荒川区

住宅マスタープラン

平成 31（2019）年 3 月

荒川区

「荒川区住宅マスタープラン（第４次）」の策定にあたって
～良好で快適な住環境の実現を目指して～

住宅は、日々の生活の基盤であり、家族と暮らし、子を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間です。また、個人の私的生活の場であるだけでなく、防災、環境、福祉、文化といった地域の住環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有しており、豊かな地域社会を形成するといった視点からも都市や街並みの重要な要素となるものです。

これらの考えから、区では荒川区住宅マスタープラン（第３次）を策定し、「下町の暮らしやすさを活かした、安心と幸福を実感できる住宅・住環境づくり」を基本目標に掲げ、その実現に向けた住宅施策を展開してきました。

近年の少子高齢化の進展に加え、東日本大震災や熊本地震等を契機とした「安全・安心」への意識の高まりや全国で社会問題となっている空き家の増加など、住宅施策を取り巻く状況は大きく変化しております。

区の状況をみても、人口は約 21 万６千人と増加傾向にある中で、他の自治体同様、子育て世帯の占める割合が減少し、高齢世帯の増加が顕著となるなど、子育て世帯の定住支援や、高齢者世帯が住み慣れた地域で安心して暮らせる住宅施策の充実がこれまで以上に求められております。

こうした状況を踏まえ、このたび策定した新たな荒川区住宅マスタープラン（第４次）では、住宅施策の基本的な方向性を示すことにより、小さな子どもから高齢者まで誰もが実感できる「良好で快適な住環境の実現」を目指してまいります。

区民の皆様をはじめ、区内関係団体の方々との協働により、本マスタープランを着実かつ効果的に推進していきたいと考えておりますので、皆様の御理解と御協力を心からお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重な御意見や御提言をくださった住宅対策審議会の皆様、区議会をはじめ区民の皆様、関係機関の方々に心から感謝申し上げます。

平成 31（2019）年 3 月

荒川区長・特別区長会会長　西川　太一郎

目　次

第１章　新たな住宅施策策定の背景 ･･ 1

１－１　計画の目的・位置づけ　1
１－２　計画の期間　2
１－３　国、東京都における住宅施策の動向　2
１－４　荒川区の施策の動向　4
１－５　荒川区の人口と世帯　6

第２章　荒川区の住宅・住環境を取巻く現状と課題 ･･････････････････････････････ 11

２－１　災害と犯罪に強いまちづくり　11
２－２　住宅ストックの活用と快適な居住環境の整備　18
２－３　住宅確保に配慮を要する区民への居住支援　28
２－４　区民の意向の現状（区民アンケートの結果から）　33

第３章　基本理念と目標 ･･ 35

３－１　基本理念　35
３－２　住宅施策の目標　36
３－３　住宅施策の指標　39

第４章　住宅施策の展開 ･･ 41

４－１　住宅施策の体系　41
４－２　施策・事業の展開　46

第５章　計画の実現に向けて ･･ 74

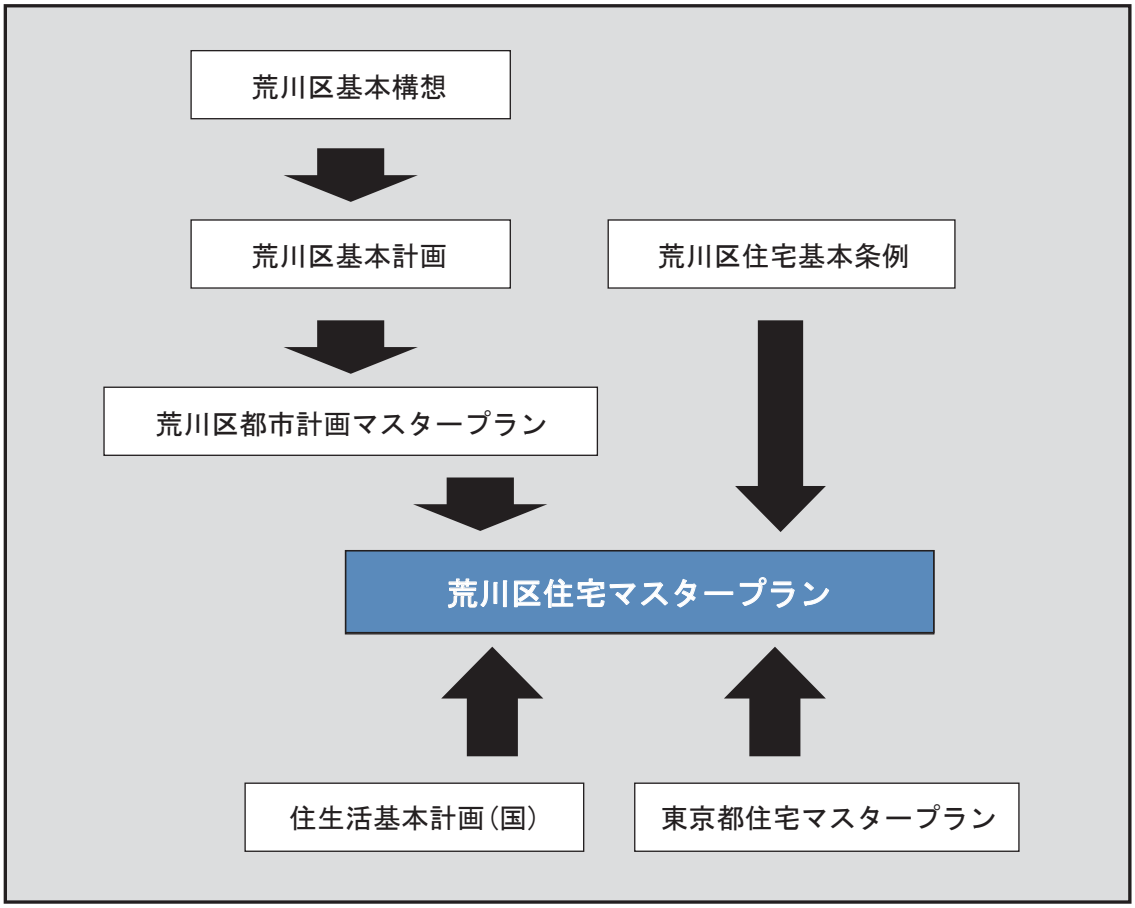
参　考　資料集 ･･ 75

第１章　新たな住宅施策策定の背景

１－１　計画の目的・位置づけ

荒川区住宅マスタープランは、荒川区住宅基本条例に基づき策定するものであり、「荒川区基本構想」で掲げる「幸福実感都市あらかわ」を実現させるため、「荒川区基本計画」「荒川区都市計画マスタープラン」を上位計画とする住宅施策に関する総合的かつ基本的な計画として策定するものです。

【計画の位置づけ】



１－２　計画の期間

平成 31 年度（2019 年度）から平成 40 年度（2028 年度）までの 10 か年度とします。

１－３　国、東京都における住宅施策の動向

（１）国の施策の動向

国は、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18 年６月８日、住生活基本法を施行しました。

また、これまでの住宅の「量」の確保から、住生活の「質」の向上を図る政策への転換を本格化させるため、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）を平成 28 年３月に改定し、10 年後の住生活に関する目標値を定めるとともに、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図ることとしています。

《住生活基本計画のポイント》

少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示

- ◇ 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- ◇ 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- ◇ 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

（２）東京都の施策の動向

東京都は、都の住宅施策が目指す方向として、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」を掲げ、住宅施策の基本方針を「豊かな住生活の実現と持続」として、平成 29 年３月、東京都住宅マスタープランを改定しました。これにより、居住の場としての魅力的な東京の実現を目指し、今後 10 年間の東京都の住宅施策を総合的・計画的に展開することとしています。

《東京都住宅マスタープランにおける基本方針と目標》

【基本方針】豊かな住生活の実現と持続

【住宅政策の目標】

◇生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

目標１　住まいにおける子育て環境の向上

目標２　高齢者の居住の安定

目標３　住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

目標４　良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

◇まちの活力・住環境の向上と持続

目標５　安全で良質なマンションストックの形成

目標６　都市づくりと一体となった団地の再生

目標７　災害時における安全な居住の持続

目標８　活力ある持続可能な住宅市街地の実現

１－４　荒川区の施策の動向

（１）荒川区基本計画

区では、概ね 20 年後の将来像として「幸福実感都市あらかわ」を掲げ、平成 19 年３月に荒川区基本構想を策定しました。荒川区基本計画は、荒川区基本構想を実現するための 10 年間の計画として位置付けられており、区は、荒川区基本構想と併せて前期基本計画を策定しました。

平成 29 年３月に、区は、社会情勢の変化に対応するための新たな政策・施策の体系を示し「幸福実感都市あらかわ」の実現を目指す計画として、前期基本計画の理念を踏襲した後期基本計画を策定しました。

《荒川区の将来像》　「幸福実感都市あらかわ」

《６つの都市像》

①生涯健康都市	生涯健康で生き生きと生活できるまちの実現 高齢者や障がい者が安心して暮らせる社会の形成
②子育て教育都市	子育てしやすいまちの形成 心豊かにたくましく生きる子どもの育成と生涯学習社会の形成
③産業革新都市	活力ある地域経済づくり 人が集う魅力あるまちの形成
④環境先進都市	地球環境を守るまちの実現 良好で快適な生活環境の形成
⑤文化創造都市	伝統文化の継承と都市間交流の推進 活気ある地域コミュニティの形成
⑥安全安心都市	防災・防犯のまちづくり 利便性の高い都市基盤の整備

（２）荒川区の住宅施策

荒川区は、「下町の暮らしやすさを活かした、安心と幸福を実現できる住環境づくり」を基本目標に関係各部が協力・連携し、様々な住宅施策を展開してきました。

しかし、近年の少子高齢化の進展、東日本大震災の発生による区民の防災意識の高まりや老朽空き家の増加、新たなマンション建設に伴う住民の属性や意識の変化など、住宅施策を取り巻く環境は大きく変化しています。

区は、こうした住宅施策に求められる環境変化に迅速に対応するとともに、国や東京都の関連計画との整合を図りつつ、平成 31 年度から 10 年間の住宅施策に関する総合的かつ計画的な基本方針として、新たな荒川区住宅マスタープランを策定するものです。

１－５　荒川区の人口と世帯

（１）総人口の推移は近年増加傾向

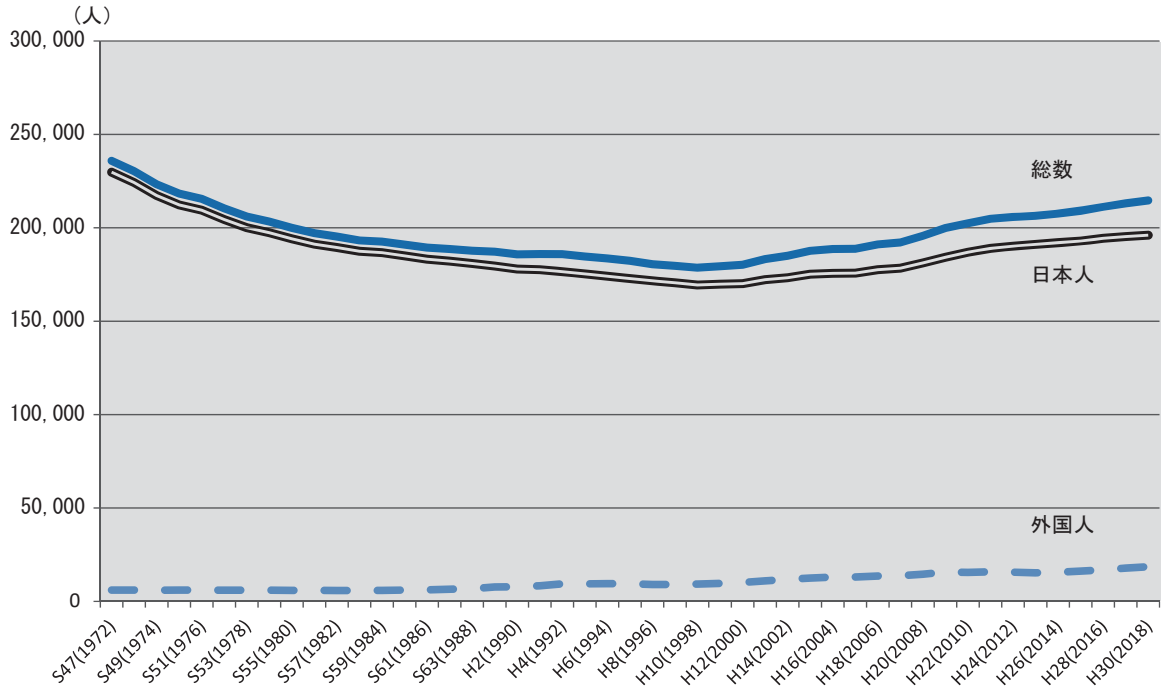
荒川区の総人口の推移をみると、平成 10 年（1998 年）を底に人口減少から増加に転じ、ここ数年は毎年 1,000 人以上の増加が続いており、平成 30 年（2018 年）１月１日現在の総人口は 214,644 人となっています。

また、外国人人口についても増加傾向にあり、平成 30 年 1 月 1 日現在では 18,564 人で総人口の 8.6%となっています。

図表１　総人口の推移

単位　人

年	総　数	日本人	外国人	年	総　数	日本人	外国人
S46(1971)	242,553	236,318	6,235	H7(1995)	182,352	172,923	9,429
S47(1972)	235,860	229,775	6,085	H8(1996)	180,505	171,469	9,036
S48(1973)	230,334	224,253	6,081	H9(1997)	179,617	170,587	9,030
S49(1974)	223,297	217,269	6,028	H10(1998)	178,640	169,394	9,246
S50(1975)	218,318	212,260	6,058	H11(1999)	179,412	169,808	9,604
S51(1976)	215,482	209,414	6,068	H12(2000)	180,238	170,108	10,130
S52(1977)	210,402	204,416	5,986	H13(2001)	183,244	172,265	10,979
S53(1978)	206,026	200,043	5,983	H14(2002)	185,057	173,246	11,811
S54(1979)	203,344	197,359	5,985	H15(2003)	187,694	175,189	12,505
S55(1980)	199,965	194,075	5,890	H16(2004)	188,673	175,647	13,026
S56(1981)	197,125	191,222	5,903	H17(2005)	188,781	175,726	13,055
S57(1982)	195,304	189,475	5,829	H18(2006)	191,096	177,547	13,549
S58(1983)	193,231	187,457	5,774	H19(2007)	192,124	178,399	13,725
S59(1984)	192,612	186,720	5,892	H20(2008)	195,727	181,205	14,522
S60(1985)	191,009	184,949	6,060	H21(2009)	199,916	184,207	15,709
S61(1986)	189,413	183,222	6,191	H22(2010)	202,414	186,906	15,508
S62(1987)	188,663	182,175	6,488	H23(2011)	204,837	188,968	15,869
S63(1988)	187,728	180,909	6,819	H24(2012)	205,831	190,164	15,667
S64(1989)	187,219	179,514	7,705	H25(2013)	206,457	191,144	15,313
H2(1990)	185,753	177,895	7,858	H26(2014)	207,635	192,076	15,559
H3(1991)	185,973	177,601	8,372	H27(2015)	209,087	192,899	16,188
H4(1992)	185,888	176,484	9,404	H28(2016)	211,271	194,386	16,885
H5(1993)	184,661	175,295	9,366	H29(2017)	213,113	195,282	17,831
H6(1994)	183,602	174,116	9,486	H30(2018)	214,644	196,080	18,564



