

第4次葛飾区住宅基本計画の実施状況について

令和8年3月

葛 飾 区

1 趣旨

本区では、平成 23 年に第 3 次葛飾区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進めてまいりました。

こうした中、更なる少子高齢化の進行や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の背景のもと、多様化する住生活に係る区民ニーズを踏まえ、住宅・住環境を取り巻く新たな課題への対応を進めるため、令和 4 年 2 月に「第 4 次葛飾区住宅基本計画」を策定しました。

本計画では、基本方針を「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」、「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」、「葛飾らしい魅力ある住環境づくり」の 3 つに分類し、これらの方針に基づく施策展開の方向を定めました。そして、良好な住宅・住環境の形成を目指し、各部署と連携しながら多様な施策に取り組んでいるところです。

このたび、これらの施策について、令和 4 年度から令和 6 年度における施策の実施状況や成果等に関しまして、その結果を区民の皆様にご公表させていただきます。

この公表により、施策内容の周知や実施状況、利用状況の共有化がなされることで、皆様の良好な住環境づくりに結ばれれば幸いです。

2 基本方針ごとの施策内容及び分析

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 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
- (2) マンションの適正な維持管理
- (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
- (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

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
- (2) 高齢者、障害者等の居住の安定
- (3) 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

- (1) 新しい暮らしの創造
- (2) 人と人との触れ合いを育むまちづくり
- (3) 持続可能な住環境づくり
- (4) 災害に強い住環境づくり

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 施策内容

施策展開の方向	施策内容
(1) 住宅の快適性の向上	<ul style="list-style-type: none">・ 高齢者自立支援住宅改修費の助成・ 建築、リフォームなんでも相談や住宅修繕相談の実施・ かつしかエコ助成金の支給・ 長期優良住宅制度の周知
(2) マンションの適正な維持管理	<ul style="list-style-type: none">・ <u>マンション管理適正化推進計画の策定</u>・ <u>マンションセミナー、相談会の実施</u>・ 管理状況届出制度によるマンションの管理状況の把握
(3) ニーズに対応した良質な集合住宅ストックの形成	<ul style="list-style-type: none">・ <u>葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例による住戸の最低床面積等の遵守基準の規定</u>
(4) 安全で安心な住宅の整備	<ul style="list-style-type: none">・ <u>木造建築物における耐震助成</u>・ <u>専門家による耐震診断等に関する無料相談窓口の実施</u>・ ブロック塀等撤去工事費の助成
(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	<ul style="list-style-type: none">・ <u>空家等の改善に向けた専門家派遣制度や適正管理助成制度の実施</u>・ <u>空家等の利活用を促すため空き家マッチング制度を導入</u>・ 特定空家等に対する措置の実施

※下線の施策は「戦略プロジェクト」として位置付け、特に住宅施策として重要性が高く重点的に取り組むもの。

2 主な実績・利用状況

- 「高齢者自立支援住宅改修費の助成件数」
令和4年度：302件 令和5年度：311件 令和6年度：258件
- 「葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例による住戸の最低床面積等の遵守基準の規定」
条例に住戸の最低床面積等の遵守基準を規定し、この基準に基づき審査を実施した。令和4年度から令和6年度において、条例違反の集合住宅はなし。
- 「木造建築物における耐震助成」
耐震診断：916件 建替え：262件 除却：455件
(令和4年度から令和6年度における合計件数)

3 分析

- 高齢者や障害者等を対象とした住宅改修等に関する助成制度について、広く区民に活用されており、住宅の快適性の向上に寄与している。
- 葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例に住戸の最低床面積等の遵守基準を定め、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ことで、次世代への良質な住宅ストックの適切な引き継ぎを促進している。
- 木造建築物における耐震助成制度等を通じて、住宅の耐震化の促進を図り、住宅ストックの適切な維持管理を支援している。

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 施策内容

施策展開の方向	施策内容
(1) 子育て世帯の安心居住の推進	<ul style="list-style-type: none">・ <u>民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの検討</u>・ 安全、安心な公園づくり・ 産後ケア事業・ 休日保育事業・ 子育て広場や一時保育の充実
(2) 高齢者、障害者等の居住の安定	<ul style="list-style-type: none">・ <u>東京ささエール住宅の普及啓発</u>・ 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅住み替え支援・ 高齢者の見守りに関するかつしかあんしんネットワーク事業・ 高齢者や障害者を対象とした配食サービス事業
(3) 住宅セーフティネットの充実	<ul style="list-style-type: none">・ <u>入居に関するサポート制度の周知</u>・ <u>住宅相談サービスの強化</u>・ <u>不動産関係者との連携体制強化</u>・ 入居支援に協力的な不動産店の登録制度導入・ <u>地域生活支援の充実</u>・ 都営住宅の募集戸数に対する地元割当の確保

