

<b>施策23</b>	<b>良好な住宅の形成と住環境の向上</b>	主管部長(課)	都市整備部長(住宅課)
		関係部長(課)	

## 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、快適で安心な住まい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 (元年度)	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	目標値 (6年度)	指標担当課
住環境に満足している区民の割合	%	71.8	76.2	75.4	75.9			75	住宅課
指標選定理由	快適で安心な住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								
分析	達成度	◆約8割の区民がマンションなどの共同住宅に居住しており、快適で安心な住まいづくりが求められている中、住宅マスタープランで示す各住宅施策及び関係所管課の居住環境推進への取り組みにより、一定の水準を維持している。							
	5 (達成)								
施策コストの状況									
種別	4年度予算	4年度決算	5年度予算	6年度予算					
トータルコスト	553,602千円	479,609千円	627,263千円	4,798,062千円					
事業費	411,380千円	355,743千円	485,662千円	4,654,348千円					
人件費	142,222千円	123,866千円	141,601千円	143,714千円					
《参考》施策を取り巻く状況(社会状況/国・都の動向)									
◆既存マンションにおいて、建物の老朽化と居住者の高齢化という二つの老いが同時に進行しており、管理組合の機能低下や維持修繕の困難化に起因して、今後マンションが管理不全に陥る可能性がある。									
◆国は、マンションの維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取り組みの強化が課題であるとし、令和2年度に「マンション管理の適正化の推進に関する法律」に基づく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の策定を行った。									
◆都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「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」に基づく分譲マンションの管理状況の届出制度を開始し、昭和58年以前に建設された6戸以上のマンションの届出を義務化した。									

## 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、ひとり親世帯をはじめとした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住宅支援セミナーを継続実施し、理解促進を図る。 ◆区営住宅等においては建替・集約事業対象の4団地の入居者に対し、建替後の住宅及び仮住居への移転に関する説明会を実施する。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。
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、猿江一丁目アパート改築事業、大島五丁目住宅改築事業、塩浜住宅改築事業、北砂二丁目アパート除却事業
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化及び既存住宅の管理適正化支援
取組内容	◆4年度に策定した江東区マンション建設方針に従い、令和5年6月に条例改正(令和6年1月施行)し、規模に応じて住環境の向上に資する指導内容を定める等、より良質なマンションストック形成を図る。 ◆既存マンションについては、令和5年にマンション管理適正化推進計画を策定する。令和6年1月からマンション管理のほか、区の独自基準として防災や地域コミュニティに関する一定の管理基準を定め、これらの基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度(管理計画認定制度)について運用を開始する。
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、マンション等建設指導・調整事業

### 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)					
<p>高齢者、障害者、ひとり親世帯をはじめとした住宅困窮者へ住宅情報を提供するため、居住支援協議会を通じて、福祉部門や住宅関連事業者との連携を更に強化し、お部屋探しに向けた仕組みづくりに取り組みます。また、今後増加が予想される単身高齢者に対する公営住宅の入居者募集や民間賃貸住宅への円滑な入居支援を充実させます。さらに、区営住宅等の計画的な修繕や建替えによる効率的かつ円滑な更新を行うことで建物の長寿命化を図るとともに、バリアフリー化等の住宅性能の向上を目指します。</p>										
指標										
指標名		単位	現状値 (元年度)	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	目標値 (6年度)	指標担当課
お部屋探しサポート事業の成約件数		件	20 (30年度)	22	17	15			50	住宅課
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	◆コロナ禍ということもあり、4年度は3年度に比べ申請者数が減少、それに伴い成約件数も減少した。成約率は上昇したものの、民間賃貸貸主と借主とのニーズの相違が停滞要因と考えられる。								
	*									
取組コストの状況										
種別		4年度予算	4年度決算	5年度予算	6年度予算					
トータルコスト		484,993千円	419,635千円	563,547千円	4,726,064千円					
事業費		396,751千円	342,764千円	471,063千円	4,635,523千円					
人件費		88,242千円	76,871千円	92,484千円	90,541千円					
成果と課題										
<p>◆事業周知及び民間賃貸貸主の不安を軽減するために住宅支援セミナーを実施した。賃貸住宅の成約数がやや減少しているため、更なる契約成立に向けて、引き続き事業の周知を図り、住宅確保要配慮者に対する理解向上に取り組むとともに、貸主への支援策を検討していく。</p> <p>◆江東区公営住宅等建替・集約事業において、猿江一丁目と大島五丁目の解体工事及び実施設計が完了し、近隣住民説明会を開催のうえ新築工事に着工した。加えて、仮移転中の入居者に対し、事業進捗報告会を開催した。</p> <p>◆維持管理する住宅では、北砂七丁目において屋上防水工事及び増圧直結給水の設計、塩浜一丁目でフードファンの改修工事を実施した。今後も引き続き、建物の長寿命化や居住性の向上を図る。</p>										