（資料）住民基本台帳、外国人登録人口（各年１月１日時点）

（２）年齢３区分別人口それぞれの区分が上昇傾向

住民基本台帳によると、荒川区における日本人の老年人口は昭和 46 年（1971 年）以降一貫して上昇しており、高齢化が進行しています。

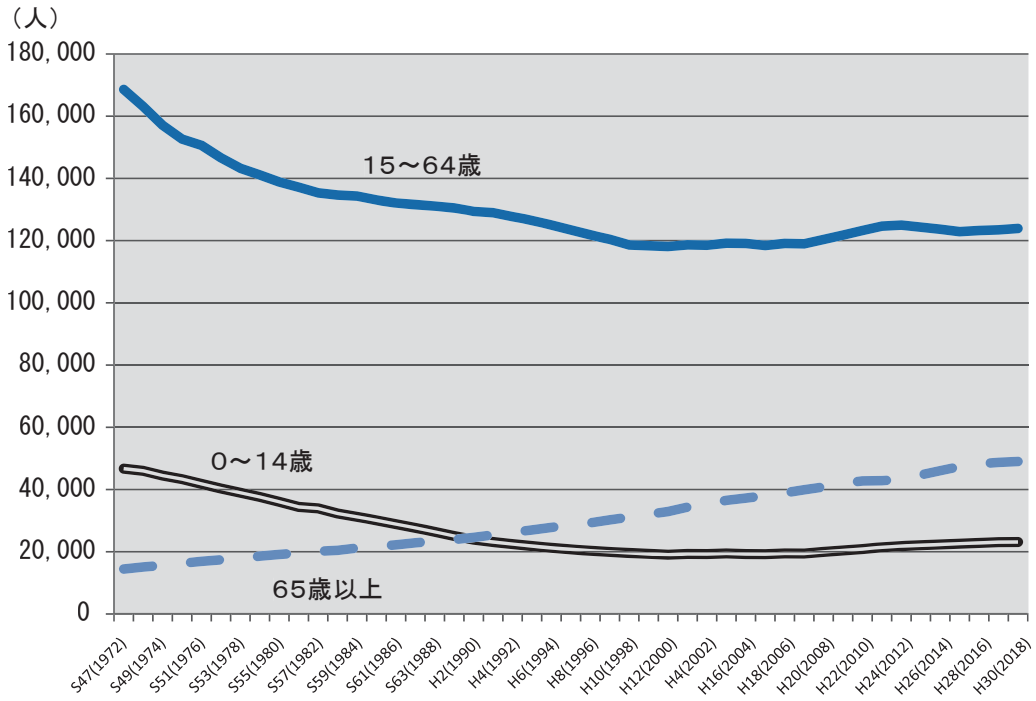
荒川区における日本人の生産年齢人口は昭和 46 年（1971 年）以降、概ね減少傾向にありましたが、平成 20 年（2008 年）以降は概ね 120,000 人程度で推移しています。

荒川区における日本人の年少人口は、昭和 46 年（1971 年）以降低下していましたが、年少人口は平成 12 年（2000 年）を底に若干の上昇傾向にあります。

図表２　年齢３区分別人口の推移（日本人）

単位　人

年	総　数	0～14歳	15～64歳	65歳以上	年	総　数	0～14歳	15～64歳	65歳以上
S46(1971)	236,318	48,306	174,085	13,927	H7(1995)	172,923	20,805	123,489	28,629
S47(1972)	229,775	46,722	168,598	14,455	H8(1996)	171,469	20,354	121,811	29,304
S48(1973)	224,253	46,000	163,157	15,096	H9(1997)	170,587	19,908	120,438	30,241
S49(1974)	217,269	44,502	157,103	15,664	H10(1998)	169,394	19,625	118,634	31,135
S50(1975)	212,260	43,336	152,633	16,291	H11(1999)	169,808	19,352	118,380	32,076
S51(1976)	209,414	41,842	150,648	16,924	H12(2000)	170,108	19,060	118,123	32,925
S52(1977)	204,416	40,360	146,651	17,405	H13(2001)	172,265	19,300	118,641	34,324
S53(1978)	200,043	38,979	143,273	17,791	H14(2002)	173,246	19,252	118,525	35,469
S54(1979)	197,359	37,620	141,108	18,631	H15(2003)	175,189	19,487	119,188	36,514
S55(1980)	194,075	36,060	138,867	19,148	H16(2004)	175,647	19,283	119,092	37,272
S56(1981)	191,222	34,419	137,185	19,618	H17(2005)	175,726	19,238	118,458	38,030
S57(1982)	189,475	33,944	135,366	20,165	H18(2006)	177,547	19,484	119,128	38,935
S58(1983)	187,457	32,320	134,657	20,480	H19(2007)	178,399	19,450	119,001	39,948
S59(1984)	186,720	31,213	134,320	21,187	H20(2008)	181,205	19,974	120,391	40,840
S60(1985)	184,949	30,113	133,102	21,734	H21(2009)	184,207	20,433	121,775	41,999
S61(1986)	183,222	28,897	132,072	22,253	H22(2010)	186,906	20,874	123,283	42,749
S62(1987)	182,175	27,691	131,600	22,884	H23(2011)	188,968	21,456	124,664	42,848
S63(1988)	180,909	26,409	131,090	23,410	H24(2012)	190,164	21,870	124,977	43,317
S64(1989)	179,514	25,075	130,525	23,914	H25(2013)	191,144	22,077	124,352	44,715
H2(1990)	177,895	23,878	129,387	24,630	H26(2014)	192,076	22,353	123,678	46,045
H3(1991)	177,601	23,143	129,001	25,457	H27(2015)	192,899	22,632	122,905	47,362
H4(1992)	176,484	22,491	127,717	26,276	H28(2016)	194,386	22,833	123,268	48,285
H5(1993)	175,295	21,847	126,432	27,016	H29(2017)	195,282	23,092	123,454	48,736
H6(1994)	174,116	21,211	125,065	27,840	H30(2018)	196,080	23,134	123,938	49,008



（資料）住民基本台帳（各年１月１日時点）

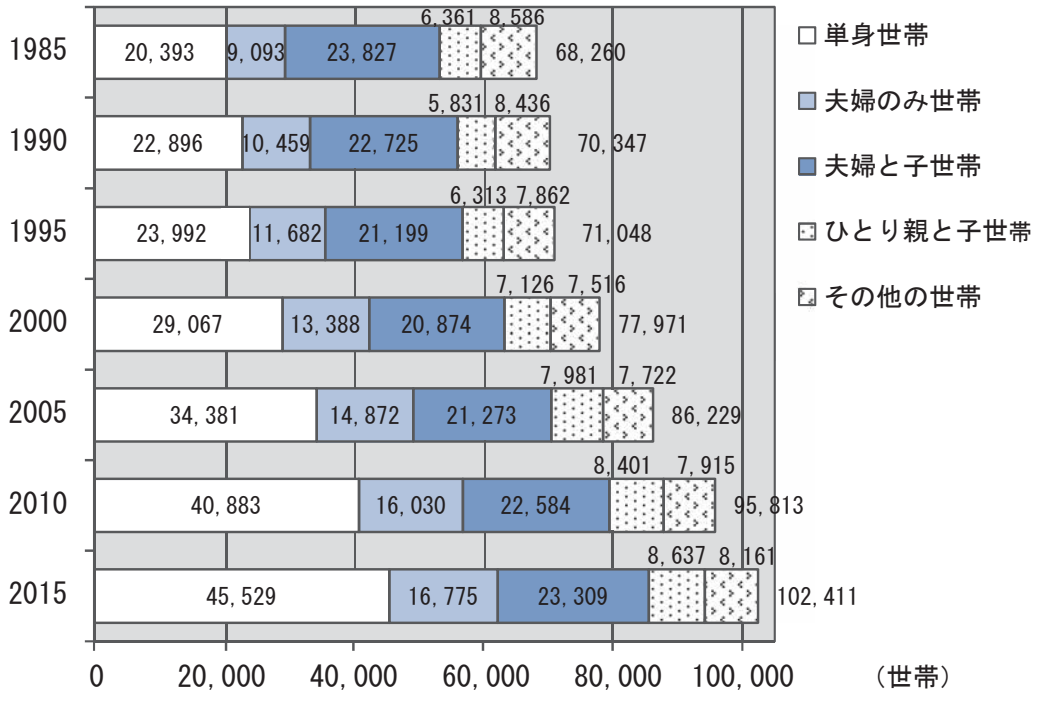
（３）世帯数及び単身世帯比率は増加している

国勢調査によると、区の世帯数の推移は、世帯数全体で平成２年（1990 年）の 70,347 世帯であったものが、平成 27 年（2015 年）は 102,411 世帯と継続して増加しています。また、平成 30 年（2018 年）１月１日現在の全世帯数は、荒川区住民基本台帳から 114,209 世帯とさらに増加しています。

このうち、単身世帯は平成２年（1990 年）に 22,896 世帯で比率が 32.5%であったものが、平成 27 年（2015 年）には、45,529 世帯で比率が 44.5%となっており、単身世帯数及び単身世帯比率は一貫して増加傾向にあります。

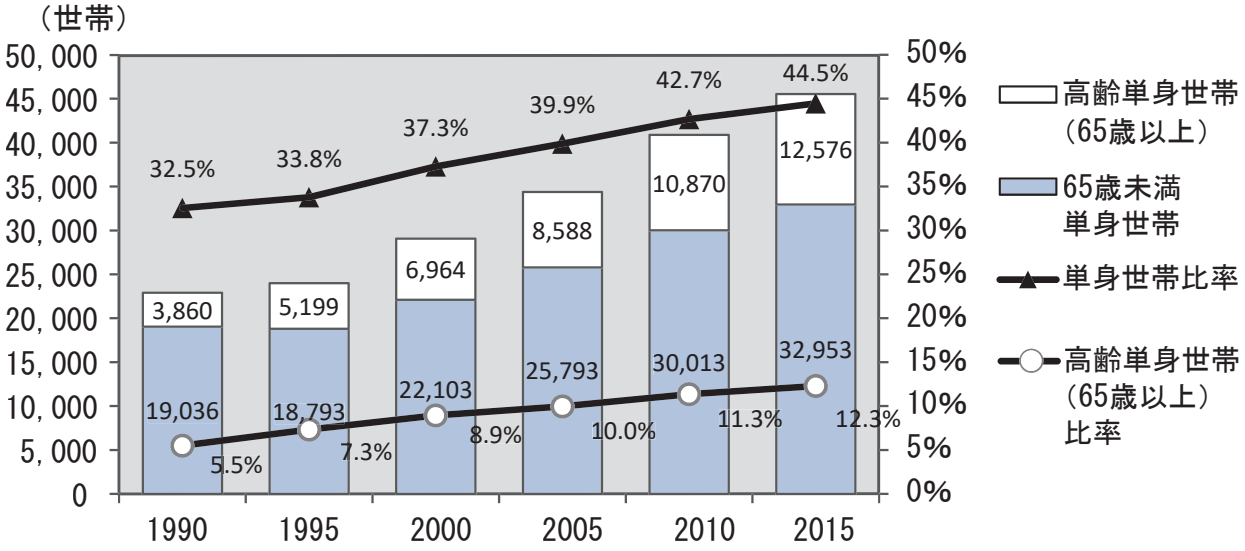
また、高齢単身世帯は、平成２年（1990 年）に 3,860 世帯で比率が 5.5%であったものが、平成 27 年（2015 年）には、12,576 世帯で比率が 12.3%となっており、高齢者単身世帯及び高齢者単身世帯比率についても一貫して増加傾向にあります。

図表３　家族類型別一般世帯数の推移



（資料）平成 27 年 国勢調査

図表４　単身世帯比率の推移



（資料）平成 27 年 国勢調査

第２章　荒川区の住宅・住環境を取巻く現状と課題

２－１　災害と犯罪に強いまちづくり

（1）　住宅の耐震性能

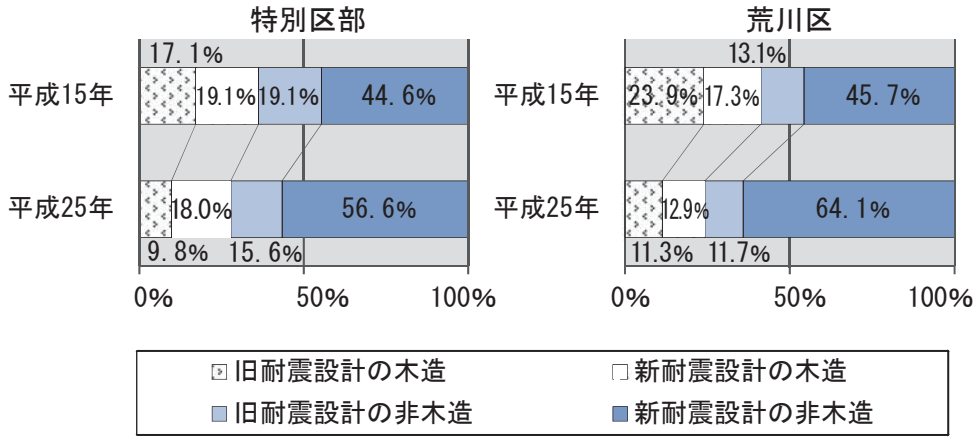
現　状

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、区内の旧耐震設計の木造住宅の割合は、平成 25 年では平成 15 年から 12.6 ポイント減少し、11.3%となっています。

区が、これまで耐震補強や耐震建替え等にかかる費用の一部を補助し、建替えや改修が実施されたことにより、区内の新耐震設計の非木造の住宅の割合は、平成 25 年では平成 15 年から 18.4 ポイント増加し、64.1%となっており、耐震性能の高い非木造住宅への変換が進んでいます。

図表５　住宅の構造の推移（単位：戸、%）

		旧耐震設計の木造	新耐震設計の木造	旧耐震設計の非木造	新耐震設計の非木造
特別区部	平成 15 年	572,650	638,150	639,200	1,491,440
		17.1%	19.1%	19.1%	44.6%
	平成 25 年	379,550	700,310	606,570	2,198,700
		9.8%	18.0%	15.6%	56.6%
荒川区	平成 15 年	18,820	13,590	10,330	35,940
		23.9%	17.3%	13.1%	45.7%
	平成 25 年	9,530	10,820	9,800	53,860
		11.3%	12.9%	11.7%	64.1%



（資料）平成 25 年 住宅・土地統計調査

図表６　耐震診断支援・耐震建替え工事支援事業の実績

年　　度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
耐震診断支援事業	69 件	39 件	35 件	34 件	26 件
耐震補強工事支援事業	2 件	1 件	5 件	3 件	1 件
耐震建替え工事支援事業	64 件	29 件	19 件	23 件	13 件

（資料）荒川区

課　題

区は、これまでも耐震補強や耐震建替え等にかかる費用の一部を補助し、建物の耐震化を促進してきましたが、今後も引き続き、住宅の耐震改修や建替えに対する支援を継続していく必要があります。

（2）　住宅の耐火性能

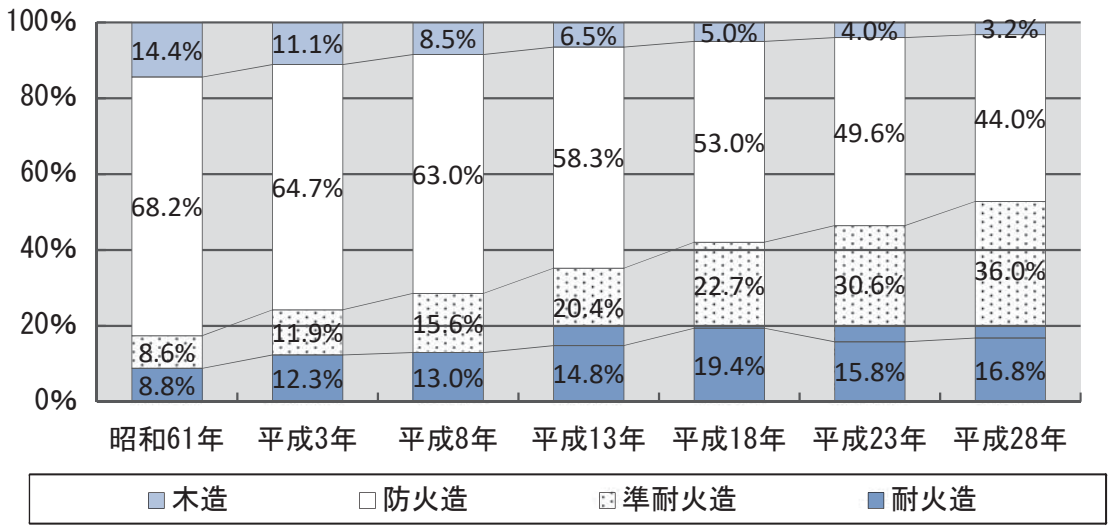
現　状

平成 28 年の土地利用現況調査によると、区内の木造の建物の割合は昭和 61 年以降減少を続け、平成 28 年では昭和 61 年から 11.2 ポイント減少し、3.2%となっています。同様に防火造の建物の割合も昭和 61 年以降減少を続け、平成 28 年では昭和 61 年から 24.2 ポイント減少し、44.0%となっています。一方、準耐火及び耐火造の建物を合わせた割合は昭和 61 年以降増加しており、平成 28 年では昭和 61 年から 35.4 ポイント増加し、52.8%であり、より燃えにくい住宅への変換が進んでいます。

