

施策23	良好な住宅の形成と住環境の向上	主管部長(課)	都市整備部長(住宅課)
		関係部長(課)	まちづくり調整担当部長

1 施策目標

江東区の目指す姿

多様なライフスタイルやライフステージに応じて住み続けられる、快適で安心なまちづくりが広がっており、地域と調和の取れた住環境が実現されています。

施策実現に関する指標(代表指標)

指標名	単位	現状値 (6年度)	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	目標値 (11年度)	指標担当課
住環境に満足している区民の割合	%	74.8	78.0					80	住宅課

*前期計画時の指標 元年度:71.8、2年度:76.2、3年度:75.4、4年度:75.9、5年度:76.4

分析	指標選定理由	快適で安心なすまいづくりが広がり、地域と調和がとれた住環境が実現しているかを客観的に示す指標であるため
	達成度 4 (順調)	◆快適で安心なすまいづくりが求められている中、特に約8割の区民が居住するマンションを対象とした各住宅施策や良好な住環境への取り組み等により、指標は一定の水準を維持している。

施策コストの状況

種別	7年度予算	7年度決算(速報値)	8年度予算	9年度予算
トータルコスト	519,083千円	466,100千円	505,961千円	0,000千円
事業費	369,200千円	338,467千円	345,284千円	0,000千円
人件費	149,883千円	127,633千円	160,677千円	0,000千円

《参考》施策を取り巻く状況(社会状況/国・都の動向)

◆国は、令和7年5月にいわゆる「マンション管理・再生円滑化法」を制定し、マンションにおける建物の老朽化と居住者の高齢化(二つの老い)への支援を推進している。また、令和8年3月に閣議決定した住生活基本計画では、住宅政策を「(住宅の)量の確保」から「(住生活の)質の向上」へ転換するとし、3つの視点(住まうひと、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)と、11の目標(高齢期、若者・子育て、アフォーダブルな住宅、管理・再生・活用・除却など)を設定している。

◆都では、子育て世帯の都外流出を背景に、東京こどもすくすく住宅の戸建への対象拡大や、アフォーダブル住宅の供給(官民ファンドの創設や独自施策の検討)など、子育て世帯向け住宅政策を推進している。また、他区においても、子育てに優しい住環境の推進や、親世代との近居・同居支援など、子育て世帯向け支援を打ち出している。

◆本区では、令和8年1月の公示地価が令和2年から約42%増となり、不動産取引価格は新築・中古ともに上昇傾向にある。また、民営借家の家賃は5年前から約21.3%上昇するなど、住居費の負担は増加しているほか、本区における15歳未満人口の転出超過(令和6年1～12月)は756人と、23区中ワースト4位となっている。

2 施策目標の達成に向けた具体的な取組方針

取組方針1		多様なニーズに応じた住宅確保の支援
主な取組		住宅確保要配慮者への住宅情報の提供及び区営住宅等の長寿命化
取組内容		◆高齢者、障害者、ひとり親世帯などの住宅確保要配慮者へ住宅情報を提供することでお部屋探しを支援するとともに、4年度より居住支援協議会にて開催している居住支援セミナーを継続実施し、不動産事業者や家主などの貸主側や居住支援を行う関係機関等の理解促進を図る。 ◆居住支援施策の更なる充実として、居住支援法人によるワーキングを開催するほか、都のアフォーダブル住宅施策を注視しつつ区内への住宅誘導を図る。 ◆区営住宅等においては、建替・集約事業対象の2住宅について事業計画を着実に実施するとともに、提供可能な住宅について入居者募集を継続して行う。また、維持管理する住宅においては、建物の長寿命化を図るほか、居住者コミュニティへの支援や建物管理のあり方検討を実施する。
主な実施事業		お部屋探しサポート事業、区営住宅改修事業、塩浜住宅改築事業、(仮称)東砂住宅改築事業
取組方針2		良好な住環境の支援・誘導
主な取組		新規住宅ストックの良質化誘導及び既存住宅の管理・再生支援
取組内容		◆マンション等の建設に関する条例に基づき、ワンルームマンション対策、防災(浸水)対策及びマンションの持続可能性向上など、新規マンションの良質化を図るとともに、ファミリー向け住宅施策の拡充など、住生活基本計画が示す「住生活の質の向上」を推進する。 ◆令和5年12月に策定したマンション管理適正化推進計画及び管理計画認定制度に基づき、既存マンションの更なる管理適正化の推進を図る。 ◆マンション建替えにかかる補助制度の開始や、都条例における管理状況届出対象マンション(昭和58年以前築)へのアウトリーチなど、今後の需要増加が見込まれるマンション再生への支援に向けた基盤を構築する。
主な実施事業		マンション計画修繕調査支援事業、マンション管理支援事業、マンション適正管理促進事業、マンション等建設指導・調整事業、マンション再生支援事業

