯罪から守るまちづくり活動支援
			学習センター(学校図書館)の整備
			遊びや生活を通した子どもの健全育成
	3 子育て支援の充実	保育所等の設置・運営支援	
		河川におけるイベント開催の支援	
		ファミリーサポートセンター運営委託	
		交通安全運動の推進	
		多胎児家庭支援事業	
		地域安全活動支援事業(安全・安心情報メール)	
		産後ケア事業	
		放課後児童健全育成事業	
		私立幼稚園・認定こども園の預かり保育事業	
病児・病後児保育事業			
2 高齢者、障害者等の居住の安定	1 民間賃貸住宅への入居支援	休日保育事業	
		母子の避難など防災対策	
		ベビーシッター利用支援事業	
		三人乗り自転車等購入費助成	
	2 高齢者等向けの住宅の確保	子育てひろば・一時保育の充実	
		東京ささエール住宅の周知	
		家賃債務保証支援事業	
		自立生活援助	
		民間賃貸住宅住み替え支援	
3 高齢者、障害者世帯の見守り支援	東京都母子及び父子福祉資金貸付		
	区営住宅管理		
	住宅借上(高齢者借上住宅事務)		
	シルバーピア管理		
	認知症高齢者、障害者グループホームの整備支援		
	生活寮家賃助成		
	権利擁護支援		
ひとりぐらし高齢者毎日訪問事業			
かつしかあんしんネットワーク事業			
見守り型緊急通報システム使用料助成			
配食サービス事業			

基本方針	施策展開の方向	施策内容	具体施策項目
	3 住宅セーフティネットの充実	1 民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット住宅の確保 戦略プロジェクト	本区に適した民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの検討【新規】(再掲)
			東京ささエール住宅の周知(再掲)
			入居に関するサポート制度の周知【新規】
		2 居住支援協議会による入居・生活支援の充実 戦略プロジェクト	住宅相談サービスの強化【新規】
			不動産関係者との連携体制づくり【新規】
			入居支援に協力的な不動産店の登録制度の検討【新規】
			残置物の処理等に関する賃貸契約条項の普及【新規】
			地域生活支援の充実【新規】
		「あんしん居住制度」の周知【新規】	
	3 公共住宅の適切な供給	区営住宅管理(再掲)	
		住宅借上(高齢者借上住宅事務)(再掲)	
		都営住宅の募集戸数に対する地元割当の確保(再掲)	
		多様な世帯が安心して住み続けられる環境整備の要望	
3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり	1 新しい暮らしの創造	1 駅周辺での都市型住宅の供給の誘導	新小岩駅周辺の街づくり
			金町駅周辺の街づくり
			立石駅周辺の街づくり
			高砂駅周辺の街づくり
		2 新たな生活様式を楽しむ住まいづくり 戦略プロジェクト	新たな住まい方に対応した住まいの誘導【新規】
	2 人と人との触れ合いを育むまちづくり	1 ウォーカブルな住環境整備 戦略プロジェクト	ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進
			バリアフリー化の推進
			東京都福祉のまちづくり条例に基づく指導、助言
			交通安全運動の推進
			自転車利用環境の整備推進
			自転車駐車場の整備
			無電柱化の促進
			宅地開発事前協議
			(仮称)葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】(再掲)
地域安全活動支援事業			
2 区民による良好な住環境づくりの促進			子どもを犯罪から守るまちづくり活動支援(再掲)
商店街チャレンジ戦略支援事業			
商店街地域連携イベント経費助成			
地域安全活動支援事業(再掲)			
3 水と緑を活かした居住環境づくり	親水空間の整備		
	地域の核となる公園の整備		
	水の拠点の整備		
	水辺のネットワーク事業		