これは区が、これまで建物の耐火性能の向上を目的として、木造住宅等の不燃化建築物への建替え助成を行うことにより、住環境の改善が見られています。

図表７　建物の耐火造・準耐火造の推移（棟数ベース）（単位：%）

	昭和 61 年	平成 3 年	平成 8 年	平成 13 年	平成 18 年	平成 23 年	平成 28 年
耐　火　造	8.8%	12.3%	13.0%	14.8%	19.4%	15.8%	16.8%
準耐火造	8.6%	11.9%	15.6%	20.4%	22.7%	30.6%	36.0%
防　火　造	68.2%	64.7%	63.0%	58.3%	53.0%	49.6%	44.0%
木　　造	14.4%	11.1%	8.5%	6.5%	5.0%	4.0%	3.2%



（資料）平成 28 年　土地利用現況調査

図表８　特区制度による建替促進助成の実績

年　　度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
特区制度による建替促進助成	8 件	45 件	60 件	75 件

（資料）荒川区

課　題

区は、これまでも木造住宅等の耐火建築物等への建替え等の助成を行い、住環境の改善を図ってきましたが、今後も引き続き、支援を継続していく必要があります。

（３） 道路の拡幅とオープンスペースの確保

現　状

荒川区には、老朽した木造住宅が密集して建ち並ぶ、木造住宅密集地域が存在します。これらの地域は狭隘（きょうあい）な道路が多いため、消防活動困難区域が存在し、公園や広場等のオープンスペースが不足していることから、災害時の建物の倒壊や火災の延焼拡大が懸念されています。

図表９　密集市街地整備促進事業区域図

凡例				
密集事業区域 ※（）内は事業期間		① 荒川二・四・七丁目地区 （平成17年～平成32年度）	48.5 ha	荒川一丁目[1,6,32番] 荒川二丁目・四丁目・七丁目[全域] 町屋一丁目[1,2番・19～21番]
		② 町屋・尾久地区 （平成27年～平成32年度）	242.6 ha	荒川五丁目・六丁目[全域] 町屋二丁目・三丁目・四丁目[全域] 東尾久一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目[全域] 西尾久一丁目・二丁目[全域] 西尾久三丁目の一部[21～26番] 西尾久四丁目の一部[1番～6番、9番～24番、27～32番] 西尾久五丁目・六丁目[全域]
優先整備路線		※区から沿道地権者へ働きかけ、建物等の補償を行いながら用地を買収して道路拡幅を進めます。		
		延焼遮断帯形成事業対象路線 ※優先整備路線のうち、延焼遮断帯形成事業に指定された路線です。 沿道建築物は、「防災建替え」の助成対象となります。		

（資料）荒川区

課　題

東京都が実施した地震に関する地域危険度測定調査によると、地域危険度５に指定された地域があり、区はこれまで密集市街地促進事業や不燃化特区制度、再開発事業、細街路拡幅整備などを活用して、建築物の防災対策や主要生活道路の拡幅、オープンスペースの確保について、総合的かつ計画的な対策に取り組んでいますが、災害に強い住環境の実現のためにこうした取組みをさらに推進していく必要があります。

（4）　老朽空き家の除却

現　状

平成 27 年度に実施した区内の空き家実態調査によると、971 棟が空き家であり、そのうちの 42 棟が「速やかに除却すべき著しい空き家」である老朽度ランク 4、5 に位置づけられています。区が老朽化ランク 4、5 の空き家の除却に積極的に取り組んだ結果、平成 27 年からの３年間で 13 棟の老朽空き家が除却されています。

図表 10　平成 27 年から平成 30 年８月までの除却数（区内全域）

老朽危険度がランク4又は5の空き家除却数（実数の推移）	老朽危険度がランク2又は3の空き家除却数（実数の推移）
13 棟　（42 棟⇒ 29 棟）	40 棟　（137 棟⇒ 97 棟）

＜除却前＞　　写真１　老朽空き家　　＜除却後＞

（資料）荒川区

課　題

空き家の中には所有者の判明しない建物が多く存在し、災害発生時に地域に悪影響を及ぼす恐れのある老朽空き家であっても直ちに除却できなかったり、道路拡幅の妨げになったりといった課題を抱えています。これらの空き家の多くは適正に管理されていない空き家であり、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、今後も引き続き危険な老朽空き家の除却を進める必要があります。

（５）　水害に強い住環境の形成

現　状

近年、市街地を短時間に襲う集中豪雨により排水路や下水道等から水が溢れる内水氾濫による浸水被害や、大型台風の発生による急な河川の増水による外水氾濫等が日本各地で報告されています。

写真２　広島県安芸郡　平成 30 年７月豪雨

（資料）災害写真データベース　　一般財団法人消防防災科学センター

課　題

荒川区も例外ではなく、今後このような集中豪雨や台風による水害や土砂災害から区民の生命や財産を守るため、国や東京都に協力して下水道施設の再構築や堤防の補強、スーパー堤防の整備などを推進するとともに、地域と連携して避難体制を整備する必要があります。

（6）　さらなる治安の良いまちの形成

現　状

荒川区は、防犯の面では、これまで培った良好な地域コミュニティにより、刑法犯罪認知件数が少なく、23 区の中でもトップクラスの治安の良さを誇ります。

図表 11　23 区 刑法犯認知件数ランキング

	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
1	文京区	文京区	文京区	文京区	文京区
	1,870	1,913	1,730	1,573	1,329
2	目黒区	荒川区	目黒区	荒川区	荒川区
	2,376	2,505	2,354	1,999	1,676
3	荒川区	中央区	荒川区	目黒区	目黒区
	2,386	2,639	2,385	2,133	2,066
4	中央区	目黒区	中央区	中央区	中央区
	2,717	2,751	2,616	2,570	2,595
5	墨田区	中野区	品川区	品川区	中野区
	3,513	3,410	3,199	2,868	2,679

（資料）警視庁ホームページ

課　題

犯罪を１件でも少なくし、より一層安全安心なまちを実現するために、区は今後も引き続き、警察や町会などの地域と連携しながら、犯罪を抑止するための環境整備を進めていく必要があります。

２－２　住宅ストックの活用と快適な居住環境の整備

（１）　建物の利用状況

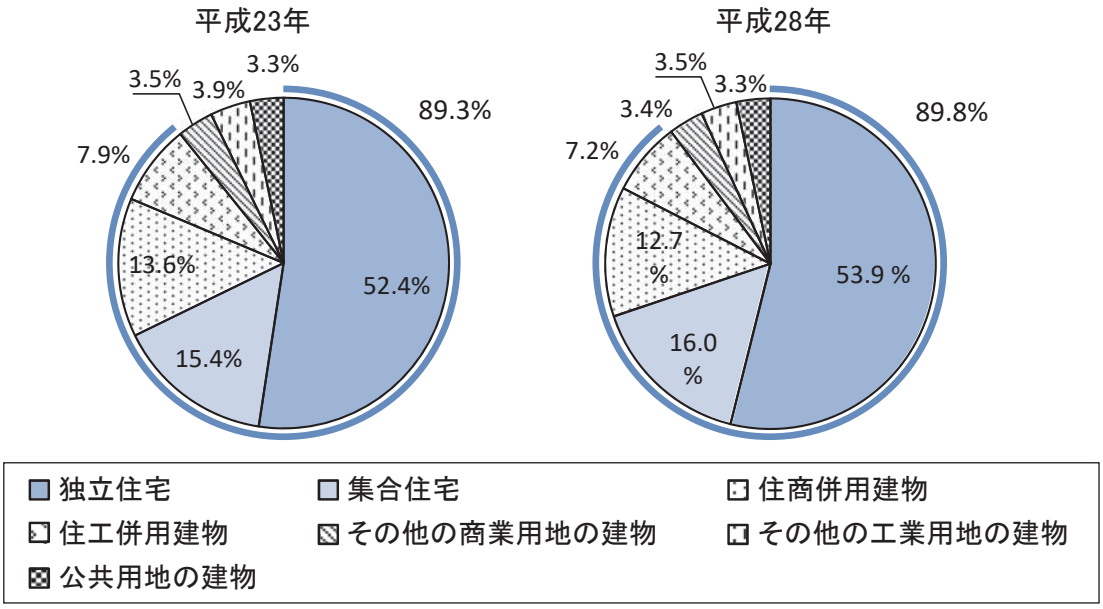
現　状

平成 28 年の土地利用現況調査によると、区内では住居として利用されている建物が89.8%を占めています。また、平成28年では独立住宅が53.9%と最も多く、次に集合住宅が 16.0%、商業併用住宅が 12.7%の順になっています。荒川区の現状としては、商店や工場の跡地に独立住宅及び集合住宅系の建物が増加傾向にあり、商工併用住宅が減少しています。

また、住宅やマンションの空室を利用した民泊については、平成 30 年６月、住宅宿泊事業法及び住宅民泊事業の運営に関する条例が施行されたことに伴い、周辺に影響を及ぼさない適正な管理を所有者に指導しています。

図表 12　建物利用の棟数の推移（単位：棟、%）

	住居用地		商業用地		工業用地		公共用地
	独立住宅	集合住宅	住商併用建物	その他の商業用地の建物	住居併用工場	その他の工業用地の建物	
平成 23 年	22,123	6,488	5,723	1,488	3,340	1,666	1,384
	52.4%	15.4%	13.6%	3.5%	7.9%	3.9%	3.3%
平成 28 年	22,708	6,725	5,351	1,446	3,032	1,477	1,403
	53.9%	16.0%	12.7%	3.4%	7.2%	3.5%	3.3%



（資料）平成 28 年 土地利用現況調査

課　題

荒川区基本計画、荒川区都市計画マスタープランにある街づくりの方向性との整合を図りながら、住民と密接に関連する施設が、居住環境と良好に共存していくとともに、地域の賑わいを創出できるよう支援していく必要があります。

また、住宅やマンションの空室が民泊として利用された際に、地域とのトラブルを未然に防止するために、「住宅宿泊事業法」や「住宅宿泊事業の運営に関する条例」に基づいた、所有者に対する指導の徹底が必要です。

（2） 住宅の居住面積水準

現　状

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、荒川区の最低居住面積水準未満の世帯の割合は、平成 25 年では 12.3%であり、平成 15 年の 13.8%と比べわずかに改善しています。また、誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、平成 25 年では 44.9%であり、平成 15 年の 34.9%と比べ 10.0 ポイント上昇しています。

図表 13　居住面積水準に対する住宅の割合の推移（単位：世帯、%）

	最低居住面積水準未満の世帯	最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満の世帯	誘導居住面積水準以上の世帯
平成 15 年	10,780	40,190	27,310
	13.8%	51.3%	34.9%
平成 25 年	11,510	39,850	41,910
	12.3%	42.7%	44.9%

（資料）平成 25 年 住宅・土地統計調査

課　題

区はこれまで、荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例、荒川区市街地整備指導要綱や地域ごとの特性を踏まえた地区計画の策定により、良好な居住環境への誘導に努めてきましたが、居住面積の拡大等、居住環境の改善に向けて引き続き誘導していくことが必要です。

（3） 住宅の省エネルギー化

現　状

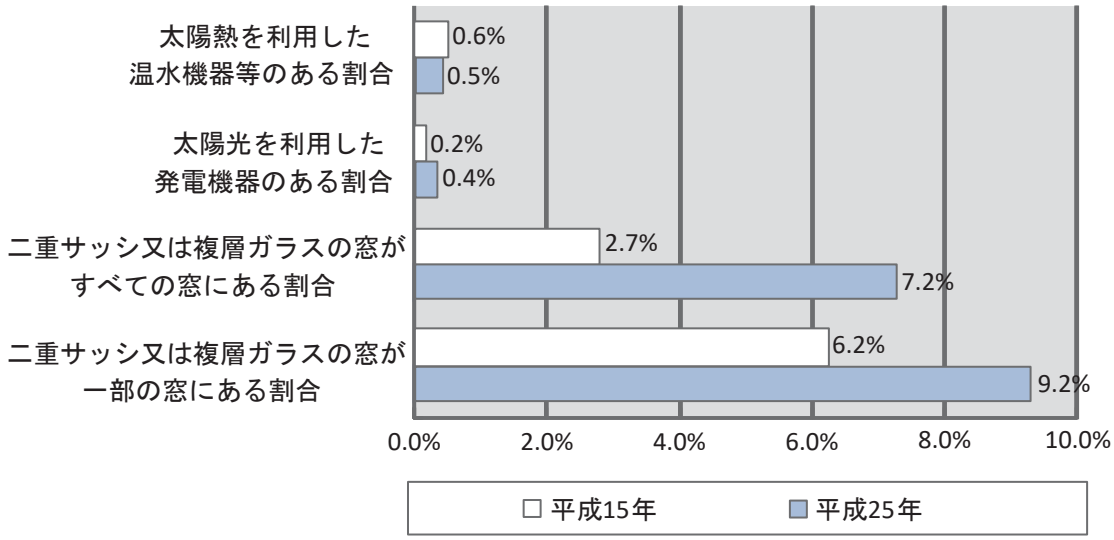
平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、荒川区で太陽熱を利用した温水機器等の設備がある住宅は、平成 15 年の 510 戸から 460 戸へ減少しています。一方で、太陽光を利用した発電機器等の設備がある戸数は、平成 15 年の 130 戸から 420 戸へ増加しています。

また、同調査によると、荒川区で二重サッシ又は複層ガラスの窓のある住宅のうち、すべての窓が対応している住宅が、平成 15 年の 2,240 戸から 7,060 戸と、割合では 4.5 ポイント増加し 7.2%、一部の窓が対応している住宅は平成 15 年の 5,040 戸から 8,940 戸と、割合では 3.0 ポイント増加し 9.2%になっています。

図表 14　省エネルギー設備の設置動向（単位：戸、%）

	総　数	省エネルギー設備等			
		太陽熱を利用した温水機器等		太陽光を利用した発電機器	
		あり	ありの割合	あり	ありの割合
平成 15 年	81,740	510	0.6%	130	0.2%
平成 25 年	97,620	460	0.5%	420	0.4%

	総　数	二重サッシ又は複層ガラスの窓			
		全ての窓にあり	ありの割合	一部の窓にあり	ありの割合
平成 15 年	81,740	2,240	2.7%	5,040	6.2%
平成 25 年	97,620	7,060	7.2%	8,940	9.2%



（資料）平成 25 年 住宅・土地統計調査

課　題

住宅の省エネルギー化については、改善がみられるものの、これまでの資源・環境保護、地球温暖化対策や、東日本大震災後の電力不足の経験から、今後の住宅施策においても環境に配慮したさらなる省エネルギー化・省資源化、再生可能エネルギーの活用に積極的に取り組んでいく必要があります。

（4）分譲マンションの適正管理

現　状

荒川区内にある分譲マンションの一部には「管理の行き届かない老朽マンション」や「管理組合のないマンション」も存在しています。

この状況を改善するため、区では、分譲マンションの維持管理等に関する意識啓発、情報の提供を行い、マンションにおける良好な居住環境の確保と居住者意識の向上を図るため、分譲マンションセミナーの開催やコンサルトの派遣を行っています。（平成 29 年度実績　分譲マンションセミナー参加者数 44 人）

課　題

分譲マンションは様々な世帯が区分所有者として居住する集合住宅であるため、居住者間の合意形成が容易でないことや、建物全体の管理責任が不明確になりやすいことから、戸建住宅とは異なる管理上の問題を抱えています。

