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。

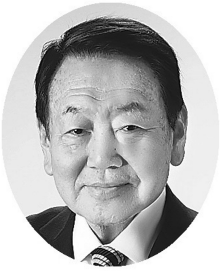
こうした状況を踏まえ、このたび策定した新たな荒川区住宅マスタープラン（第４次）では、住宅施策の基本的な方向性を示すことにより、小さな子どもから高齢者まで誰もが実感できる「良好で快適な住環境の実現」を目指してまいります。

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

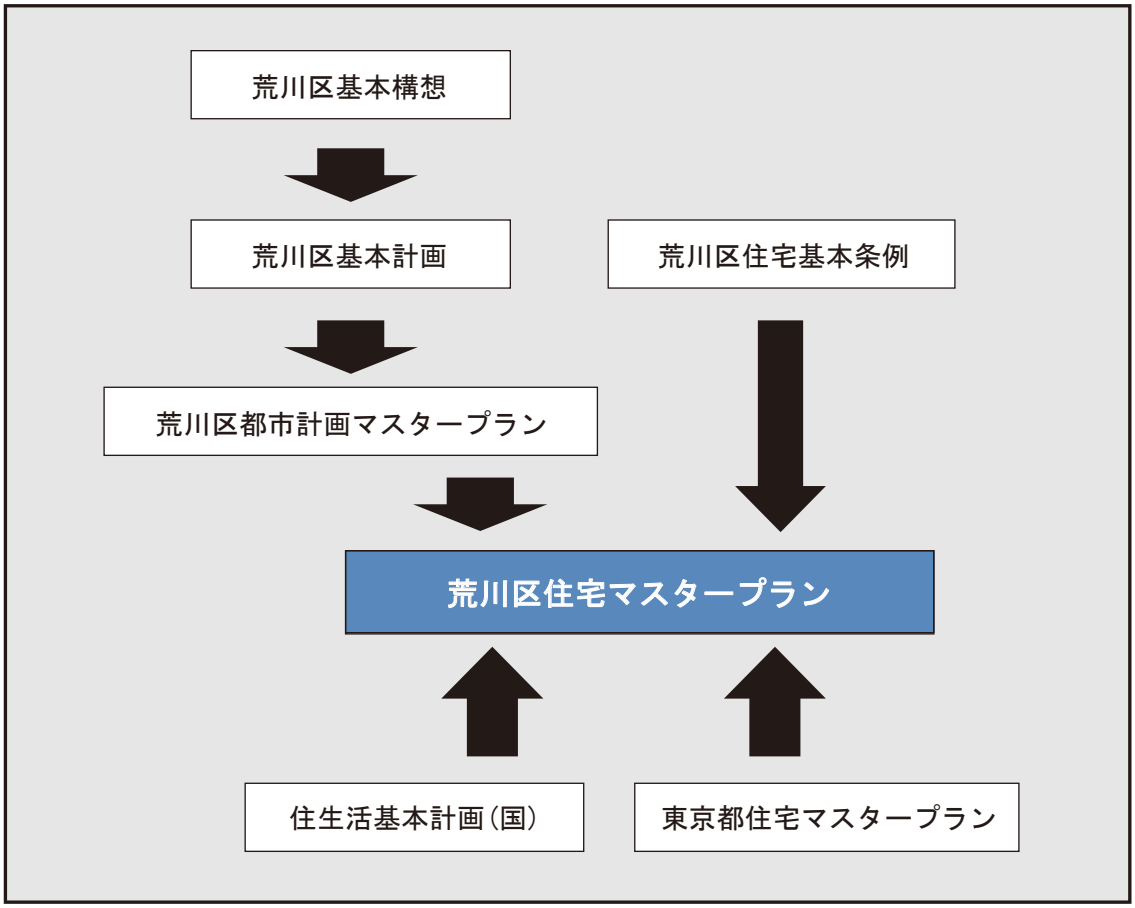
参　考　資料集 ･･ 75

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

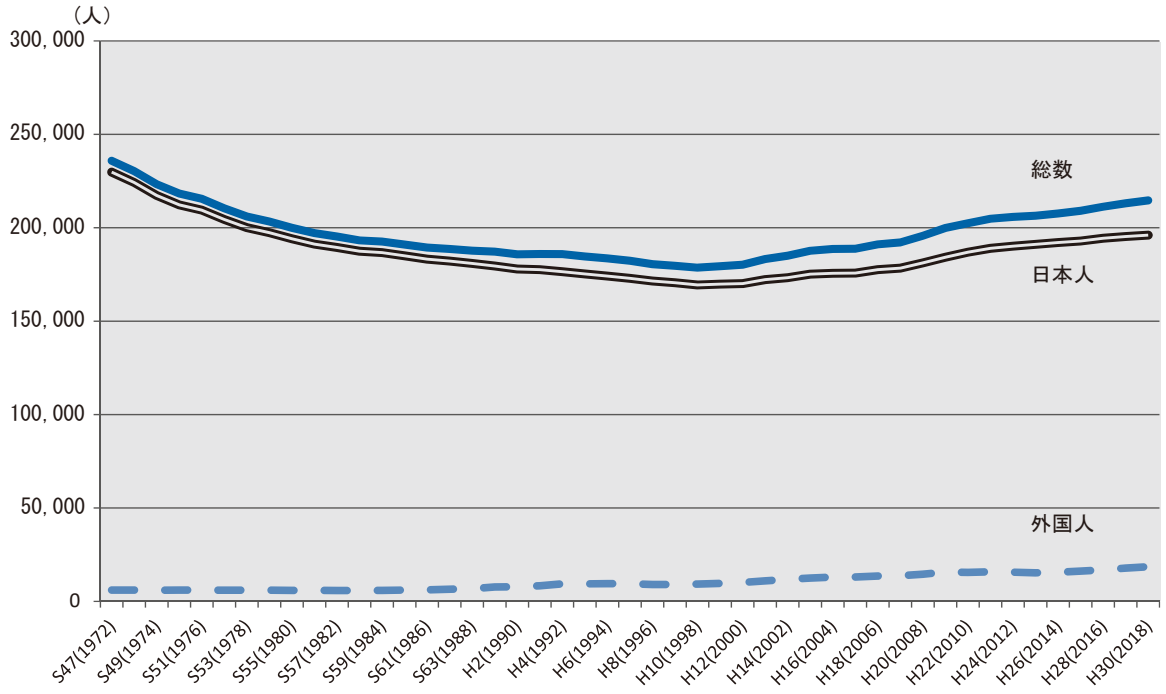
荒川区の総人口の推移をみると、平成 10 年（1998 年）を底に人口減少から増加に転じ、ここ数年は毎年 1,000 人以上の増加が続いており、平成 30 年（2018 年）１月１日現在の総人口は 214,644 人となっています。