基本方針	施策展開の方向	施策内容	具体施策項目	
	3 持続可能な住環境づくり	1 コミュニティ形成の促進	集合住宅に対する地元町会への加入の啓発【新規】	
			UR 団地等の再生による多世代コミュニティ形成への要望	
		2 良質な住宅が引き継がれていく住宅循環システムの構築 戦略プロジェクト	既存ストックの流通活性化による柔軟な住み替え制度検討【新規】	
			区内に住み続けられる支援制度（同居近居の支援制度の活用） 【新規】	
			3 脱炭素社会に向けた住まいづくり 戦略プロジェクト	
		かつしかエコ助成金（再掲）	省エネ性能を備えた住宅の普及方策に係る検討【新規】（再掲）	長期優良住宅制度の周知（再掲）
				（仮称）葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例による規制と誘導【新規】（再掲）
				公共交通の充実
				生垣造成の補助
				屋上緑化・壁面緑化の補助
				4 住まいに関する情報提供体制の充実
		地域活動に関する情報の提供【新規】		
	住教育の推進【新規】			
	4 災害に強い住環境づくり	1 水害に強い住まいづくり 戦略プロジェクト	浸水対応型市街地構想に基づく施策【新規】	
			水害対策の強化（ハザードマップ）	
2 細街路の拡幅整備や建物不燃化、耐震化の誘導による密集市街地の改善		細街路拡幅整備事業		
		四つ木地区の街づくり		
		東四つ木地区の街づくり		
		東立石地区の街づくり		
		堀切地区の街づくり		
		地盤の液状化対策		
		無接道家屋の建替え更新に向けた取組【新規】		
木造建築物における民間建築物耐震診断無料派遣・改修助成（再掲）				
3 復興を見据えた住まいづくり	応急仮設住宅対策			
	災害後の住まいに関する備えに対する意識啓発【新規】			
	地域防災の連携・強化			
かつしかエコ助成金（再掲）				

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

役職	選出区分	所属等	氏名
会長	学識経験者	C-まち計画室 代表	柳沢 厚
副会長	学識経験者	明海大学 不動産学部長・教授	中城 康彦
委員	関係行政機関等の職員	東京都 住宅政策本部 住宅政策担当部長	武井 利行
委員	関係行政機関等の職員	都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 東京北・埼玉エリア再生部 ストック再生計画課 課長	大野 新五
委員	地域団体等を代表する者	東京都宅地建物取引業協会 葛飾区支部 支部長	青木 堅治
委員	地域団体等を代表する者	東京都建築士事務所協会 葛飾支部 監事	宇佐美 貴士
委員	地域団体等を代表する者	東京都マンション管理士会 城東支部	山岸 正俊
委員	地域団体等を代表する者	葛飾区自治町会連合会 幹事	鈴木 進
委員	地域団体等を代表する者	葛飾区民生委員児童委員協議会 会長	小林 隆猛
委員	地域団体等を代表する者	葛飾区高齢者クラブ連合会 会長	細谷 五郎
委員	地域団体等を代表する者	葛飾区肢体不自由児者父母の会 会長	住谷 道子
委員	公募委員		江川 康夫
委員	公募委員		関村 啓太
委員	区職員	葛飾区 政策経営部長	田口 浩信
委員	区職員	葛飾区 都市整備部長	情野 正彦

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 (書面開催)	令和2(2020)年10月22日(木)～11月11日(水) 協議事項 1 会長・副会長選任について 2 会議の公開について 3 策定スケジュールについて 議事 1 計画策定の趣旨・目的等 2 現行計画の進捗状況の概要 3 国・東京都の動向 4 住宅・住環境の現状と動向 5 住宅施策に係る課題について 6 重点的な取組の方向性・案
第2回	令和3(2021)年2月17日(水) 報告 第1回葛飾区住宅基本計画策定検討委員会の主な意見とその回答について 議事 1 第1回葛飾区住宅基本計画策定検討委員会の振り返りについて 2 計画策定に向けての施策の方向性について 3 計画の目標及び方針について 4 葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱の条例化について
第3回	令和3(2021)年5月14日(金) 議事 1 前回の振り返りについて 2 計画の方針、施策展開の方向、計画の実現に向けて 3 葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱の条例化の検討(案)について
第4回	令和3(2021)年8月10日(火) 議事 1 計画の素案について 2 計画の背景・SDGsについて 3 計画の戦略プロジェクトについて 4 計画の具体施策項目について 5 葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱の条例化について
第5回	令和3(2021)年11月5日(金) 報告 パブリック・コメント手続の実施結果について 議事 1 第4次葛飾区住宅基本計画(案)について 2 第4次葛飾区住宅基本計画の概要版について 3 葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱の条例化について