そのため、分譲マンションの適正管理のためには、引き続き建物の規模・構造に応じた維持管理に対する管理組合や、区分所有者それぞれの意識の向上を図っていく必要があります。

（5）利用可能な空き家住宅

現　状

平成 27 年度に実施した空き家実態調査で、危険な老朽空き家が存在していることが判明しています。中には老朽度ランク０（237 棟）、１（555 棟）に位置づけられる比較的良好で利用可能な空き家も存在しており、有効活用を進める必要があります。

図表 15　老朽度ランク一覧（単位：棟）

ランク0	ランク１	ランク２	ランク３	ランク４	ランク５
237	555	100	37	19	23

（資料）平成 27 年 荒川区空き家実態調査

課　題

危険な老朽空き家については、除却を進める必要があります。その一方で、老朽度ランク 0、1 に位置づけられる比較的良好で利用可能な空き家については、今後はそれらの有効利用を進めるため、流通や利活用の促進を図るなどの対応が求められます。

平成 29 年 10 月、住宅セーフティネット法改正により、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅に空き家を活用した場合は、改修費補助や家賃補助制度が利用できる登録住宅の募集が東京都で開始されました。この登録住宅の情報提供を、空き家所有者及び住宅確保要配慮者に対し、東京都と連携して行っていく必要があります。

（6）公共住宅の有効活用

現　状

荒川区内の公共住宅は、都営住宅が 4,070 戸、区営住宅が 143 戸整備、供給されており、低額所得者、高齢者、障がい者などに対して、住宅市場における良質な住生活の確保を目的とした住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしています。

また、中堅所得者層向けの住宅として、東京都施行型都民住宅が 131 戸、その

他都民住宅が 606 戸、区民住宅が 164 戸、公社一般賃貸住宅が６戸、都市機構賃貸住宅が 1,521 戸整備、供給されています。

図表 16　公共住宅戸数（単位：戸　平成 27 年度末）

種類	都営住宅	区営住宅	区民住宅	公社一般賃貸住宅	都市機構賃貸住宅	東京都施行型都民住宅	そ の 他 都民住宅
総数	4,070	143	164	6	1,521	131	606

（資料）東京都統計年鑑

課　題

中堅所得者を対象とする区民住宅については、区の住宅施策を取り巻く社会状況が大きく変化する中で、区は借上型区民住宅を平成 27 年度から順次廃止を進め、平成 29 年度末をもって３棟すべての借り上げを終了しましたが、町屋五丁目住宅については、居住環境の質の向上と建物の長寿命化を検討していく必要があります。

また、区営住宅については、ふれあい協力員による生活相談や緊急対応及び安否確認システムによる見守り等により、居住者が安全で快適に生活できるよう支援を行いながら、住宅に困窮する高齢者等に対する住宅セーフティネットとして、維持し有効活用していく必要があります。

（7）　大規模開発等に伴う公共施設の整備

現　状

荒川区は、都心部へのアクセスがよく、通勤通学や買い物などの移動に便利な地

域であり、子育てのしやすいまちとして認知され、一部の地域では、駅前再開発の計画やファミリー世帯を対象としたマンションストックが増えており、今後もこの傾向が一定期間続くことが予想されます。

課　題

駅前再開発の計画やファミリー世帯を対象としたマンションストックの増加に伴う人口の増加により、必要な保育園は民間事業者の誘致を促進するとともに、小中学校及び学童クラブなどの求められる公共施設についてはその整備に対応していくことが必要です。

（8）　緑潤う豊かな住環境

現　状

公園や児童遊園の樹木や道路の街路樹は、街と住民に潤いと安らぎ、さらには日々の活力を与え、快適な住環境を創出するうえで大変重要な要素になります。

そのため、区はこれまで公園や児童遊園等を整備するとともに、都電沿線のバラの植栽に取り組み、美しい景観の創出と住環境への調和を図ってきました。また、区民が主体となって花壇づくりを行う街なか花壇が平成 30 年 4 月現在で 94 箇所にまで増加するなど、緑花対策に取り組んできました。

図表 17　街なか花壇数（単位：箇所）

年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
街なか花壇数	81	90	94	94	94

（資料）荒川区

写真３　街なか花壇での活動の様子

課　題

今後も区内の限られた樹木や緑地を単に維持保全していくだけでなく、住む人が自然とふれあうことができ、緑があふれる魅力あるまちづくりを推進していく必要があります。

（９）　地域コミュニティの維持向上

現　状

荒川区には下町らしい人情味あふれる地域コミュニティが維持されており、若者からお年寄りまで暮らしを支えあう大きな資源となっています。

課　題

近年、荒川区でも共働きファミリー世帯が増加し、結婚・出産・転勤・新居の購入など、ライフステージの変化による人口の流動性が高くなっており、以前と比べ地域コミュニティの希薄化が懸念されます。

そのため、今後はこれまで以上に多世代が交流する住環境を形成することにより、高齢者の見守り、子育て世帯の支援、震災時の助け合いのできる地域コミュニティの維持向上が求められます。

２－３　住宅確保に配慮を要する区民への居住支援

（1）　高齢者世帯

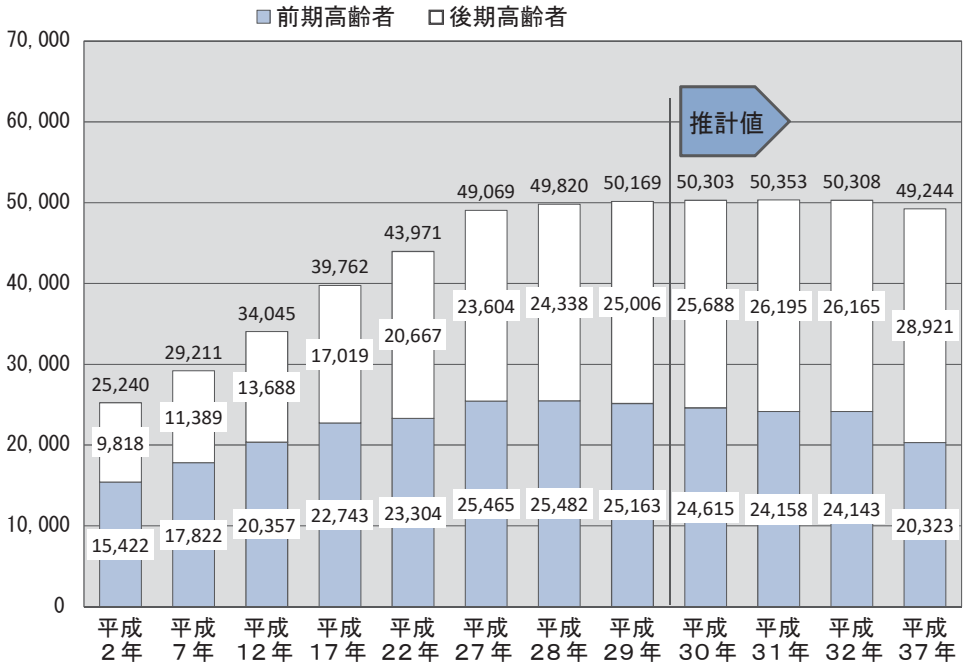
現　状

高齢者の人口は平成 29 年に５万人を超え、平成 30 年には後期高齢者（75 歳以上）の人口が前期高齢者（65 歳～74 歳）の人口を上回ると推計されています。

第７期荒川区高齢者プランによると、平成 37 年（2025 年）には、いわゆる「団塊の世代」がすべて 75 歳以上となり、後期高齢者の人口が増加することが見込まれています。

また、平成 27 年度第 40 回区政世論調査によると、年間収入が 200 万円未満の低所得の高齢者世帯が 34.4%であり、生産年齢世帯の約４倍と高い割合であることから、民間賃貸住宅の中には孤独死の不安に加え、家賃の滞納を心配する所有者が高齢者の入居を敬遠する傾向がみられます。

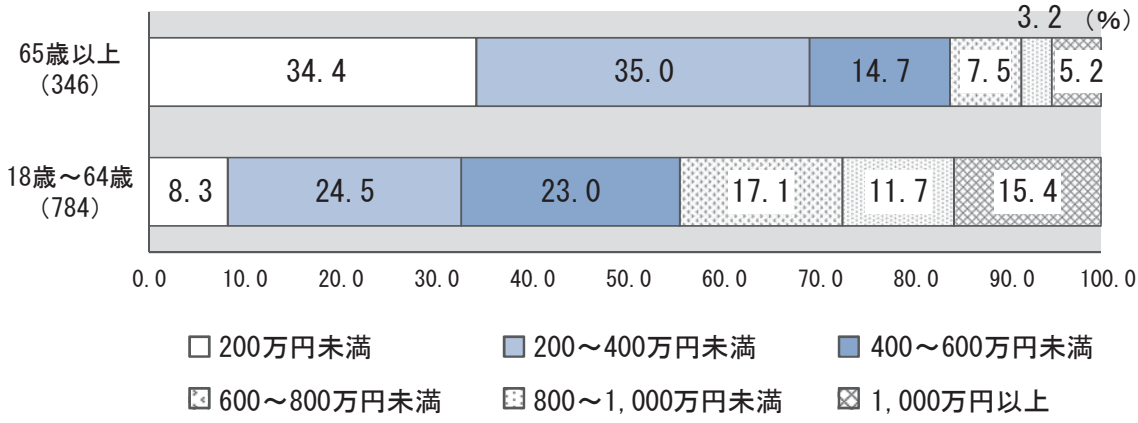
図表 18　前期・後期高齢者人口の推移（単位：人）



※平成２年～平成17年は国政調査による人口
※平成22年～平成29年は荒川区住民基本台帳等（外国人を含む。10月1日現在）による人口
※平成30年～平成32年は荒川区推計（コーホート要因法による）

（資料）第７期荒川区高齢者プラン

図表 19　世帯年収の割合



（資料）平成 27 年度荒川区政世論調査

課　題

後期高齢者世帯の増加に対応し、高齢者世帯の持ち家資産を活用したリバースモーゲージや安定した生活の確保など、高齢者の多様な住まい方を実現するとともに、低所得の高齢者であっても住み慣れた地域で安心した暮らしを継続できる環境を確保することが求められています。

また、住宅のバリアフリー化に対しても、すでに福祉施策として実施している高齢者住宅改修給付事業の利用の促進に加え、さらなる高齢化に即した住宅の整備支援の検討が必要です。

（２）　障がい者世帯

現　状

荒川区の身体障害者手帳所持者は平成 29 年度末で 7,055 人であり、5 年間の推移をみるとほぼ横ばいとなっています。

施設入所・入院から地域での自立した生活への移行促進が障がい者には求められていますが、一般の住宅には障がい者に対するバリアフリーや必要な設備等が備わっていないこともあり、事故やトラブルに対する不安等により、所有者から入居を

敬遠される傾向がみられます。

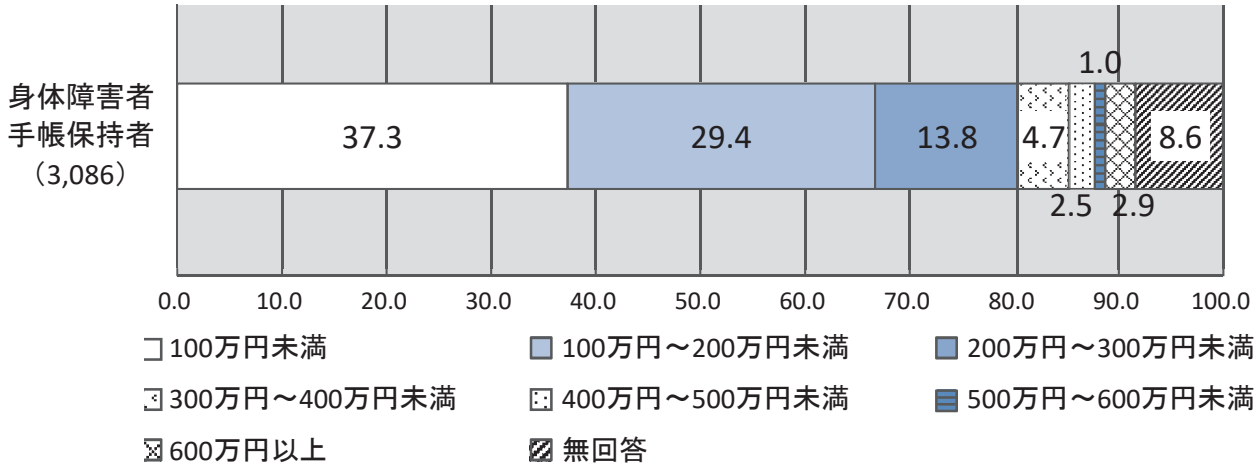
また、平成 29 年度に実施した障がい者プラン策定のための障害者意向調査によると、年間収入が 200 万円未満の身体障害者手帳所有者は 66. 7%と高い割合になっており、住宅費が家計の中で大きな負担になっていると考えられます。

図表 20　身体障害者手帳所持者数の推移（単位：人）

	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年
身体障害者手帳所持者数	7,111	7,018	7,001	7,107	7,055

（資料）荒川区

図表 21　身体障がい者の年収の割合（単位：%）



（資料）平成 29 年度障がい者プラン策定のための障害者意向調査

課　題

身体機能の低下や障がいがある方に対しても、多様なライフスタイルに適応可能とするため、必要な障がい者福祉サービス等が受けられるよう、関係機関等との連携を強め、相談支援体制を充実していく必要があります。

現在の地域で暮らし続けるためには、賃貸住宅の情報提供やグループホームなどの居住の確保、日常生活の支援、経済的な支援など、様々な側面からの施策の展開が求められます。

（3） ひとり親世帯

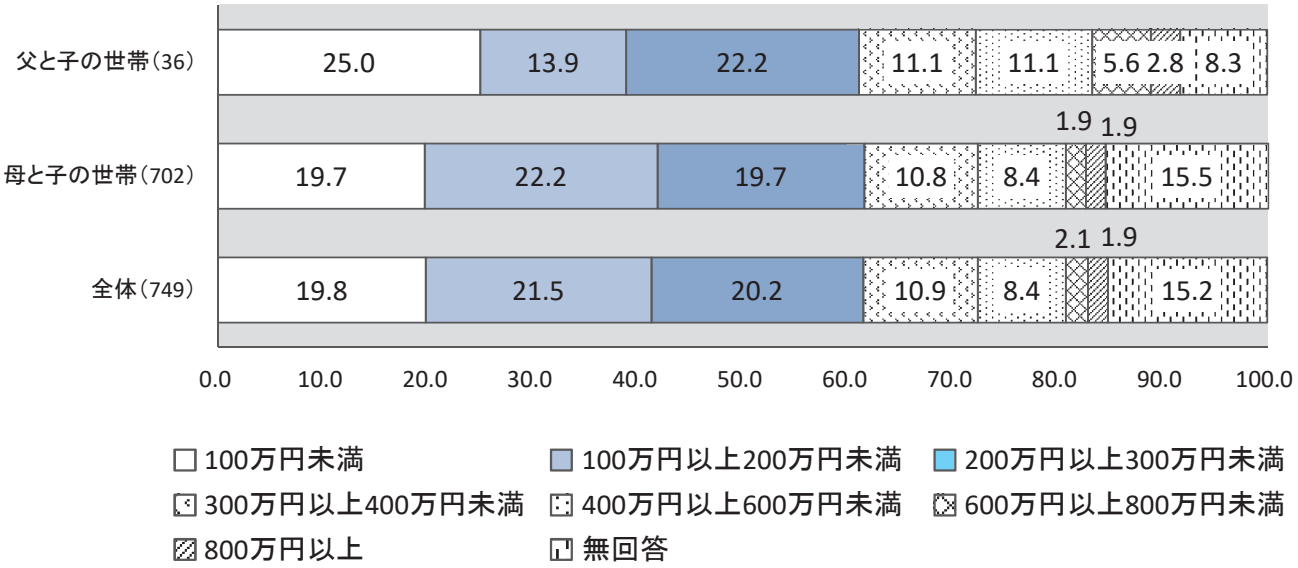
現　状

国勢調査によると荒川区のひとり親世帯は平成 17 年の 7,981 世帯から 656 世帯増加し、平成 27 年では 8,637 世帯になっており、このうち、母子世帯は 7,344 世帯、父子世帯は 1,293 世帯となっています。