※下線の施策は「戦略プロジェクト」として位置付け、特に住宅施策として重要性が高く重点的に取り組むもの。

2 主な実績・利用状況

- 「民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの検討」
高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間の満了を迎える住宅をセーフティネット専用住宅へ制度移行し、家賃助成を継続させた。
- 「配食サービス事業利用者数」
令和4年度：1,553名 令和5年度：1,524名 令和6年度：1,522名
- 「住宅相談サービスの強化」
不動産協会の協力のもと、協力不動産店を増加させ、住み替え支援体制を強化した。また、居住支援法人と連携し、転居時の見守りサービスがさらに活用しやすくなるよう見直しを行った。

3 分析

- 子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者など、誰もが良好な住宅を確保できるよう、民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネットの充実を進めている。
- 高齢者や障害者等の居住の安定性に向けて、配食サービスを含めた各訪問事業を実施し、住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいづくりの実現を促進している。
- 不動産協会や居住支援法人等の関係団体との連携体制の構築を図り、住宅相談サービスの強化を実施し、入居や生活支援の充実を進めている。

基本方針3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり

1 施策内容

施策展開の方向	施策内容
(1) 新しい暮らしの創造	<ul style="list-style-type: none"> ・新小岩駅、金町駅、立石駅、高砂駅周辺のまちづくり
(2) 人と人の触れ合いを育むまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・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助言、指導 ・無電柱化の促進 ・葛飾区宅地開発指導要綱に基づく事前協議申請書の審査 ・商店街チャレンジ戦略支援事業
(3) 持続可能な住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅入居者に対する地元町会への加入の啓発 ・公共交通の充実 ・住まいのガイドブックの作成
(4) 災害に強い住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水対応型市街地構想に基づく施策の実施 ・水害対策の強化 ・細街路拡幅整備事業 ・四つ木、東四つ木、東立石、堀切地区のまちづくり ・無接道家屋の建替え更新に向けた取組の実施

※下線の施策は「戦略プロジェクト」として位置付け、特に住宅施策として重要性が高く重点的に取り組むもの。

2 主な実績・利用状況

●「バリアフリー化の推進」

葛飾区全域において、バリアフリーに関する考え方を共有するため、令和7年3月に「葛飾区移動等円滑化促進方針」を策定した。

●「公共交通の充実」

公共交通のさらなる利便性の向上を図り、バス利用者用駐輪場（サイクル&バスライド）の整備やバス利便施設整備の支援等を実施した。

サイクル&バスライド 令和4年度：1か所 令和5年度：2か所 令和6年度：2か所

●「浸水対応型市街地構想に基づく施策」

民間建築物の浸水対応型拠点建築物化を促進するために、「葛飾区浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金」を創設した。また、戸建て住宅向けの浸水対策ガイドラインを策定し周知を行った。

3 分析

- バリアフリー化を推進することで、すべての人の移動や施設利用の利便性、安全性を向上させ、居心地が良く歩きたくなるウォークアブルなまちづくりを進めている。
- 循環バス等の導入やサイクル&バスライドの整備等を進めることで、公共交通のさらなる利便性の向上を図りつつ、次世代に向けた脱炭素社会の実現に取り組んでいる。
- 浸水対応型市街地構想に基づく施策を実施し、広域避難と垂直避難を組み合わせた避難環境を整え水害に強い安心、安全な住環境づくりを実施している。

3 今後の展開

本区では、第4次葛飾区住宅基本計画に基づき、様々な分野で施策を進めてまいりました。

基本方針1では、次世代に継承できる良好・良質な住宅ストックの形成を目指し、住宅改修等の助成制度による住宅の長寿命化や耐震助成による住宅ストックの適切な維持管理を促し、多様な世代・世帯がともに長く住み続けられる住環境づくりを進めています。

基本方針2では、すべての人々が住宅を確保し、あらゆる世帯が安心して快適に暮らせる社会の実現に向けて、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や各関係団体と連携した入居・生活支援のさらなる充実を図り、多様なニーズに対応した住環境を選択できる環境づくりを促進しています。

基本方針3では、葛飾らしい暮らしを育む「夢と誇りあるふるさと葛飾」を目指し、水害対策の強化といった防災性の向上を進めるとともに、バリアフリー化の推進や公共交通の充実による居心地がよく利便性の高いまちづくりを進め、誰もが住みたいと思える良好な住宅・住環境の実現に取り組んでいます。

このような中、令和6年度における葛飾区世論調査の結果では、『葛飾区に住み続けたい』と回答した方は84.4%と高い水準となりました。また、「身の回りの人に葛飾区を勧めたい」と回答した方のうち、その理由として最も多く回答が挙がったのは『住みやすさ』であり、その割合は62.1%と過半数を占めており、本計画に基づく施策の推進による効果や区民の皆様からの期待が反映された結果となりました。

しかし、施策の中には、情報周知が十分ではなかったり、利用対象者が限られている等の理由から、実績が伸び悩んでいるものも存在しています。

このような結果を踏まえて、「安心と愛着の住まいと心豊かな暮らし」の実現に向けて、施策の情報周知や制度の拡充を図りつつ、関係機関や事業者と連携・協働し、継続して施策に取り組んでまいります。