3 用語解説

●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。

●新しい生活様式

新型コロナウイルス感染に対応した生活様式のこと。単に感染症対策に伴う住まい方の変化に留まるものではなく、勤務場所に縛られないライフスタイルや暮らし方や生き方そのものの変化を伴う、ポストコロナにおける豊かな人生を実現するための新たな価値観に基づく生活様式。住宅施策としては、住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等の確保、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスや自動水栓の設置等の非接触型の環境整備などが挙げられる。

●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。東京都の外郭団体である、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施

●カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

●葛飾区空家等対策計画

空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、葛飾区空家等対策協議会での協議を踏まえ、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 6 条に規定する空家等対策計画として、区が作成する計画

●葛飾区区民参加による街づくり推進条例（平成 18 年葛飾区条例第 41 号）

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 18 年に公布された条例

●葛飾区住宅基本条例（平成 5 年葛飾区条例第 46 号）

住宅政策について基本的な事項を定めることにより、区民の健康で文化的な住生活の安定及び向上を図り、もって豊かさを実感できる区民生活の実現に寄与することを目的として平成 5 年に公布された条例

●葛飾区耐震改修促進計画

地震による建築物の被害を未然に防ぎ、区民の生命と財産を保護するため、区内の住宅・建築物の耐震診断および耐震改修、そして道路に面した危険なブロック塀等の撤去の実施を計画的かつ総合的に促進し、災害に強い葛飾区を実現することを目的として、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第6条第1項の規定に準じて区が作成する計画

●葛飾区地域防災計画

区・区民・防災関係機関が協働し、地震や水害等の災害に対する予防・災害応急・復興対策を実施することにより、区民の生命、身体及び財産を災害から守ることを目的として、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）及び葛飾区災害対策条例（昭和60年葛飾区条例第27号）の規定に基づき、葛飾区防災会議が作成する計画

●葛飾区都市計画マスタープラン

都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として区が作成する計画。区政の上位計画である「葛飾区基本構想」や東京都が広域的な観点から定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即し、区がその創意工夫の下に、住民の意見を反映して、都市の将来のあるべき姿や都市づくりの方向性を定めるもの

●居住支援協議会

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居し、安心して暮らしていくことができるよう、地方公共団体の住宅部局と福祉部局、不動産関係団体や居住支援団体など、住宅と福祉、そして行政と民間が一体となって設立する協議会

●居住支援法人

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（平成19年法律第112号）第40条に規定する法人として、都道府県が指定するもの

●居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準。

1976年の第三期住宅建設五箇年計画に定められた最低居住水準と平均居住水準に端を發し、住宅建設五箇年計画と住生活基本計画の改定ごとに適宜見直しが行われている。

誘導居住面積水準：豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

		単身者	2人以上の世帯
一般型	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定	55 m ²	25 m ² × 世帯人数 + 25 m ²
都市居住型	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	40 m ²	20 m ² × 世帯人数 + 15 m ²

最低居住面積水準：健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

単身者	2人以上の世帯
25 m ²	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③（最低居住面積水準のみ）既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

●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

●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

●公営住宅

公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づき、住宅に困窮する低額所得者などに対して、低廉な家賃にて供給するために整備された住宅

●公共住宅

本計画においては、葛飾区や東京都、UR(都市再生機構)、JKK（東京都住宅供給公社）が管理している住宅のこと。

●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。

●国勢調査

統計法（平成 19 年法律第 53 号）第 5 条第 2 項の規定に基づく、同法に定める「基幹統計調査」（国勢統計を作成するための調査）。国内の人及び世帯の実態を調査するもの

●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。

●サードプレイス

Oldenburg によって 1980 年代に提唱された概念であり、第 1 の場の家庭ではなく第 2 の場の職場でもない、コミュニティの基盤として、それを謳歌する第 3 の場を意味する。そこに集まった人々が、お喋りなどを通じて繋がる場所として位置付けられる。

●サブスクリプション型居住

サブスクリプションとは月額料金等の定額を支払うことにより、契約期間中、商品やサービスの利用が可能となるもの。これを住まいに適用した場合、定額で各地に存在する物件に居住することが可能となる。