ひとり親世帯からは「家賃が高い」「母子家庭に貸してくれる物件が少ない」など住宅に関する悩みが多く聞かれます。

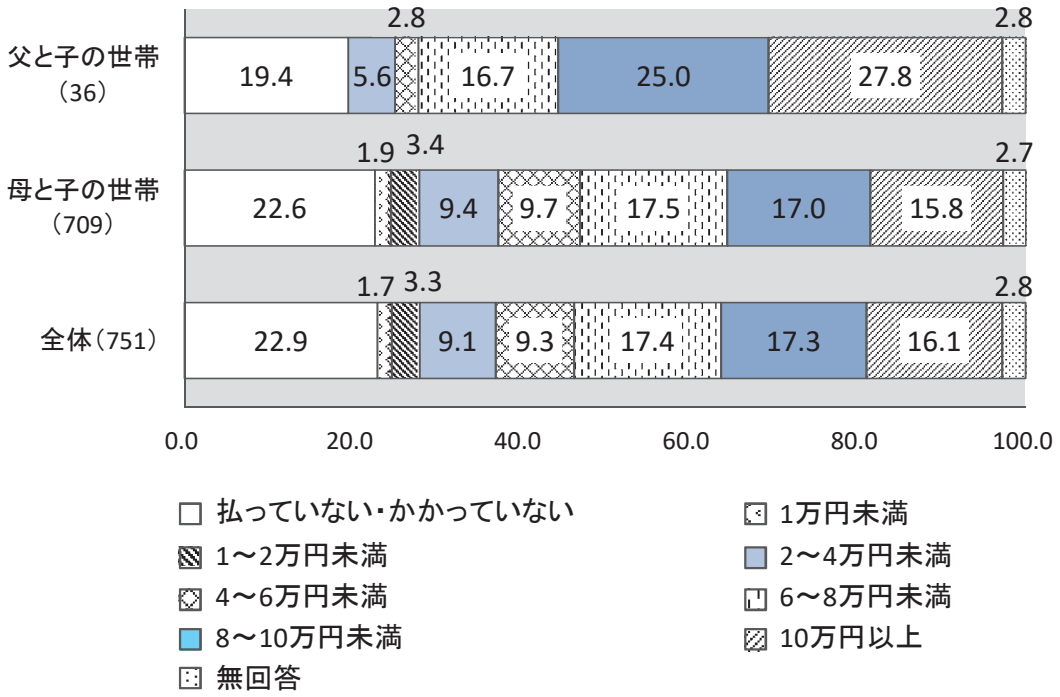
平成 28 年度に実施した荒川区ひとり親家庭アンケートによると、40%以上が世帯年収 200 万円未満の低所得者である一方、母子世帯の 32.8%、父子世帯の 52.8%は家賃や住宅ローンが 8 万円以上かかっており、住居費が家計の中で大きな負担になっています。

図表 22　世帯年収の割合（単位：%）



（資料）平成 28 年度荒川区ひとり親家庭アンケート

図表 23　家賃や住宅ローンの月額の割合（単位：%）



（資料）平成 28 年度荒川区ひとり親家庭アンケート

課　題

ひとり親世帯になった理由は、配偶者の死別、離婚、DV など様々ですが、厚生労働省の国民生活基礎調査によると、これらの世帯の子どもの貧困率は大人が２人以上いる世帯と比較して非常に高い水準となっています。関係部署が連携して生活基盤となる住宅を確保するための検討が必要です。

２－４　区民の意向の現状（区民アンケートの結果から）

（１）　現在の住まい選択の理由と評価

昭和以前より居住している人は、自分の家や土地がある場合、地縁性を理由とする割合が高い一方で、平成以降に転居した人は地域や沿線に馴染みがある生活環境と、通勤や通学の利便性、購入価格・家賃（地代）が安いなど、居住環境や利便性が住まい選択の理由となっています。

また、住まいの評価は、親や子どもの住まいに近い、購入価格、家賃（地代）が安い、通勤や通学、買い物など日常生活の利便性や子育て・教育環境、高齢者が暮らしやすい環境などの評価が高くなっています。

（２）　今後の住環境づくりに求めること

今後の住環境づくりには日常の買い物などの利便性の向上、災害時に備えた安全対策、犯罪発生を抑制する防犯対策が求められています。

また、住環境に不満な人からは悪臭・騒音などの衛生環境の改善が求められています。

（３）　居住支援の要望

高齢者、障がい者への居住支援は住環境の評価に関係なく要望の割合が高くなっています。また、住環境に満足している人は、子育て世帯への居住支援への要望がやや高くなっています。

住環境を普通、不満としている人は住宅の増改築やリフォームへの支援、子育て世帯への居住支援が 30%以上と高くなっています。

（４） 居住継続意向を促進するために

住み続けるつもりと回答した人が現在の居住地を選んだ理由は、「自然や街並みなどの生活環境が良い」が高く、次に「家の広さなどの生活環境が良い」、「自分の家や土地がある」となっています。

また、転居するつもりと回答した人が現在の居住地を選んだ理由は、「子育て・教育環境が充実している」が高く、次に「通勤や通学に便利だから」となっています。

今後の住まいづくりで重視すべき点は、日常の買い物などの利便性の向上、災害時に備えた安全対策を望む割合が高く、住環境づくりで重視すべき点では、悪臭・騒音などの衛生環境の改善、空き家や老朽住宅への対策、周辺の住環境と調和のとれた開発が特に求められています。

区民の求める必要な支援策は、住宅の維持管理への相談、住宅の住み替えへの支援、高齢者・障がい者への居住支援、子育て世帯への居住支援が特に高くなっています。

第３章　基本理念と目標

３－１　基本理念

この計画は、「荒川区基本構想」及び「荒川区基本計画」における将来像である「幸福実感都市あらかわ」の実現に向け、区民が地域の中で、幸福を実感しながら住み続けられる住宅・住環境づくりを目指すものです。

その主旨を踏まえ、以下の基本理念に基づいて、総合的・体系的な住宅施策を推進していきます。

○ 住宅施策とは、“区民の幸福な暮らしの環境づくり”
○ “地域で暮らす”という概念から考える

（１）住宅施策とは、“区民の幸福な暮らしの環境づくり”

住宅施策には建物だけでなく、住環境のあり方も重視していく必要があります。木造住宅密集市街地の問題など、住宅そのものだけでなく、身近な住生活の環境の向上を目指すハード面での整備に加え、住生活の安定の確保及び向上につながるソフト面の施策展開を図っていきます。

（２）“地域で暮らす”という概念から考える

荒川区の特長としては、良好な地域コミュニティが維持されており、町会等を単位とした暮らしが生活に根付いていることが挙げられます。新たな住宅施策においてもこの特長を活かし、“地域で暮らす”という概念から様々な施策の展開を図っていきます。

３－２　住宅施策の目標

（１）住宅施策の基本的方向性を示す個別目標

基本理念の実現に向けて、住宅施策の展開の基本的方向を示す、以下の３つの個別目標を設定します。

目標１：安全で安心な住まいと住環境の整備

○ 大規模災害時の避難のための道路拡幅整備や、オープンスペースの確保など、防災上有効な基盤整備をより一層推進します。

○ 木造住宅密集市街地など、火災の延焼や建物の倒壊が懸念される地域では、住宅の不燃化や耐震化をさらに推進します。

○ 防災・減災に関する意識の啓発など、ソフト面からも防災対策を充実することにより、災害に強い住環境の整備を進めます。

○ 老朽空き家については、震災時の延焼火災や倒壊の危険性を排除するとともに、環境衛生や防犯対策の面からも除却を強く推進します。

○ 大型台風や局所的・短時間の集中豪雨による、水害発生時における住宅の浸水被害や土砂災害を縮減していく対策として、スーパー堤防の整備や下水道施設の整備等を国や東京都に働きかけていきます。また、水害は一気に被害が膨らむ恐れがあることから、自助に加え共助の取組を強化し、より防災力の高い地域とするため、住民への意識啓発を進めます。

○ 防犯対策については、町会や地域のボランティア、警察署と連携し、区民の注意喚起をより一層推進するとともに、街頭防犯カメラの設置についても推進します。

目標２：良好で快適な住宅ストックの確保と活用

○ 商工併用住宅の減少に伴い、古くからの街並みが変化していますが、住宅開発については適正な指導や高さ規制等を行い、良好な街並みの維持向上を図ります。

○ 空き家が民泊として利用される場合は、騒音やゴミ出し等で地域の住環境に悪影響が出ないよう所有者に対する条例の遵守等の指導を徹底します。

○ 良好な住宅環境については、一定の広さがあり、誰もが暮らしやすいバリアフリーに配慮した建物の整備等、住宅の質の向上を目指します。

○ 住宅の省エネルギー化については、これまでの資源・環境保護、地球温暖化対策に加え、東日本大震災後の電力不足の経験を踏まえ、水素エネルギーなどの環境に配慮した再生可能エネルギーのさらなる活用や、省エネルギー化・省資源化に積極的に取り組んでいきます。

○ 分譲マンションについては、建物の長寿命化を図るとともに、地域の住環境に悪影響を及ぼさないよう、マンション等の適正管理を促進します。

○ 増加傾向にある区内の空き家を地域資源と捉え、利用可能な空き家については地域の活性化やまちの魅力向上に繋げるため、市場流通と活用促進を図っていきます。

○ 公共住宅については、「量」の確保から住生活の「質」の向上を図ることとして、今後は建物の長寿命化による質の維持向上とともに、安心快適な住宅の提供に努めます。

○ 主要駅周辺の再開発事業においては、駅前の利便性を活かし、一定数の良質な都市型住宅を整備していきます。また、教育・文化・商業・業務施設と住宅・住環境が共生し、賑わいを創出する計画となるよう支援します。また再開発やマンション建設に伴い、人口の増加が見込まれる地域では、公共施設の整備を検討していきます。

○ 良好な居住環境を確保し、潤いのある快適な暮らしを送るために、生活道路や公園等の整備、街なか花壇などの緑花を推進します。

○ 「ゆいの森あらかわ」をはじめとした各図書館、ふれあい館等が地域コミュニティの拠点となり、時代とともに変化し多様化するニーズに的確に応えるため、柔軟な施設運営に努めます。

目標３：誰もが安心して住み続けられる住まいの確保

○ 高齢者、ひとり親世帯などの住宅確保要配慮者に対しては、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援し、地域で暮らす住まいの確保を図ります。

○ 住宅確保要配慮者が、生活の状況に応じた住まいを選択できるよう、区の関連部署が連携し、社会福祉法人や NPO 等の居住支援団体を構成員とする居住支援協議会の設置に向けて検討します。

○ 都市型軽費老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の民間主導による整備について、必要性を見極めながら、支援していきます。

○ 高齢者や障がい者が住み慣れた地域で生活できるよう、住宅のバリアフリー化と住宅設備改修支援を継続します。

３－３　住宅施策の指標

目標１：安全で安心な住まいと住環境の整備

※施策指標には、荒川区耐震改修促進計画における「住宅の耐震化率」と、防災都市づくり推進計画における「木造住宅密集地域における不燃領域率」を設定します。

政策指標	現　状	目標値	資　料
住宅の耐震化率	85% （2017 年度）	95% （2020 年度末）	荒川区耐震改修促進計画
木造住宅密集地域における不燃領域率 （荒川二・四・七丁目地区） （町屋・尾久地区）	66.3% 60.9% （2017 年度）	70% （2020 年度）	東京都防災都市づくり推進計画

目標２：良好で快適な住宅ストックの確保と活用

※施策指標には、従来からの住宅施策の基本となる「最低居住面積水準未満の割合」、良好な住環境形成の達成度を測る指標として、「地域の住環境への満足度」を設定します。

政策指標	現　状	目標値	資　料
最低居住面積水準未満の割合	8% （2013 年）	ほぼ解消 （2025 年）	東京都住宅マスタープラン
地域の住環境への満足度	60.7% （2017 年 ）	70% （2028 年）	平成 29 年度 区民アンケート

目標３：誰もが安心して住み続けられる住まいの確保

※施策指標には、住まいや住環境の快適性の評価は主観的なものであることを踏まえて、区民による「住まいへの満足度」、「現在の地域への居住継続意向」を設定します。

政策指標	現　状	目標値	資　料
住まいへの満足度	61.9% （2017 年）	75% （2028 年）	平成 29 年度 区民アンケート
現在の地域への居住継続意向	73.7% （2017 年）	90% （2028 年）	平成 29 年度 区民アンケート

第４章　住宅施策の展開

４－１　住宅施策の体系

住宅施策の３つの目標及び基本的施策を具体化し、施策を総合的かつ計画的に推進するため、その実現に向けた施策の全体像を体系的に示しました。

目標１：安全で安心な住まいと住環境の整備

（１）地震に対する住宅の耐震性の向上

◆建物の耐震化の促進

- 防災都市づくりの推進
- 耐震改修の促進
- 木造建物耐震化の推進
- 非木造建物耐震化の推進
- ブロック塀等撤去助成事業の推進
- 特定緊急輸送道路沿道建物耐震化の推進

（２）火災に対する住宅の耐火性の向上

◆木造住宅密集地域における不燃化の促進

- 防災都市づくりの推進（再掲）
- 密集市街地整備の促進
- 都市防災不燃化の促進
- 従前居住者用住宅の管理運営

（３）道路拡幅・オープンスペースによる防災上有効な基盤整備

◆道路やオープンスペースの整備

- 主要生活道路の拡幅整備
- 都市計画道路の整備（補助 193 号線・補助 321 号線・補助 331 号線）
- 細街路の拡幅整備
- 防災広場の整備
- 建築に関する紛争等の相談
- バリアフリー整備の促進

（4）「空家等対策計画」に基づく老朽空き家の除却の強化		
	◆老朽空き家の除却の促進	
		・空き家対策事業の推進
（5）災害時における防災機能の強化		
	◆大規模災害発生時の永久水利の活用	
		・永久水利の整備 ・永久水利活用のための地域ネットワークの構築
	◆地域防災機能の強化	
		・災害時地域貢献建築物の認定 ・水害による被害の軽減と区民の安全の確保 ・大規模水害時の浸水区域外への広域避難の検討 ・防災広場の管理 ・備蓄倉庫の管理 ・地域への消火器の整備 ・特定緊急輸送道路沿道建物耐震化の推進（再掲） ・土砂災害警戒区域等への支援 ・スーパー堤防の整備促進 ・防災訓練の実施と関係機関との連携強化 ・防災区民組織の活動支援 ・防災情報の提供
（6）警察との連携や区民・町会等の防犯活動支援等による防犯機能の向上		
	◆地域防犯機能の向上	
		・荒川区安全・安心ステーションの活用 ・防犯カメラを活用した防犯環境の整備 ・防犯啓発活動の推進 ・街路灯の維持及び新設 ・私道・商店街照明灯の助成 ・空き家対策事業の推進（再掲）

目標２：良好で快適な住宅ストックの確保と活用

（１）地区計画や条例・要綱等による規制と誘導の強化

◆民間開発事業に対する規制誘導

- 快適な市街地環境への誘導
- 地域における生活環境の整備（荒川ルール）
- 魅力ある都市景観づくりの推進
- 区民の手によるまちづくりの支援
- 良好な近隣関係の構築
- 荒川区市街地整備指導要綱に基づく規制誘導
- 住宅宿泊事業法・旅館業法に関する荒川区ルールの制定
- 良好な生活環境の確保

