

第4次 葛飾区住宅基本計画

令和4(2022)年度～令和13(2031)年度



計画策定の趣旨・目的

葛飾区住宅基本計画は、葛飾区住宅基本条例第7条に基づく、葛飾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。

本区では、平成23(2011)年に「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、更なる少子高齢化社会の進行、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）」を策定しました。

計画の背景と持続可能な開発目標（SDGs）の推進

本計画は、本格的な人口減少・少子高齢化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等、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。

また、本区では、SDGsを国際社会の重要な目標と捉え、地域からその実現に向けて貢献しています。本計画においては、SDGsが目指す経済・社会・環境の全ての面における発展に向け、成長と成熟とが調和した持続可能なまちづくりを進めるとともに、SDGsの理念を区民、事業者等に広く浸透させつつ、協働により取組を進めていきます。

本計画のSDGsに関連する取組は多岐にわたります。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。



計画の基本理念

本区では、平成5(1993)年11月に「**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。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。

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、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等を踏まえ、本計画の目標を以下と定めます。

安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現

多様な世代・世帯がともに長く住み続けられるよう、多様なニーズに対応した住宅・住環境を選択できる環境づくりを進めるとともに、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良好な住宅・住環境の実現を目指し、葛飾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。

計画の基本方針

本計画の基本理念に基づき、計画の目標を達成するため、3つの基本方針を定め、住宅政策を推進していきます。

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。

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。

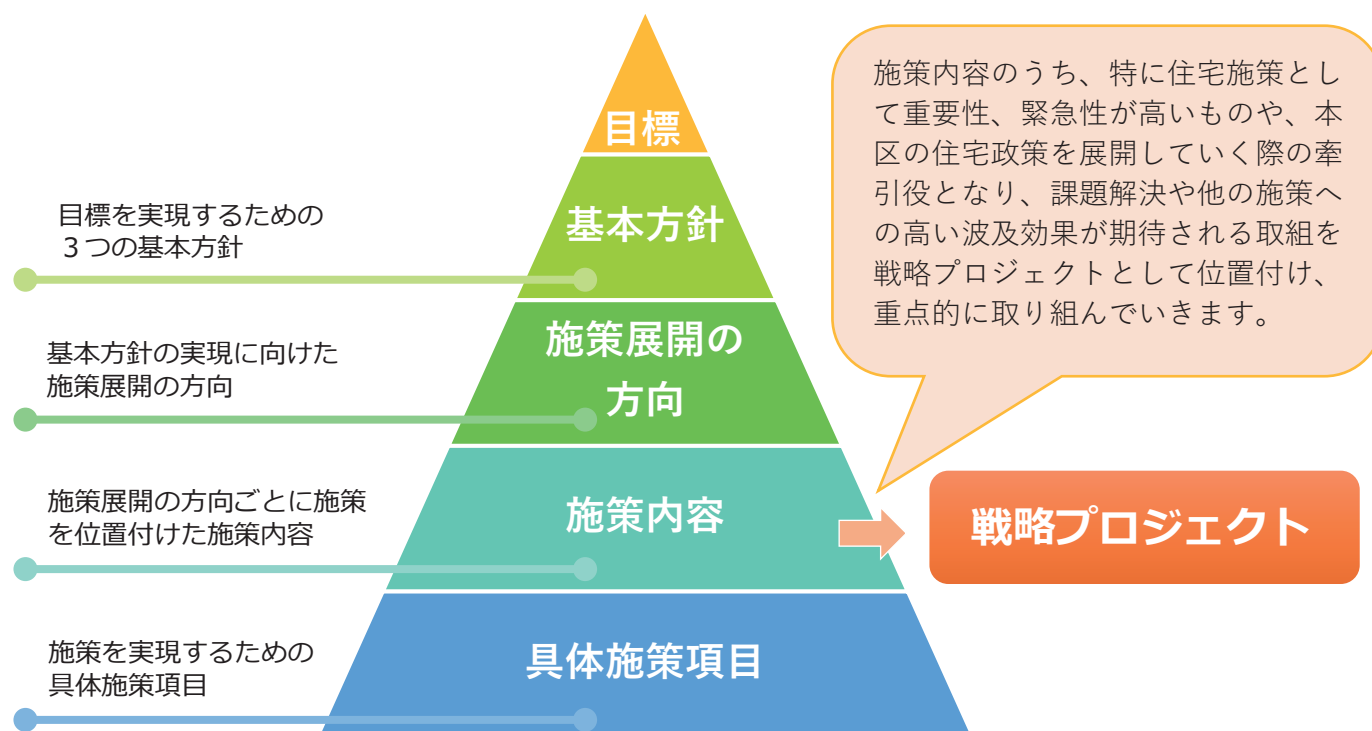
基本方針3

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。

計画の体系について

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。



計画の体系図

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

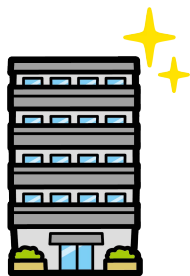
基本方針	施策展開の方向	施策内容	戦略プロジェクト	
基本方針 1 次世代に継承することができる良好・良質な住まいづくり	1 住宅の快適性の向上	1 住宅のバリアフリー化の促進 2 環境に配慮した住宅の普及 3 健康に配慮した住宅の普及	戦略プロジェクト1 ストックを活用した多様な住宅の整備	
	2 マンションの適正な維持管理	1 マンションの適正な維持管理と再生への支援 【戦略プロジェクト】		
	3 ニーズに対応した良質な集合住宅ストックの形成	1 集合住宅ストックの規制と誘導 【戦略プロジェクト】		
	4 安全で安心な住宅の整備	1 住宅の耐震化の促進 【戦略プロジェクト】		
		2 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 2 子育てしやすい居住環境の整備 3 子育て支援の充実		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 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 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】		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 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		