●シェア型居住

一つの住宅に親族ではない複数の者が共同で生活する居住形態。リビング、台所、浴室、トイレ、洗面所等を他の入居者と共用して、共用部分の利用方法や清掃・ゴミ出し等に関する生活ルールが設けられていることが多い点が特徴

●住宅・土地統計調査

統計法（平成 19 年法律第 53 号）に基づく基幹統計調査（基幹統計である住宅・土地統計を作成するための調査）。住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査するもの

●住民基本台帳

住民基本台帳法（昭和 42 年法律第 81 号）に基づき、氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したもの

●シルバーピア

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。

●浸水対応型市街地構想

葛飾区が、今後高まる水害リスクに、地域力の向上や市街地構造の改善によって対応していくとともに、親水性の高い水辺の街を形成していくことを目指し、浸水対応型市街地（広域避難と垂直避難を組み合わせて避難できる環境が整い、水が引くまでの間、許容できる生活レベルが担保される市街地）づくりについて、概ね 30 年後（2050 年代）の実現を目指し作成した構想

●人生 100 年時代

2007 年に日本で生まれた子供の半数が 107 歳より長く生きると推計されており、100 年という長い期間をより充実したものにするため、高齢者から若者まで、全ての国民に活躍の場があり、全ての人が元気に活躍し続けられる社会、安心して暮らすことのできる社会をつくるのが重要となっている。国では、平成 29 年 9 月に「人生 100 年時代構想会議」が設置され、人生 100 年時代を見据えた経済・社会システムを実現するための政策のグランドデザインに係る検討が行われた。

●水害ハザードマップ

洪水浸水想定区域図に洪水予報等の伝達方法、避難場所その他洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な事項等を記載したもの。令和 2 年 7 月の宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の改正で、重要事項説明の対象項目として追加され、不動産取引時にハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することが義務化された。

●ストック

ある時点における現に存在する物。「住宅ストック」とは、現に存在する住宅のこと。対照的な言葉として「住宅フロー」という言葉があり、これは、ある一定期間に新たに供給された住宅のことをいう。

●セーフティネット住宅

新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅として登録された住宅を「セーフティネット住宅（専用住宅）」という。

●ゼロエミッション

単に廃棄物を削減するという発想だけでなく、産業から排出される全ての廃棄物や副産物が他の産業の資源として活用されるように材料や生産工程から見直しを図ることで、自然の生態系のように全体として廃棄物を一切出さない資源循環型のシステムを構築しようという考え方。1992年に開催された国連環境開発会議を受けて、1994年に国連大学がゼロエミッション研究構想（Zero Emissions Research Initiative = ZERI）として提唱したもの

●ゼロエミッションかつしか

葛飾区が、令和2年2月6日に「2050年までに温室効果ガス（二酸化炭素）の排出量実質ゼロ」をめざすことを宣言したこと。

●耐震基準

建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく、建築する建物が最低限満たすべき地震への耐性基準。昭和56年6月1日に導入された現行の耐震基準を新耐震基準という。新耐震基準は、中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目安としたもの。昭和56年6月に改正される前の耐震基準のことを旧耐震基準という。

●脱炭素社会

人の活動による温室効果ガスの排出量と森林などによる吸収量が等しくなり、温室効果ガスの排出が実質ゼロとなる社会

●地域共生社会

制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、住民一人一人の暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会

●長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅のこと。

- 超小型モビリティ
自動車よりコンパクトで小回りが利き、環境性能に優れ、地域の手軽な移動の足となる1人～2人乗り程度の車両
- テレワーク
ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。
- 電気自動車・プラグインハイブリッド自動車
電気自動車は、搭載されている電池とモーター・制御装置などにより駆動する自動車。動力源となる電力は、車の外部から専用の充電ケーブルによって、車の電池に充電される。プラグインハイブリッド自動車は、電気自動車と同様に車の外部から充電を行うことができるハイブリッド自動車で、電池とモーター・制御装置などによる駆動と、エンジンによる駆動が可能となっている。
- 東京ささエール住宅
住宅の確保に配慮が必要な方々を社会全体で支え、応援する（「エール」を送る）という意味を込めた、セーフティネット住宅の東京都独自の愛称
- 東京ゼロエミ住宅
東京都が独自に定めた、高い断熱性能を持った断熱材や窓を用いたり、高い省エネ性能を有する家電製品などを取り入れた住宅
- 東京都子育て支援住宅認定制度
居住者の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のための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度
- 東京都住宅供給公社
⇒JKK 参照
- 特定空家等
空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第2条第2項に定める、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