（２）住宅の質の向上

◆住宅の質の向上に関する融資あっ旋

- 住宅増・改築資金の融資のあっ旋
- 住宅建替え資金の融資のあっ旋
- 住宅等取得資金の融資のあっ旋

（３）省エネルギー性の高い住宅への誘導

◆住宅の省エネルギー化の促進

- エコ助成事業による地球温暖化の防止やヒートアイランド対策の促進
- 省エネ行動の推進
- 低炭素地域づくりの推進

（４）分譲マンションの適正管理等の促進

◆分譲マンションの適正管理等の促進

- 分譲マンションセミナー等による意識の向上
- 地域における生活環境の整備（荒川ルール）（再掲）

（５）空き家の市場流通や活用促進

◆空き家の利活用と流通の促進

- 空き家の利活用の推進
- 空き家の流通の促進（空き家バンク）
- マイホーム借上げ制度の活用

（６）公共住宅の活用促進及び有効活用		
	◆区営・区民住宅等の活用促進	
		・区営住宅等の管理運営 ・区民住宅の管理運営 ・都営住宅の相談・募集
（７）都市基盤の整備、良好な都市環境の創出、利便性の向上等		
	◆大規模開発事業等による街並みの整備	
		・良好な近隣関係の構築（再掲） ・魅力ある都市景観づくりの推進（再掲） ・三河島駅前北地区市街地再開発事業の推進 ・西日暮里駅前地区市街地再開発事業の推進 ・南千住地区住宅市街地総合整備事業の推進
（８）公園等の整備・街なかの緑化のさらなる推進		
	◆緑とうるおいの生活環境づくり	
		・屋外広告物の規制 ・みどりの条例関係事業の推進 ・区民主体の街なか花壇づくりの支援 ・花あふれる公園の整備 ・老朽化した公園の改良 ・みどりの拠点・核となる公園の新設・拡充 ・児童遊園の改良による安全性等の向上 ・児童遊園や広場等の整備 ・グリーンスポットの整備 ・区民の手によるまちづくりの支援（再掲） ・まちの環境美化の推進 ・スーパー堤防の整備の促進（再掲）
（９）地域コミュニティの維持		
	◆地域コミュニティの維持	
		・魅力あふれる施設づくり ・地域図書館の整備 ・ふれあい館の整備 ・町会・自治会の支援 ・地域団体による活動の支援

目標３：誰もが安心して住み続けられる住まいの確保

（１）高齢者にやさしい住まいの確保

◆高齢者世帯への居住支援

- 養護老人ホーム建設費の助成
- 区立特別養護老人ホーム経営支援の助成
- 認知症グループホーム等施設の整備
- 高齢者住み替え家賃等の助成
- 高齢者民間住宅入居の支援
- 高齢者住宅契約貸主への助成
- 高齢者住宅改修の給付
- 介護保険制度における住宅改修費の保険給付
- 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅情報の提供
- 生活保護制度に基づく住宅扶助の支給
- 居住支援協議会の設置の検討

（２）障がい者が安心できる住まいの確保

◆障がい者世帯への居住支援

- 障がい者グループホーム費の支給
- 障がい者グループホーム等施設の整備
- 重度障がい者グループホームの運営支援
- 重度身体障がい者グループホームの運営支援
- 親なき後の支援
- 住宅設備の改善給付
- 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅情報の提供（再掲）
- 生活保護制度に基づく住宅扶助の支給（再掲）
- 居住支援協議会の設置の検討（再掲）

（３）ひとり親世帯の自立に向けた居住支援

◆ひとり親世帯の居住支援

- 母子生活支援施設への措置
- ひとり親世帯等民間賃貸住宅入居の支援
- 母子及び父子福祉資金の貸付
- ひとり親の相談・支援
- 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅情報の提供（再掲）
- 生活保護制度に基づく住宅扶助の支給（再掲）
- 居住支援協議会の設置の検討（再掲）

４－２　施策・事業の展開

目標１：安全で安心な住まいと住環境の整備

（１）地震に対する住宅の耐震性の向上

◆建物の耐震化の促進

平成 28 年３月に新たな「荒川区耐震改修促進計画」を策定し、平成 32 年度における建築物の耐震化率の目標を設定しました。

平成 29 年度では住宅の 85%が耐震性を満たしており、区立施設については、すべての施設が耐震性を確保しています。今後も引き続き、建物の耐震化を促進していきます。

●防災都市づくりの推進

震災の予防、被害の拡大防止の観点から、東京都震災対策事業計画において、地震に強い都市づくりを推進するための対策として位置付けられた取組のうち、延焼遮断帯の整備のほか、緊急輸送道路の機能確保や避難場所等の確保に取り組むとともに、木造住宅密集地域における建築物の不燃化・耐震化など面的な整備を進めます。

●耐震改修の促進

区内の建築物の耐震化を促進することにより、都市の防災性を高め、震災から区民の生命及び財産を守ることを目的とした計画であり、住宅の耐震化率については、平成 29 年度の 85%から平成 32 年度までに 95%を目指します。

●木造建物耐震化の推進

大規模地震による建物倒壊等から区民の生命と財産を守ることを目的に、密集した市街地にある木造建物のうち、大規模地震による倒壊等のおそれがある建物について、建物耐震診断に基づき耐震補強工事、耐震建替え工事等を行う区民を支援する制度を確立することで建物の耐震性等の向上を推進します。

●非木造建物耐震化の推進

大規模地震による倒壊等のおそれがある非木造建物について、耐震診断に基づき耐震補強工事、耐震建替え工事等を行う区民を支援する制度を確立することで建物の耐震性の向上を推進します。

●ブロック塀等撤去助成事業の推進

震度５強程度の地震により倒壊のおそれがあり、道路等に面する危険なブロック塀等の改修工事に係る費用の一部を助成することにより、通行人等の地震時の安全性を向上し、もって安全で安心して住める災害に強い街づくりを推進します。

●特定緊急輸送道路沿道建物耐震化の推進

地震発生時において特定緊急輸送道路に係る沿道建物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、沿道建物の耐震診断、耐震補強設計及び耐震補強工事等に係る費用を補助することにより、当該沿道建物の耐震化を推進し、もって災害に強い街づくりを実現します。

（2）火災に対する住宅の耐火性の向上

◆木造住宅密集地域における不燃化の促進

区内の木造住宅密集地域の住環境改善のために、老朽木造建築物の除却や不燃化への更新を促進することで、防火性の高い都市構造を目指します。

●防災都市づくりの推進

再掲（⇒P46 参照）

●密集市街地整備の促進

木造住宅の密集する「荒川二・四・七丁目地区」及び「町屋・尾久地区」において、主要生活道路や公園・防災スポット等の整備の推進に加え、東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特区（平成 32 年度事業終了予定）への指定により、地域の不燃化を促進させ、燃えない・燃え広がらない災害に強い街づくりを推進します。

●都市防災不燃化の促進

大規模地震等により発生する市街地火災から避難する住民を守り、防災上重要な避難路・避難地の安全性を確保するため、その周辺地域を不燃化促進区域に指定し、耐火建築物の建築費用の一部を助成することにより不燃化促進を図ります。

●従前居住者用住宅の管理運営

密集住宅市街地整備促進事業及び都市防災不燃化促進事業の施行により、住宅に困窮することとなる者に対し賃貸住宅を提供することで、区民の生活の安定と福祉の増進を図ります。

（３）道路拡幅・オープンスペースによる防災上有効な基盤整備

◆道路やオープンスペースの整備

区民の誰もが安心して暮らせる災害に強い街づくりを推進するために、円滑な消火活動や避難ができる道路、オープンスペースの整備を推進していきます。

●主要生活道路の拡幅整備

木造住宅が密集し多くの道路が狭隘（きょうあい）する地域において、避難路確保、消防活動の円滑化のため主要生活道路を幅員 6m に整備し、地域の防災性を向上させます。

●都市計画道路の整備（補助 193 号線・補助 321 号線・補助 331 号線）

都市の骨格となる道路ネットワークを形成するとともに、避難経路機能を確保するなど、地域の防災性を向上します。

●細街路の拡幅整備

建築物の新築や建替え等を行う際に、建築主及び土地所有者の協力を得て細街路のみなし道路部分を拡幅整備することにより、幅員４mの道路空間を確保して、防災性の向上及び住環境の改善を図ります。

●防災広場の整備

災害時の消火活動に必要となる小型防火水槽や、防災井戸、トイレ対応マンホール等を設置し、地域防災活動の拠点として、また平常時は防災訓練や地域コミュニティの場として活用する広場を、地域危険度の高い地域等に設置していきます。

●建築に関する紛争等の相談

中高層建築物の建築に伴い生じる日照阻害や電波障害、工事被害等、関係住民と建築主との間の紛争を予防又は調整し、地域における健全な生活環境の維持及び向上を図ります。

●バリアフリー整備の促進

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」に基づき、交通結節点である公共交通機関と周辺の生活関連施設等をつなぐ線的なバリアフリー化、地域一体での連続的・面的なバリアフリー化を推進し、高齢者や障がい者など、誰もが安全・安心・快適に移動できる空間形成を重点的かつ一体的に推進します。

（4）「空家等対策計画」に基づく老朽空き家の除却の強化

◆老朽空き家の除却の促進

管理不全状態の未然防止、解消を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法を活用した実効性のある改善指導を行うなど、積極的に取り組んでいきます。

●空き家対策事業の推進

危険な老朽空家住宅の除却工事に係る費用の一部を助成し、老朽空家住宅の除却を促進することにより、大地震時の安全性を向上させ、もって安全で安心して住める災害に強い街づくりを推進します。

（５）災害時における防災機能の強化

◆大規模災害発生時の永久水利の活用

災害時の円滑な消防活動のために、枯渇することのない水源を確保する永久水利施設を整備していきます。

●永久水利の整備

区内の木造住宅密集地域では、地震等に伴う同時多発的かつ広範の火災の発生に迅速に対応し、延焼防止を図るため、災害時にも有効に機能する隅田川の河川水や地下水を活用した永久水利を整備します。

●永久水利活用のための地域ネットワークの構築

整備した永久水利施設を利用し、初期消火活動につなげるため、複数の防災区民組織が連携し、各組織が持つ可搬消防ポンプなどを活用して、消防団員の指導のもと広域的に消火活動を行う地域ネットワークを構築していきます。

◆地域防災機能の強化

荒川区では、全ての町会に防災区民組織が設置されており、自主的に訓練が行われていますが、過去の自然災害における教訓を踏まえ、「自助」「共助」「公助」の取り組みを総合的に推進することにより、災害時におけるさらなる体制の強化を図ります。

●災害時地域貢献建築物の認定

水害時等における近隣住民等の一時の避難先となる建築物を認定することにより、「自助」「共助」による地域防災力の向上を図ります。

●水害による被害の軽減と区民の安全の確保

台風や大雨時の内水氾濫に対して、水防活動を迅速かつ効果的に行うため、必要となる人的態勢や資器材を整備することで、水害による被害を軽減し、区民の安全を確保します。

●大規模水害時の浸水区域外への広域避難の検討

大規模水害時の広域避難の実施における課題について対策を検討し、各関係機関と連携しながら、浸水想定区域の住民及び社会全体が大規模水害のリスクの理解を深め、命を守るためには早期の広域避難が最善の行動であると認識されるように、意識啓発に取り組んでいきます。

また、平成 28 年６月に都が設立した「荒川水系（東京都）大規模氾濫に関する減災対策協議会」及び平成 30 年６月に内閣府及び都が設置した「首都圏における大規模水害広域避難検討会」に参画し、各関係機関が連携しながら、広域避難場所の確保や住民の避難誘導、避難手段等について、検討していきます。

●防災広場の管理

現在区内 19 カ所に整備されている防災広場を適正に管理し、災害時には地域防災活動の拠点として、平常時においては防災訓練や地域コミュニティの場として活用できるように、適正な維持管理を行います。

●備蓄倉庫の管理

震災時においては、応急対策用資器材や救助用物資の入手が極めて困難になることが予想されるため、平素から緊急時に必要な資器材や物資等を備蓄し、迅速かつ適切な対応を図ります。

●地域への消火器の整備

初期消火の実効性を高めるため、地域に消火器を配備し被害の拡大防止と防災意識の高揚を図ります。

●特定緊急輸送道路沿道建物耐震化の推進

再掲（⇒Ｐ47 参照）

●土砂災害警戒区域等への支援

大雨や地震等の自然災害に備えて、区内の土砂災害特別警戒区域内等の擁壁等の所有者等へ専門家を派遣するなどの支援を行うことにより、宅地及び建築物の安全性の向上を図り、災害に強い街づくりを推進します。また、ハザードマップの作成など土砂災害に対する警戒避難体制の整備を行います。

●スーパー堤防の整備促進

高潮対策事業により昭和 50 年に完成した現在の隅田川防潮提（通称：カミソリ護岸）を、事業主体である東京都と連携して、より安全性や親水性の高いスーパー堤防（特定地域高規格堤防）に作り変えることで、潤いのある水辺空間を創出します。

●防災訓練の実施と関係機関との連携強化

地震の被害を最小限に止めるために、防災訓練を実施し、区及び防災関係機関並びに区民がとるべき防災活動を実践し、市街地での同時多発災害に対応した防災対策の習熟と防災区民組織や各家庭、学校、事業所等の防災意識の高揚を図るとともに、防災関係機関相互の連携・協力体制を強化します。

●防災区民組織の活動支援

地域の防災力を高め、区の災害対策の充実を図るため、防災区民組織や区民レスキュー隊等の活動を支援します。

●防災情報の提供

今後、屋内でも無線を聞くことのできる防災ラジオ等の導入を検討するなど、災害時情報収集・管理・伝達システムの更新及び新規構築を実施することにより、災害時における的確な避難情報等の提供を図ります。

（６）警察との連携や区民・町会等の防犯活動支援等による防犯機能の向上

◆地域防犯機能の向上

区は、警察署との密な連携と、区民や町会、地域のボランティアが主体となって行う防犯活動に対する支援の充実を引き続き行うとともに、町会や商店街との協働による防犯カメラの設置をさらに推進します。

●荒川区安全・安心ステーションの活用

発生している犯罪の多くは自転車盗、車上ねらいなどの区民に身近なものであることから、それを防止するためには区が中心となり、区民と協働して防犯活動に積極的に取り組む必要があります。その中で、ステーションは区民が気軽に立ち寄ることの出来る防犯の拠点であり、区民に区の防犯に対する考え方や施策を周知することにより地域の安全を図ります。

●防犯カメラを活用した防犯環境の整備

町会や自治会、商店街等の地域団体が整備する防犯カメラに対し、その導入経費の一部を予算の範囲内で補助することにより、防犯カメラを広く普及させ、地域の防犯力を高めます。また、地域団体が設置することが難しい場所に区が自ら防犯カメラを設置します。

●防犯啓発活動の推進

身近な犯罪から区民を守るため、安全・安心パトロールカー（青パト）による巡回や防犯啓発指導員による防犯講話の実施の他、自ら防犯活動を行う地域住民への防犯活動用品の支給など、様々な防犯啓発活動を推進し地域防犯力の向上を図ります。

●街路灯の維持及び新設

区道の夜間における通行の安全確保と犯罪抑止のため、適正に街路灯を維持管理するとともに新規に設置します。設置する街路灯は原則的に消費電力量や地球環境に配慮し環境配慮型の発光ダイオード（LED）灯を採用します。

●私道・商店街照明灯の助成

町会管理の私道照明灯及び都営住宅敷地内街路灯、商店会街路灯の維持管理費用の一部を区が補助することで、照度を確保し、夜間における通行の安全と犯罪の防止を図ります。

●空き家対策事業の推進

再掲（⇒Ｐ50 参照）

目標２：良好で快適な住宅ストックの確保と活用

（１）地区計画や条例・要綱等による規制と誘導の強化

◆民間開発事業に対する規制誘導

地区計画や条例・要綱等による規制と誘導を強化することで、良好な街並みを維持していきます。

●快適な市街地環境への誘導

地域特性を踏まえて市街地環境整備に関する指針に基づき、民間建築に対する規制・誘導及びまちづくり事業の推進により、区民が安心して安全に暮らせる快適な市街地を形成します。

●地域における生活環境の整備（荒川ルール）

区内で大規模マンション（延べ面積 3,000 ㎡以上かつ高さ 10m 超）が建設される場合において、その建設計画を早期に地域関係者に周知するとともに、地域関係者と事業者とが協議を行うための必要な手続きを定めることにより、地域における生活環境の保全と建築紛争を未然に防止します。