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

新築住宅

①集合住宅ストックの 規制と誘導

良質で
多様な住宅の
新規供給



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。

既存住宅

②マンションの適正な維持管理と再生への支援

住宅ストックの適正な維持管理



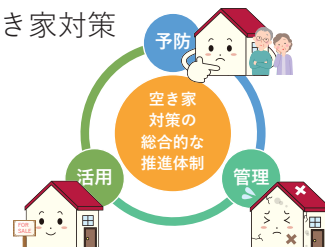
③住宅の耐震化の促進

住宅ストックの耐震性の向上



④空き家対策の推進

次世代に引き継ぐための
空き家対策



具体施策項目（抜粋）

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

（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。

②マンションの適正な維持管理と再生への支援

◆マンション管理適正化推進計画策定

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。

◆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。

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

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。

◆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。

④空き家対策（発生予防・適正な維持管理・利活用）の推進

◆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。

◆空き家の活用検討

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。

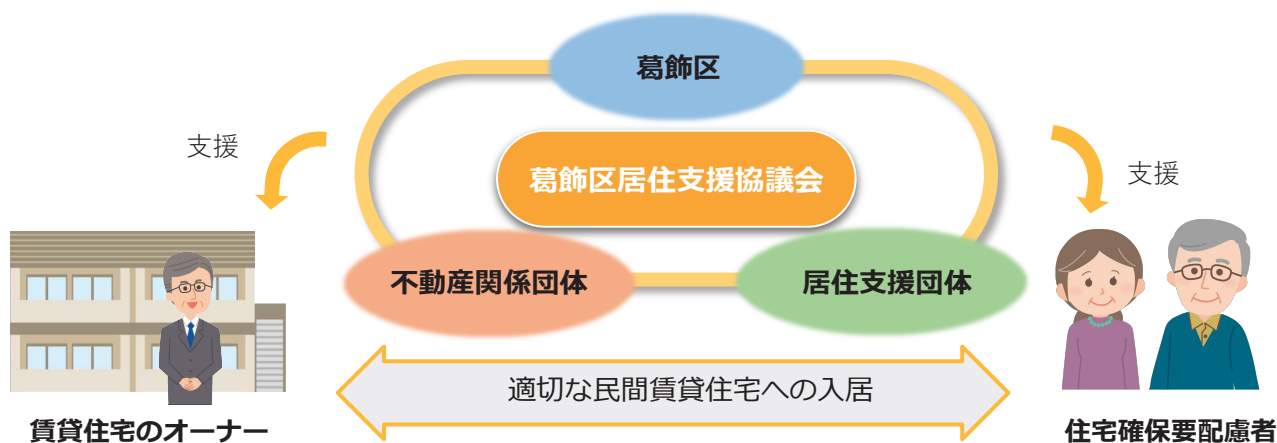
戦略プロジェクト2

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。

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



具体施策項目（抜粋）

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

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。

◆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

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。

◆不動産関係者との連携体制づくり

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。

◆住宅相談サービスの強化

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。