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)					
<p>新たなマンション建設条例に基づき、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など、より良い居住環境を推進します。また、老朽化した分譲マンションをはじめ区の居住形態の中心となるマンションの管理状況を把握し、助言や必要に応じた指導をするとともに、セミナーや相談会等の啓発・相談事業の充実に取り組みます。さらに、アドバイザー派遣やマンション計画修繕調査費用助成等の支援事業を実施することで、住居の計画的な大規模修繕やリフォームを誘導します。</p>										
指標										
指標名		単位	現状値 (元年度)	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	目標値 (6年度)	指標担当課
歩道状空地の整備(延長/面積)		m/m <sup>2</sup>	1,529.84 2,991.65 (30年度)	1,239.99 12,848.82	940.65 2,342.19	4,114.35 7,926.59			—	住宅課
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	◆マンション建設に対して、歩道状空地の整備対象となる竣工物件が、3年度に11件、4年度に20件あり、「マンション等の建設に関する条例」に基づき、全ての対象物件で整備され、より良い住環境を確保している。								
	—									
指標名		単位	現状値 (元年度)	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	目標値 (6年度)	指標担当課
適正な維持管理をしている分譲マンションの管理組合数		%	—	70.3	79.4	81.8			100	住宅課
指標選定理由		適正な維持管理をしている分譲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	◆分譲マンション管理状況届出制度による届出内容から、適正に維持管理されているマンションが着実に増加している。これは、2年度より実施している、マンション管理士による現地調査及び助言指導の実施、届出促進や管理強化に向けた取り組みが寄与していると考えられる。								
	4 (順調)									
取組コストの状況										
種別		4年度予算	4年度決算	5年度予算	6年度予算					
トータルコスト		68,609千円	59,974千円	63,716千円	71,998千円					
事業費		14,629千円	12,979千円	14,599千円	18,825千円					
人件費		53,980千円	46,995千円	49,117千円	53,173千円					
成果と課題										
<p>◆「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を引き続き推進していく。また、マンション条例を改正し、ワンルームマンション対策や防災対策等を推進していく。</p> <p>◆マンションセミナーやアドバイザー派遣等の支援策を活用してきたが、建物と居住者の2つの老いが進行する分譲マンションの維持管理が課題であるため、より一層効果的な支援策を検討していく。</p>										

#### 4 一次評価《主管部長による評価》

<p>総評</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆江東区住宅マスタープランにおける住環境のテーマ「多様な暮らしを育む定住都市」の実現に向け、新規マンション建設誘導の指針となる「江東区マンション建設方針」を令和5年3月に策定した。</li> <li>◆住宅マスタープランの取組方針を具現化するため、住宅施策により一層取り組む必要がある。</li> </ul>
<p>今後の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆マンション建設方針の策定に従い、「マンション等の建設に関する条例」の改正を行い、居住環境の良質化に向けた取り組みを推進していく。</li> <li>◆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マンション管理適正化推進計画を策定し、引き続き管理組合の円滑な運営のサポートを継続し、高経年マンション等管理不全の防止を図る。</li> <li>◆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。</li> </ul>

#### 5 外部評価委員会による評価

<p>(令和4年度外部評価実施済施策)</p>
-------------------------

#### 6 二次評価《区の最終評価》 ※4年度の外部評価結果を反映した評価について太字で表記してあります。

<p>総評</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆代表指標については目標達成しているが、取り組み方針の指標については計画策定時の現状値から低下している。</li> <li>◆今後も施策が目指す江東区の姿の実現及び指標の向上に向け、下記について着実に取り組む必要がある。</li> </ul>
<p>実現に向けた取り組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆引き続き、住宅困窮者への居住支援方法の強化策を検討する。</li> <li>◆老朽化した区営住宅の建替え・集約を着実に実施するなど、引き続き住宅確保支援に取り組む。</li> <li>◆マンション管理については、マンション実態調査結果や、「江東区都市計画マスタープラン2022」と統合・改定した新たな「江東区住宅マスタープラン」を基に、マンション等建設指導の見直しや検討を進めるとともに、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、管理組合の円滑な運営のサポートを継続していく。</li> <li>◆「多様な暮らしを育む定住都市」の実現に向け、令和5年度に策定したマンション建設方針の基に、ワンルームマンション対策、防災(浸水)対策などより一層の充実を図り、居住環境の良質化に向けた取り組みを推進していく。</li> <li>◆単身高齢者の急増など、今後生じうる課題への対応策について、区と企業・関係団体等との対話や事例研究を通じて検討する。</li> </ul>