●魅力ある都市景観づくりの推進

荒川区景観条例及び景観計画の着実な運用により、地域住民を中心とした景観まちづくり活動を育成・支援しながら、区の特徴を生かした景観まちづくりの推進を図ります。

●区民の手によるまちづくりの支援

地域を愛し、人を思いやるあらかわの良さをよりどころに、自立した区民が、主体的にまちづくりに参加する仕組みづくりを検討していきます。

例として、日暮里中央通りについては、区民が主体となって勉強会を開始し、その後協議会を設立、平成 30 年度には「地域経済の活性化と安全で魅力ある市街地の形成を目指すまちづくりルール（地区計画）」が区と協議会の協働により策定されました。このように、区民の意見を反映したまちづくりを進めていきます。

●良好な近隣関係の構築

荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例（住環境条例）により、住宅等の居住者にとって快適な居住環境を確保し、かつ、周辺地域における生活環境の維持向上を図るとともに、住宅等の居住者と周辺住民が良好な近隣関係を築き、豊かな地域社会の形成を図ります。

●荒川区市街地整備指導要綱に基づく規制誘導

一定規模以上の建築物の建設、周辺の市街地環境に影響を与える施設設備等に対して、荒川区のまちづくり施策との整合性を図るため必要な事項を定め、区内における市街地の秩序ある整備を促進するとともに、生活環境の向上及び公共公益施設等との調和を図ります。

●住宅宿泊事業法・旅館業法に関する荒川区ルールの制定

「住宅宿泊事業法」と「旅館業法の一部を改正する法律」の平成 30 年６月の施行をうけ、荒川区でも、区の実情に応じて、住宅宿泊事業に起因する事象による区民の生活環境の悪化を防止するため、「住宅宿泊事業の運営に関する条例」及び「旅館業法施行条例等の一部を改正する条例」を制定しました。これ

ら条例（荒川ルール）に基づき、旅館業及び住宅宿泊事業者の適正な運営の確保を図ります。

●良好な生活環境の確保

健康で快適な生活環境を守るため、これまで法令等に規定がなかった迷惑行為に対して、「荒川区良好な生活環境の確保に関する条例」により、問題となる行為を抑止し、解決までの道筋を明らかにすることにより、区民の良好な生活環境を確保します。

（２）住宅の質の向上

◆住宅の質の向上に関する融資あっ旋

誰もが暮らしやすい良好な居住環境には、一定の広さを確保するなど、住宅の質の向上が不可欠です。

区は、住宅の質の向上等に対する融資あっ旋を行います。

●住宅増・改築資金の融資のあっ旋

区は区民に対し、住宅の増築、修築、又はアスベストの除去等に係わる改修工事に必要な資金の融資をあっ旋するとともに利子補給することにより、区民の住宅の改善に取り組みます。

●住宅建替え資金の融資のあっ旋

区内で老朽住宅（減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定める耐用年数の 2/3 を経過した住宅）を除却し、建替え等を行う方に、住宅の取得に必要な資金の一部を、区が金融機関に融資あっ旋するとともに、一定期間利子の一部

を補給することにより、住宅の防災性の向上を促進し、良好な住環境を形成します。

●住宅等取得資金の融資のあっ旋

荒川区が実施する街づくり事業の施行により、関係権利者が当該事業の制度だけでは住宅等の取得が困難な場合に、区が金融機関に住宅等の取得に必要な資金の融資をあっ旋するとともに利子補給を行います。

（３）省エネルギー性の高い住宅への誘導

◆住宅の省エネルギー化の促進

住宅の省エネルギー化については、これまでの資源・環境保護、地球温暖化対策に加え、東日本大震災後の電力不足の経験を踏まえ、環境に配慮した省エネルギー化・省資源化に積極的に取り組んでいきます。

●エコ助成事業による地球温暖化の防止やヒートアイランド対策の促進

区民及び事業者が、住宅や事業所等に高断熱窓への改修や太陽光発電システム・LED・住宅用燃料電池等を設置・施工した場合の費用の一部を助成することで、地球温暖化の防止やヒートアイランド対策を促進するとともに、省エネルギー性の高い住宅への誘導を進めていきます。

●省エネ行動の推進

集合住宅をはじめとする建物の省エネ化を図るとともに、エネルギー需要が特に高まる夏季及び冬季において、区民・事業者の省エネ行動を推進しエネルギー消費量の削減を図ります。

●低炭素地域づくりの推進

地球温暖化防止のため、区民、事業者、区等が協働して、ＣＯ２排出量・エネルギー使用量削減に向けた対策の協議を行い、施策を実施し、荒川区において低炭素型地域社会の構築を目指します。

（４）分譲マンションの適正管理等の促進

◆分譲マンションの適正管理等の促進

分譲マンションの区分所有者等を対象に、管理組合の重要性や運営方法等に関する啓発と情報提供を行うとともに、安全で快適なマンションストックへの再生を支援します。

●分譲マンションセミナー等による意識の向上

分譲マンションセミナー等により、分譲マンションの維持管理等に関する意識啓発、情報の提供を推進し、分譲マンションにおける良好な居住環境の確保と居住者の意識、マナーの向上を図ります。

●地域における生活環境の整備（荒川ルール）

再掲（⇒Ｐ56 参照）

（５）空き家の市場流通や活用促進

◆空き家の利活用と流通の促進

区は、平成 28 年度に「荒川区空家等対策計画」を策定し、空き家化の予防、空き家の流通・活用の促進、老朽空き家の除却促進等の基本方針を定めました。

この計画に基づき、利用可能な空き家については、活用や流通を促進します。

●空き家の利活用の推進

地域の活性化に資する事業を行おうとする事業者が、当該事業を実施するために必要な施設として空き家を利活用する場合に、その改修に要する費用を補助することで、空き家の利活用を推進します。

●空き家の流通の促進（空き家バンク）

市場に流通していない利用可能な空き家情報を区のホームページに掲載し、空き家を活用したい空き家所有者と空き家を利用したい方のマッチングを図り、良質な空き家の流通を促進し、管理不全を未然に防ぎます。

●マイホーム借上げ制度の活用

良質な空き家住宅を既存住宅ストックとして有効活用し、空き家を貸す側である高齢者の生活支援と、賃貸住宅を借りたい若い世代の入居促進等を図っていくために、一般社団法人移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」など、既存の支援制度の普及・活用促進に取り組み、有効活用を図っていきます。

（６）公共住宅の活用促進及び有効活用

◆区営・区民住宅等の活用促進

公共住宅については、国や都の方向性に則り、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を図ります。

区営住宅については、高齢者世帯及び障がい者世帯が自立し、安全・安心に生活できるよう努め、現在のストックを最大限に活用した住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていきます。

また、区民住宅については、建物の長寿命化を図るとともに、住宅の質の維持向上を図ります。

●区営住宅等の管理運営

住宅に困窮する低所得高齢者の生活の安定と福祉の増進を図るため、区が建設した住宅と民間から借り上げた住宅を区営住宅として提供し、高齢者世帯及び障がい者世帯が自立し、安全・快適に生活できるように支援していきます。

●区民住宅の管理運営

中堅所得者層を対象とした住宅を供給することにより定住化の促進を図ります。また、子育て世帯とその親世帯が区内で近居になる場合や、満 18 歳未満の子どもが３人以上いる世帯を対象に、月額使用料を２万円減額する制度を実施しています。

●都営住宅の相談・募集

都営住宅の地元割当てや一般の募集時の相談窓口を常設して、区民の住宅セーフティネットを確保します。

（７）都市基盤の整備、良好な都市環境の創出、利便性の向上等

◆大規模開発事業等による街並みの整備

都市基盤の整備を図るとともに、魅力的かつ多様な都市機能を導入することで、良好な都市環境の創出、利便性の向上、賑わいの創出を推進します。また、マンション建設が増えている地域には、ファミリー世帯の増加も想定されるため、保育園、幼稚園、小中学校及び学童クラブなど、必要な公共・公益施設を整備します。

●良好な近隣関係の構築

再掲（⇒Ｐ57 参照）

●魅力ある都市景観づくりの推進

再掲（⇒Ｐ56 参照）

●三河島駅前北地区市街地再開発事業の推進

JR 三河島駅の北側において、再開発事業による土地の高度利用と基盤整備を図るとともに、住宅、商業・業務及び公共・公益施設の整備を推進し、地域の防災性向上や駅前のにぎわいの創出を図ります。

西日暮里一丁目地域のまちづくりに関する方向性や公共・公益施設の整備方針等を示した『西日暮里一丁目まちづくり構想』を踏まえ、災害に強く、安全・安心でにぎわいのあるまちづくりを推進します。

●西日暮里駅前地区市街地再開発事業の推進

旧道灌山中学校跡地を含む地区にて、土地の合理的かつ健全な高度利用、住環境の整備、都市機能の更新及び駅前の活性化の検討を行い、広域拠点として

のまちづくりを進めます。

西日暮里駅周辺地域におけるまちづくりに関する方向性やそれに向けて再開発事業が果たす役割を示した『西日暮里駅周辺地域まちづくり構想』を踏まえ安全・安心でにぎわいのあるまちづくりを推進します。

●南千住地区住宅市街地総合整備事業の推進

大都市地域等の既成市街地等について、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成等を図りつつ職住近接型の良質な市街地住宅の供給を推進するため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行います。

（８）公園等の整備・街なかの緑化のさらなる推進

◆緑とうるおいの生活環境づくり

緑あふれ、潤いと安らぎの場である公園等を区民に提供し、誰もが快適と感じる生活環境をつくります。

●屋外広告物の規制

屋外広告物の表示、場所、方法などを規制することにより、良好な景観の形成、美観の維持、通行者の安全性を確保します。

●みどりの条例関係事業の推進

荒川区花と緑の基本計画に基づき、区民の緑化意識を啓発し、みどりへの関心を高め、花と緑のまちづくりを推進するとともに既存のみどりを保存します。

●区民主体の街なか花壇づくりの支援

緑の少ない荒川区に花と緑の空間を創出していくために、区民が主体となって行う花壇づくりを支援します。また、花壇づくりを通じて街の環境美化と区民同士のコミュニティの醸成を目指します。

●花あふれる公園の整備

花と緑のまちづくりのモデルとして、庁舎前の区民の憩いの場である荒川公園を花あふれる公園として整備し、常に良好な状態で維持管理します。

●老朽化した公園の改良

老朽化した公園については、設備等の改修、段差解消等のバリアフリー化その他新規設備の設置等を行ない、公園における安全性や快適性、利便性の向上を図ります。

●みどりの拠点・核となる公園の新設・拡充

花と緑の基本計画に基づき、みどりの拠点となる公園や地域における身近なみどりの核となる公園を、地域のバランスに配慮して整備、拡充し、良好で快適な生活空間を創出します。

●児童遊園の改良による安全性等の向上

老朽化した児童遊園・広場等の設備等の改修、段差解消等のバリアフリー化その他新規設備の設置等を行ない、安全性や快適性、利便性の向上を図ります。

●児童遊園や広場等の整備

花と緑の基本計画に基づき、街区公園を補完して豊かな生活環境をつくる児童遊園や広場等を整備します。

●グリーンスポットの整備

グリーンスポットを整備することにより、公園や児童遊園を補完するとともに、身近な居住環境の向上を図ります。

●区民の手によるまちづくりの支援

再掲（⇒Ｐ57 参照）

●まちの環境美化の推進

「荒川区まちの環境美化条例」に基づき、区・区民・事業者および団体が相互に協力し合い、「わがまちはわが手で美しくする」ことを目標に、環境美化活動を実践し、清潔で美しい荒川区をつくり、区民の生活環境の向上を図ります。

●スーパー堤防の整備の促進

再掲（⇒Ｐ53 参照）

（9）地域コミュニティの維持

◆地域コミュニティの維持

「ゆいの森あらかわ」や地域図書館、ふれあい館が地域コミュニティの拠点となるよう、近隣施設や民間団体、町会との事業連携など、多面的なアプローチにより事業を展開し、幅広い世代の区民が利用する施設として、運営を行っていきます。

●魅力あふれる施設づくり

文学館の展示や関連事業、図書関連や子育て関連の講演会などを積極的に発

信し、文化・芸術を身近に感じられる機会を増やしていきます。また、庁内及び関連団体等と連携した事業を展開することにより、変化のある魅力ある施設づくりをします。

●地域図書館の整備

図書館施設の適切な維持管理により施設の長寿命化を図るとともに、安全面での利用者サービスの充実を図ります。

●ふれあい館の整備

児童育成事業や高齢者レクリエーション事業など様々な事業を一体的に展開し、乳幼児から高齢者までのあらゆる世代が交流し、区民の自主的な活動や地域のコミュニティの拠点となる「ふれあい館」を整備します。

●町会・自治会の支援

町会・自治会の支援を行うことにより区の各種事業の周知及び実施について、町会等の協力を得ることができるほか、町会等が自主的に行う事業を支援することで、地域力と地域住民の福祉の向上を図ります。

●地域団体による活動の支援

地域の各種団体で組織した実行委員会に対して、地域振興事業に要する経費を補助することによって、実行委員会の自主的かつ安定的な運営を図ります。これにより区民相互の交流を深め、自立と連帯に支えられた住みよい地域社会の形成を図ります。

目標３：誰もが安心して住み続けられる住まいの確保

（1）高齢者にやさしい住まいの確保

◆高齢者世帯への居住支援

高齢者が良質で防災上にも優れた住宅に転居する場合の家賃等の助成や、民間賃貸住宅への入居が困難な場合の入居先支援等を行います。

また、高齢者が住み慣れた自宅で安心して生活していけるように、住宅の改修に係わる支援策等を推進していきます。

●養護老人ホーム建設費の助成

社会福祉法人が区内に設置する養護老人ホームの整備費用の一部を助成することによって、その養護老人ホームに荒川区民の入所枠を確保し、高齢者福祉の向上を図ります。

●区立特別養護老人ホーム経営支援の助成

区立特別養護老人ホームは介護報酬の見直し等により、介護職員の確保や施設運営が厳しくなっています。このため、区立特別養護老人ホームの運営等に要する経費の一部を助成します。

●認知症グループホーム等施設の整備

区内に居住する認知症の方とその家族の生活を支援するため、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）や小規模多機能型居宅介護等を新たに整備する際の費用の一部を補助し、要介護状態になっても住み慣れた地域で暮らせるよう支援します。

●高齢者住み替え家賃等の助成

良質で防災上にも優れた住宅に転居する高齢者世帯又は住宅の取り壊し・賃貸事業の廃止等により立ち退きを求められている高齢者世帯に対し、転居後の家賃等の一部を助成します。

●高齢者民間住宅入居の支援

民間賃貸住宅への入居が難しい高齢者世帯を対象に、荒川区と協定を結んでいる保証会社と協力して賃貸住宅への入居を支援します。

また、保証人が立てられず、債務保証制度を利用した場合、保証料の一部を助成するとともに、物件探しの支援も行います。

●高齢者住宅契約貸主への助成

高齢者世帯の民間賃貸住宅への入居を支援するため、高齢者世帯と新たに賃貸借契約を結んだ貸主が借主の万が一に備えて、補償保険（残存家財の片付け費用、葬祭費等を補償する保険）に加入した場合に、その保険料を補助します。

●高齢者住宅改修の給付

介護保険対象外となった高齢者について、予防給付としての住宅改修を実施するとともに、要介護・要支援の高齢者についても、介護保険支給対象外の改修種目の給付を行うことにより、高齢者の在宅生活の利便向上と福祉の増進を図ります。

●介護保険制度における住宅改修費の保険給付

居宅の要介護者が、介護保険制度における住宅改修を行う際に保険給付をすることにより、要介護者の日常生活の負担軽減を図ります。

●住宅確保要配慮者向け賃貸住宅情報の提供

東京都は改正住宅セーフティネット法の施行（平成 29 年 10 月 25 日）に合わせ、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開始しました。区は、登録住宅の情報等について、東京都と連携して住宅確保要配慮者に情報を提供します。