◆地域生活支援の充実

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。

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カブル(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。

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



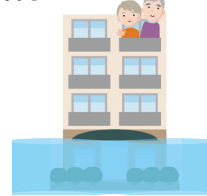
②ウォーカブルな住環境整備

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



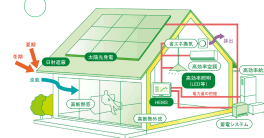
④良質な住宅が引き継がれていく住宅循環システムの構築

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



具体施策項目（抜粋）

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

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ウォーカブルな住環境整備

◆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

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避難できる環境を整え、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。

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

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。

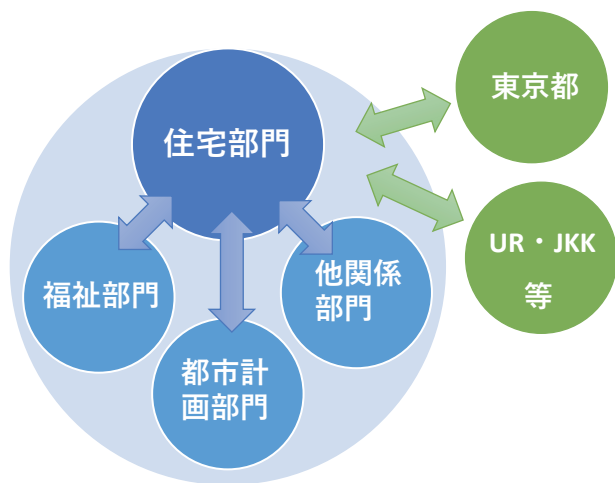
⑤脱炭素社会に向けた住まいづくり

◆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、バス便利施設整備の支援等に取り組みます。

計画の推進体制

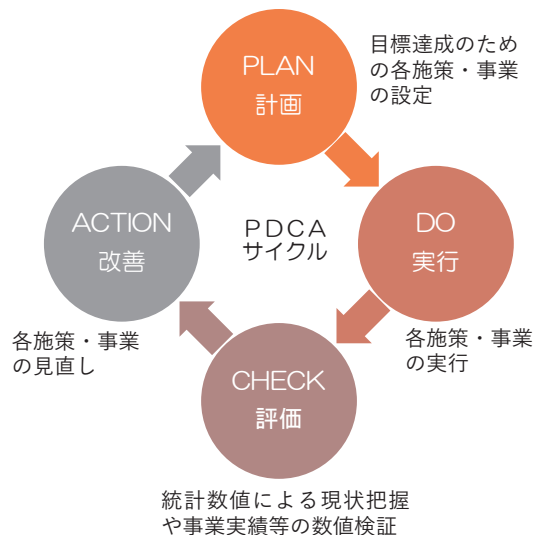
連携による総合的な施策展開の推進



住宅・住環境施策を総合的・計画的に推進していくため、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、東京都の住宅関係部門やURやJKK等との連携を強化します。

計画の進行管理

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、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。



第4次葛飾区住宅基本計画

令和4(2022)年度～令和13(2031)年度

概要版

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