●特定緊急輸送道路

東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（平成 23 年東京都条例第 36 号）第 7 条に基づき、特に耐震化を推進する必要がある道路として指定した道路で、緊急輸送道路のうち、全ての第一次緊急輸送道路及び地域防災計画に基づき災害時の区市町村本部を設置する区市町村庁舎との連絡や他県の第一次緊急輸送道路との連絡に必要な第二次又は第三次緊急輸送道路

●特定緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路に敷地が接する旧耐震建築物のうち、高さがおおむね道路幅員の 1/2 以上の建築物。東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（平成 23 年東京都条例第 36 号）及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）により、耐震診断の義務付けなどがされている。

●都市再生機構

⇒UR 参照

●二地域居住

主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む。）をもうける暮らし方のこと。

●働き方改革

働く人々が、個々の事情に応じた多様で柔軟な働き方を、自分で「選択」できるようにするための改革

●ヒートショック

入浴前後等の温度の急激な変化により、血圧が大きく変動することで、心血管系疾患、脳血管疾患、熱中症等の症状が発生すること。

●不燃化特区制度

首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である、木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため、整備地域の中で、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進する制度

●ホームインスペクション

既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと。

●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、建築主からの提出を依頼する葛飾区独自の制度

●密集住宅市街地整備促進事業

道路の拡幅により、震災時に消防車などの緊急車両が通れる幅員6メートルの道路を整備するほか、公園やポケットパークを整備し、防災性の向上や住環境の改善を図る事業

●ライフサイクルコスト

建物のライフサイクルに要する総費用。建設費だけではなく、日常の保守、修繕費、何年かごとの大規模な改修費及び解体、再利用費にわたる建物の生涯に必要なすべてのコストのこと。

●ワーク・ライフ・バランス

仕事と生活の調和。老若男女誰もが、仕事、家庭生活、地域生活、個人の自己啓発など、様々な活動について、自ら希望するバランスで展開できる状態

●ワーケーション

「ワーク」と「バケーション」を合わせた造語で、観光地といった通常の職場以外でテレワーク等で働きながら休暇も楽しむこと。

●（仮称）葛飾区集合住宅の建築及び管理に関する条例

集合住宅の建築及び管理に関する基本的事項を定めることにより、良質な集合住宅の確保及び良好な近隣関係の維持向上並びに連携を図り、もって快適な住環境及び生活環境の形成に資することを目的として、昭和61年12月に制定された、葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱を条例化するもの

●5G

「超高速」だけでなく、「超低遅延」「多数同時接続」といった特長を持つ、第5世代移动通信システムのこと。

●DIY(Do it yourself)

専門業者に頼らず、壁紙の貼り替えや造作棚の設置等、自らの手で補修や組み立て等を行うこと。

●DX(Digital Transformation)

将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

●HEMS(Home Energy Management System)

住宅内の空調や照明等に関するデータを常時モニタリング、見える化すると同時に、需要に応じた最適運転を行う、家庭のエネルギー管理システム

●JKK

東京都住宅供給公社のこと。地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）に基づき東京都が設立した特別法人。主に中堅所得者層のファミリー世帯を対象にした賃貸住宅を供給している。

●MaaS（Mobility as a Service）

地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスのこと。観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となる。

●UR

独立行政法人都市再生機構のこと。大都市等の市街地の整備改善及び都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅の管理等に関する業務を行っている。

●ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

第4次葛飾区住宅基本計画

令和4(2022)年度～令和13(2031)年度

発行日：令和4年2月

発行：葛飾区

〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1

電話 03-3695-1111 (代表)

<https://www.city.katsushika.lg.jp/>

編集：葛飾区都市整備部住環境整備課