●生活保護制度に基づく住宅扶助の支給

生活保護制度の基本原理に基づき家賃・間代、敷金、住宅維持のための補修等を住宅扶助として支給します。

●居住支援協議会の設置の検討

住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居を促進するために、区の関連部署、不動産関係団体、社会福祉法人や NPO 等の居住支援団体等により組織される居住支援協議会の設立へ向けて、専門家を交えて検討してまいります。

（2）障がい者が安心できる住まいの確保

◆障がい者世帯への居住支援

障がい者世帯の住環境の改善と居住の安定を図るため、障がい者が安心して入居できるグループホーム等の建設助成や運営支援を推進していきます。

●障がい者グループホーム費の支給

グループホームの入居者に対して家賃助成を行うとともに、共同生活援助を

行う事業所の運営に係る経費の一部を助成することにより、グループホームの安定的な運営を確保し、障がい者の地域社会における自立した生活の促進を図ります。

●障がい者グループホーム等施設の整備

区内に居住する障がい者の地域生活を支援するため、障がい者グループホーム等を新たに建設する費用の一部を補助し、施設の円滑な設置及び運営の安定を図り、障がい者の生活の場を確保します。

●重度障がい者グループホームの運営支援

区内の重度障がい者グループホームに対して、運営経費の一部を補助することにより、重度障がい者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる環境を整備します。

●重度身体障がい者グループホームの運営支援

重度身体障がい者の地域における自立生活を支援するため、区内法人立の重度身体障がい者グループホームに対し運営を支援します。

●親なき後の支援

世話人等による支援を受けながら暮らすことができるグループホームを充実させるとともに、成年後見制度の利用の促進及び個人別ライフプラン事業を行うことにより、障がい者が住み慣れた荒川区で安心して暮らし続けることができるようにします。

●住宅設備の改善給付

在宅の重度身体障がい者（児）に対し、その居住する家屋の浴場等の住宅設備の改善に要する費用を給付し、障がい者の自立を高め、介護者を支援します。

●住宅確保要配慮者向け賃貸住宅情報の提供

再掲（⇒Ｐ70 参照）

●生活保護制度に基づく住宅扶助の支給

再掲（⇒Ｐ70 参照）

●居住支援協議会の設置の検討

再掲（⇒Ｐ70 参照）

（3）ひとり親世帯の自立に向けた居住支援

◆ひとり親世帯の居住支援

ひとり親の子育て世帯の経済的自立を目的とした資金の貸付や、それぞれの家庭にあった支援や情報提供、家庭相談を行い、関係する機関と連携しながら総合的な支援を行います。

●母子生活支援施設への措置

生活や住居、養育状況に問題を抱えた母子を区内の母子生活支援施設に措置し、自立に向けた支援を行います。

●ひとり親世帯等民間賃貸住宅入居の支援

保証人が見つからないなど、区内の民間住宅への転居に困っているひとり親世帯に対し、保証委託料を補助し、住宅確保の支援を行います。

●母子及び父子福祉資金の貸付

配偶者のいない女子又は男子で現に児童（20 歳未満）を扶養している者に対し、その経済的自立の助成と生活意欲の助長を図り、あわせてその扶養している児童の福祉を増進するために資金を貸付けます。

●ひとり親の相談・支援

母子・父子自立支援員がひとり親家庭からの経済上・生活上の問題等の相談に対応し支援を行い、ひとり親家庭の自立と安定、生活意欲の助長を図ります。

●住宅確保要配慮者向け賃貸住宅情報の提供

再掲（⇒Ｐ70 参照）

●生活保護制度に基づく住宅扶助の支給

再掲（⇒Ｐ70 参照）

●居住支援協議会の設置の検討

再掲（⇒Ｐ70 参照）

第５章　計画の実現に向けて

住宅・住環境づくりへの取り組みは、住宅関連部署を中心にまちづくり、環境、福祉、子育てなど、行政内の様々な部署の連携による取り組みが不可欠です。

また、区だけで取り組めるものでもなく、区民や NPO 法人、民間事業者などとの連携・協力も必要です。

そのため、重点的に取り組むべき施策をはじめ、個々の住宅施策への取り組みに当たっては、以下の考え方で進めます。

取り組みへの考え方

３つの目標に掲げる防災上の安全安心、住宅ストックの有効活用、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの視点を重視し、良質で魅力ある住生活を実現するため、求められる施策を関連各部署が連携して推進していきます。

住宅マスタープランを効果的かつ効率的に進めていくためには、国や東京都の住宅施策と整合を図りつつ、地域の実情を踏まえながら、関連する各部署が必要に応じて、連携して国・都への要望や提案をしてまいります。

また、各分野の専門家の意見や地域の NPO などの意見を取り入れ、社会状況の変化に迅速に対応し、必要な施策の追加、見直しを検討していきます。

進行管理

本計画の事業については、荒川区住宅対策審議会及び荒川区行政評価 PDCA（計画、実施、評価、改善・見直し）サイクルの中で、継続的に施策・事業の評価を行うとともに、必要に応じて見直しを進めていきます。

荒川区住宅対策審議会委員名簿

◆委嘱期間　平成29年12月14日～平成31年12月13日

（委員構成：平成31年3月31日現在）

	委員名	所属または職名等
学識経験者	髙見澤　邦郎	首都大学東京名誉教授
	加藤　孝明	東京大学生産技術研究所
	田中　敬三	（平成30年　6月30日まで） 東京都都市整備局住宅政策担当部長
	澁谷　浩一	（平成30年　8月16日から） 東京都都市整備局住宅政策担当部長
区議会議員	鳥飼　秀夫	（平成30年　5月31日まで）
	志村　博司	（平成30年　6月　1日から）
	明戸　真弓美	（平成30年　5月31日まで）
	服部　敏夫	（平成30年　6月　1日から）
	保坂　正仁	
	小島　和男	
区　民	安部　義治	荒川二・四・七丁目地区防災まちづくりの会会長
	小野塚　鷹一	荒川区商店街連合会会長
	佐々木　時子	荒川区国際交流協会理事
	郷田　敏子	主任児童委員
	原田　仁教	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 荒川区支部支部長
	山口　久男	一般社団法人東京都建築士事務所協会 荒川支部支部長

※順不同、敬称略

荒川区住宅対策審議会審議経過・住宅マスタープラン改定経過

日　程	住宅対策審議会　主な審議内容	
平成29年12月14日	第19回	・住宅対策審議会への諮問 ・新しい住宅マスタープラン策定の考え方について ・現行計画の取組の評価及び現状を踏まえた主な検討課題について
平成30年　2月23日	第20回	・アンケート調査結果報告 ・アンケート結果から見た主な課題 ・課題の整理について ・今後の住宅政策の基本的方向性の検討
平成30年　5月24日	第21回	・答申（構成案）の検討
平成30年　8月29日	第22回	・答申

平成30年11月	住宅マスタープラン「素案」策定
平成30年12月　4日 ～12月25日	住宅マスタープラン「素案」に対するパブリックコメント実施
平成31年3月	第４次住宅マスタープラン策定

区民参加の記録

１　区民アンケート調査

（１）目的

住宅マスタープランの策定にあたり、区民（外国人等を含む）を対象に、住宅に関する評価や意向を把握するために、アンケート調査を実施した。

（２）調査期間

平成２９年１１月１０日～１１月３０日

（３）アンケート調査の概要

・調査方法　：　郵送方式（料金受取人払いの返信用封筒を添えて郵送）
・調査対象　：　荒川区民（住民基本台帳から無作為に抽出）
・送 付 数　：　３，０００件
・回 収 数　：　１，１９４件
・回 収 率　：　３９．８％

２　パブリック・コメント

（１）目的

住宅マスタープランの素案について、区民や事業者の意見をいただくため、パブリック・コメントを実施した。

（２）意見募集期間

平成３０年１２月４日～２５日（２２日間）

（３）対象

ア　荒川区在住、在勤又は在学の方
イ　区内に事業所、事業所を有する個人及び団体
ウ　その他、住宅マスタープランにより影響を受ける個人及び団体

（４）実施方法

「荒川区住宅マスタープラン」の素案を、区役所北庁舎２階施設管理課、区役所地下１階情報提供コーナーにおいて閲覧に供するとともに、荒川区ホームページに掲載した。また、平成３０年１２月１１日発行のあらかわ区報で、パブリック・コメントの実施について周知した。

（５）意見提出件数

個人　１４人　（意見数　３４件）
団体　　１団体（意見数　　２件）

用語集

（あ行）

〇荒川区空家等対策計画

平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を契機に、区の空き家に対する基本的な考え方や対策を示し、平成29年1月に策定されました。

〇荒川区耐震改修促進計画

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、「東京都耐震改修促進計画」及び「荒川区地域防災計画」と整合を図り、平成28年3月に策定されました。区内の住宅等の建築物の耐震化の促進及び関連施策を推進し、震災から区民の生命及び財産を守ることを目的に制定されました。平成28年度から平成35年度までの８年間を計画期間としています。

〇荒川区都市計画マスタープラン（荒川区都市計画に関する基本的な方針）

都市計画法に基づく計画で、荒川区基本構想並びに「東京都整備、開発及び保全の方針」に即し、荒川区基本計画を補完し、他の行政計画との連携のもとに、荒川区の総合的な街づくりを推進するための指針となります。概ね20年後の都市の将来像を目標として策定し、街づくりに取り組むものとします。

〇荒川区花と緑の基本計画

「荒川区都市計画マスタープラン」及び「荒川区環境基本計画」と整合を図り、花や緑の保全・創造・管理に関する目標や方向性について、平成21年3月に策定されました。荒川区基本計画における緑とうるおい豊かな生活環境づくりに焦点をあてた計画であり、環境保全、レクリエーション、防災、都市景観形成等について把握・評価し、これらの機能を効果的に発揮させるために、みどりにかかわる基本的な施策の考え方とその方向を示すものです。

〇荒川ルール条例（荒川区大規模マンションの建設計画に係る地域における生活環境の配慮のための事前協議等に関する条例）

区内で大規模マンション（延べ面積3,000㎡以上かつ高さ10m超）が建設される場合において、その建設計画を早期に地域関係者に周知するとともに、地域関係者と事業者とが協議を行うための必要な手続きを定めることにより、地域における生活環境の保全と建築紛争を未然に防止することを目的として、平成18年12月に策定されました。

〇永久水利施設

上水道が断水し消火活動が困難となった場合に、河川水や地下水といった枯渇しない水源を活用し消火活動を行うための設備です。

〇ＮＰＯ

Nonprofit Organizationの略。営利を目的とせずに社会貢献活動や慈善活動などを行う民間団体の総称です。このうち、特定非営利活動促進法（NPO法）に基づき法人格を取得した団体を「NPO法人」と称します。

〇延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のことです。

震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担っています。

〇オープンスペース

都市や敷地内で、建物の建っていない土地・空き地のことを指します。

（か行）

〇居住支援協議会

住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体が連携し、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します。

〇区民住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得層を対象として、区が建設、設置している住宅です。

〇グループホーム

認知症高齢者や障がい者等が、家庭的な環境と地域住民との交流の下、住み慣れた環境で自立した生活を継続できるように、少人数で共同生活を営む住居のことです。障害者総合支援法においては「共同生活援助」のことを指します。

〇公営住宅

昭和26 年（1951 年）に制定された公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で賃貸する事を目的として地方公共団体が整備した住宅です。直接建設の他に借上げ、買取りにより供給する方法があります。

〇刑法犯認知件数

警察において発生を認知した刑法犯（刑法に規定する罪（道路上の交通事故に係る第211条の罪を除く。））の事件の数を指します。

（さ行）

〇最低居住水準

国の住宅建設五箇年計画において定められている居住水準のひとつです。健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠で、すべての世帯が確保すべき水準として位置づけられています。世帯構成に応じた居住室、住宅の性能、住戸規模が定められています。

〇地震に関する地域危険度測定調査

東京都が、東京都震災対策条例に基づき、昭和50 年11 月に第１回（区部）の地域危険度を公表しました。その後、市街地の変化を表わす建物などの最新データや新たな知見を取入れ、おおむね５年ごとに実施している調査をいいます。地域危険度はそれぞれの危険度について、町丁目ごとの危険性の度合いを５つのランクに分けています。

〇社会福祉法人

「社会福祉事業を行うことを目的として、この法律の定めるところにより設立された法人」と定義されています。

〇住宅確保要配慮者

低額所得者（月収１５万８千円以下）、被災者（発災から３年以内）、高齢者、障害者、子育て世帯（子どもが高校生相当以下）、外国人等を指します。

〇住宅セーフティネット法

住宅確保要配慮者とよばれる、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者に住宅を供給するための支援の指針を定めた法律を指します。

〇住宅・土地統計調査

統計法に基づき国が実施する調査で、住宅及び住宅以外で人が居住する建物、ならびに、これに居住する世帯の実態を調査するものです。昭和23 年以来、５年ごとに実施されています。

〇消防活動困難区域

消防自動車の出入りができる幅員6m以上の道路からホースが到達する一定の距離以上離れた区域を言います。消防活動の困難さを評価する指標です。

〇ストック

現時点におけるものの総量。「住宅ストック」は現に存する住宅、いままでに蓄積された住宅を意味します。

（た行）

〇太陽光発電システム

太陽光発電は太陽の光エネルギーを吸収して電気に変えるシステムです。クリーンで永続的な太陽エネルギーを利用するシステムです。

〇特定緊急輸送道路

地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と東京都知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路をいいます。もしも、緊急輸送道路の沿道建築物のうち、1棟でも倒壊し、道路を閉塞してしまうと、緊急輸送道路の通行機能を失わせ、広範囲に大きな影響を与えます。

〇土地利用現況調査

都市計画法第６条の規定に基づく都市計画に関する基礎調査の一つとして、土地利用の現況と変化の動向を把握するために、おおむね５年ごとに東京都が実施している調査を指します。

〇都営住宅

　所得の低い方で、住宅に困っている方を対象とした賃貸住宅です。

家族向け（夫婦・家族で入居する場合）・単身者向け（６０歳以上の方や身体障がい者の方などが対象です）があります。

〇都民住宅

　中堅所得者（都営住宅の所得基準を超える方）を対象とした賃貸住宅です。

家族向け（夫婦・家族で入居する場合）があります。都民住宅には単身者用はありません。

（は行）

〇ハード面・ソフト面

　物事において、施設や設備、道具など、形のある要素のことを「ハード面」といい、直接目には見えない、人の働きが関わっている要素のことを「ソフト面」といいます。

〇バリアフリー

　高齢者や障がい者の日常生活の物的障壁を取り除くことを言います。住宅においては、玄関入口や敷居の段差を解消したり、階段・トイレ・浴室等に手すりを設置したり、設備等の操作性の改善などがあります。

〇ヒートアイランド現象

　人工排熱の増加、人工被覆の増加及び自然空間の喪失という、都市における人工化の進展から生ずる熱大気汚染であり、熱中症等の健康への影響や動植物の生息域の変化、集中豪雨などの影響をもたらす環境問題です。都市部において、郊外部よりも気温が高くなり、等温線を描くと、都心部を中心にして島のような形になることから、この名称が付けられています。

〇不燃化特区

大きな被害が想定される木造密集地域のうち、地域危険度が高いなど、特に改善を図るべき地区を指します。

荒川区内の不燃化特区対象地区は、荒川二・四・七丁目地区および町屋・尾久地区の2地区です。

（ま行）

〇密集市街地

老朽化した木造住宅等の建築物が密集している上に、十分な避難道路や避難公園、緑地などといった公共施設がない、防災上危険度の高い地域を指します。

（ら行）

〇リバースモーゲージ

不動産担保型生活資金ともいいます。現在お住まいの自己所有の不動産（土地・建物）に、将来にわたって住み続けることを希望する低所得の高齢者世帯に対し、その不動産を担保として生活資金の貸付けを行うことを意味します。

平成 31 年 3 月発行　　登録（30）0123 号

荒川区住宅マスタープラン

発行　荒川区防災都市づくり部施設管理課
〒 116－8501　荒川区荒川 2-2-3
☎ 03（3802）3111 内線 2822

R70
古紙パルプ配合率70％再生紙を使用