3 取組方針の実施状況

取組方針1	多様なニーズに応じた住宅確保の支援	主管部長(課)		都市整備部長(住宅課)							
		関係部長(課)		まちづくり調整担当部長							
・区営住宅について、計画的な修繕による住宅の長寿命化を図り、老朽化した区営住宅は、建替により住宅性能向上及び集約による管理の効率化、間取りと世帯人数のミスマッチ解消を図ります。 ・高齢者、障害者、ひとり親世帯を対象とした住宅確保要配慮者に対し、相談体制や民間賃貸住宅への入居支援の充実など、企業・関係団体との連携を推進します。											
指標											
指標名		単位	現状値 (5年度)	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	目標値 (11年度)	指標担当課
お部屋探しサポート事業の成約件数		件	22	25	20					35	住宅課
* 前期計画時の指標 30年度:20、元年度:23、2年度:22、3年度:17、4年度:15											
指標選定理由		多様なニーズに応じた住宅確保の支援にかかる事業の活動量を示す指標であるため									
分析	達成度	◆区民の相談ニーズは高く、申請件数は増加しているが、家賃市況と申請者の希望家賃との乖離等により契約成立に至らないケースが増えており、成約件数は低調に推移している。									
	*										
取組コストの状況											
種別		7年度予算		7年度決算(速報値)		8年度予算		9年度予算			
トータルコスト		441,153千円		402,481千円		416,057千円		0,000千円			
事業費		350,576千円		325,350千円		318,957千円		0,000千円			
人件費		90,577千円		77,131千円		97,100千円		0,000千円			
成果と課題											
◆居住支援では、賃貸物件オーナーの不安解消等を目的に居住支援セミナーを実施しているほか、不動産団体などの関係機関との連携等により成約件数の増加を図っているが、更なる施策展開が必要である。 ◆区営住宅に令和8年6月から子育て応援枠を導入しており、入居申込に向けた制度周知等が必要である。 ◆江東区公営住宅等建替・集約事業では、猿江住宅と大島住宅の建替が完了し、塩浜住宅の設計・工事に着手するとともに、(仮称)東砂住宅は旧都営住宅の移管を受けた。一方で、物価高騰に伴う事業費等の上昇傾向が続いているため、建替工事において適切な工期設定や予算措置、必要に応じて計画の見直し等を行う必要がある。 ◆維持管理する住宅では計画修繕等を実施しているが、猿江住宅では自治会活動の停滞など管理不全が懸念される。8年度に試行実施する業務委託の実施状況等を踏まえながら、維持管理の安定化へ向けた検討が必要である。											

取組方針2	良好な住環境の支援・誘導	主管部長(課)		都市整備部長(住宅課)							
		関係部長(課)		まちづくり調整担当部長							
・マンション建設条例などに基づき、多様な世代・世帯が交流できるマンション建設の誘導や歩道状空地の確保、防災や環境、地域コミュニティ等の支援を推進します。 ・マンションに対する管理状況届出制度や管理計画認定制度を通じて、マンションの管理状況の把握や維持管理の適正化への誘導など、管理組合の運営を支援します。											
指標											
指標名		単位	現状値 (5年度)	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	目標値 (11年度)	指標担当課
歩道状空地の整備(延長/面積)		m/m ²	647.64 1,259.46	680.91 2,724.57	1,088.43 3,310.51					—	住宅課
*前期計画時の指標 30年度:1,529.84/2,991.65、元年度:4,131.52/5,091.75、2年度:1,239.99/12,848.82、3年度:940.65/2,342.19、4年度:4,114.35/7,926.59											
指標選定理由		より良い居住環境の推進を示す指標であるため									
分析	達成度	◆歩道状空地の整備対象となる竣工物件が、6年度に21件、7年度に17件あり、条例に基づき全ての対象物件で整備されている。									
	—										
指標名		単位	現状値 (5年度)	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	目標値 (11年度)	指標担当課
マンション管理計画の認定件数		件	2	18	36					20	住宅課
*後期計画からの指標											
指標選定理由		適正な維持管理をしているマンション数を客観的に示す指標であるため									
分析	達成度	◆5年度から開始したマンション管理計画の認定は、管理組合等を対象としたセミナーでの周知や事業案内の送付等により、認定件数が順調に増加している。									
	5 (達成)										
取組コストの状況											
種別		7年度予算	7年度決算(速報値)	8年度予算	9年度予算						
トータルコスト		77,930千円	63,619千円	89,904千円	0,000千円						
事業費		18,624千円	13,117千円	26,327千円	0,000千円						
人件費		59,306千円	50,502千円	63,577千円	0,000千円						
成果と課題											
◆「マンション等の建設に関する条例」に基づき、多様なニーズに対応した住居や歩道状空地の整備、ワンルームマンション対策や防災対策等に取り組んでいく必要がある。											
◆建物と居住者の「二つの老い」が進行する分譲マンションの維持管理が課題となる中で、マンションセミナーや分譲マンション相談会、アドバイザー派遣、マンション再生にかかる制度や区事業の周知など、区民ニーズに即した効果的な支援を図る必要がある。											

4 一次評価《主管部長による評価》

総評	◆条例に基づく適切な指導助言や機を捉えた施策展開等により、各指標は一定の水準を維持しており、区の取り組みは概ね順調に推移している。 ◆一方で、不動産取引価格や家賃相場の高騰、子育て世帯の区外転出、高齢社会の進展など、本区の住宅を取り巻く環境は日々変化しており、区が目指す「多様なライフスタイルやライフステージに応じて住み続けられるまち」の実現においては、更なる施策展開が必要である。
今後の方向性	◆マンション等の建設に関する条例やマンション管理適正化推進計画等に基づき、居住環境の良質化や管理適正化に向けた取り組みを推進していく。 ◆住宅を取り巻く状況等を的確に捉えながら、居住支援法人との連携等による住宅確保や、東京こどもすくすく住宅の展開等による住生活の質の向上を推進する。 ◆民間マンション等の良好な維持管理や長寿命化に向けて、引き続き管理組合の円滑な運営をサポートするとともに、マンション再生にかかる制度改正や区事業の周知等を通じて、既存ストックの利活用や再生支援を図っていく。 ◆区営住宅の老朽化対策として、計画の時点修正を行いながら建替・集約事業等を着実に実施していくとともに、既存住宅における維持管理のあり方について他事例を研究しながら検討を進める。