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。

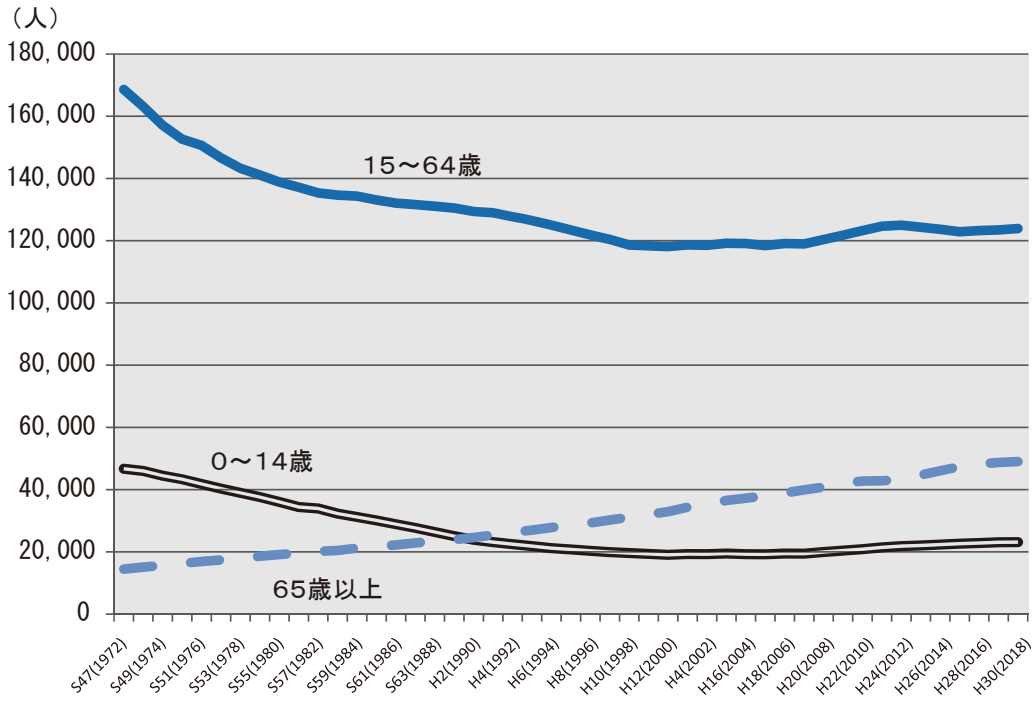
荒川区における日本人の生産年齢人口は昭和 46 年（1971 年）以降、概ね減少傾向にありましたが、平成 20 年（2008 年）以降は概ね 120,000 人程度で推移しています。

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）

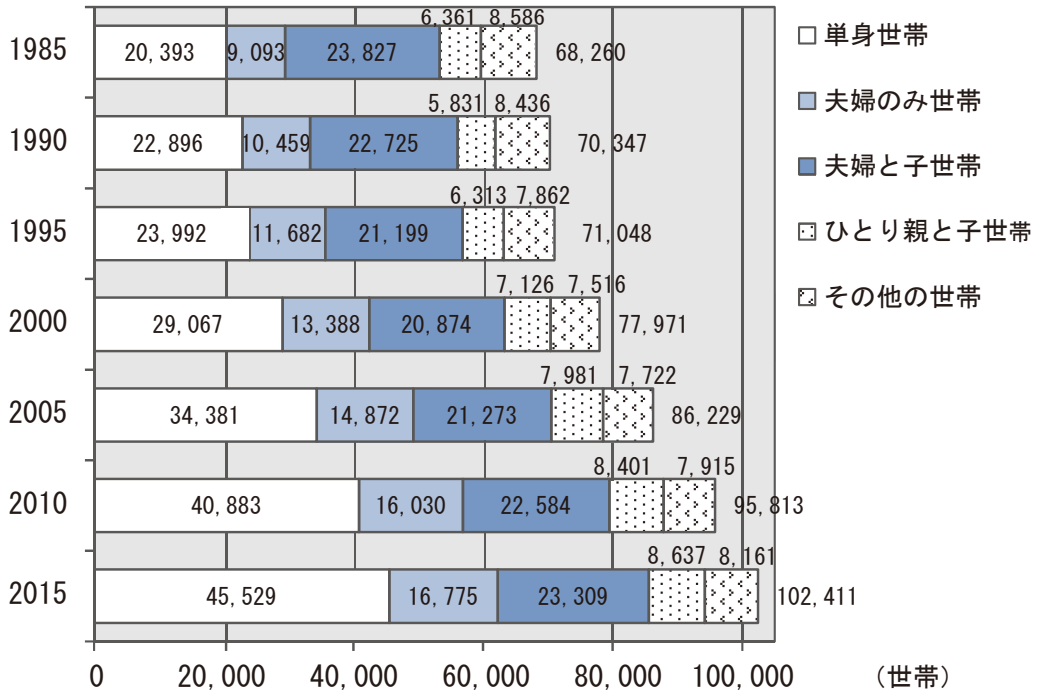
（３）世帯数及び単身世帯比率は増加している

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。

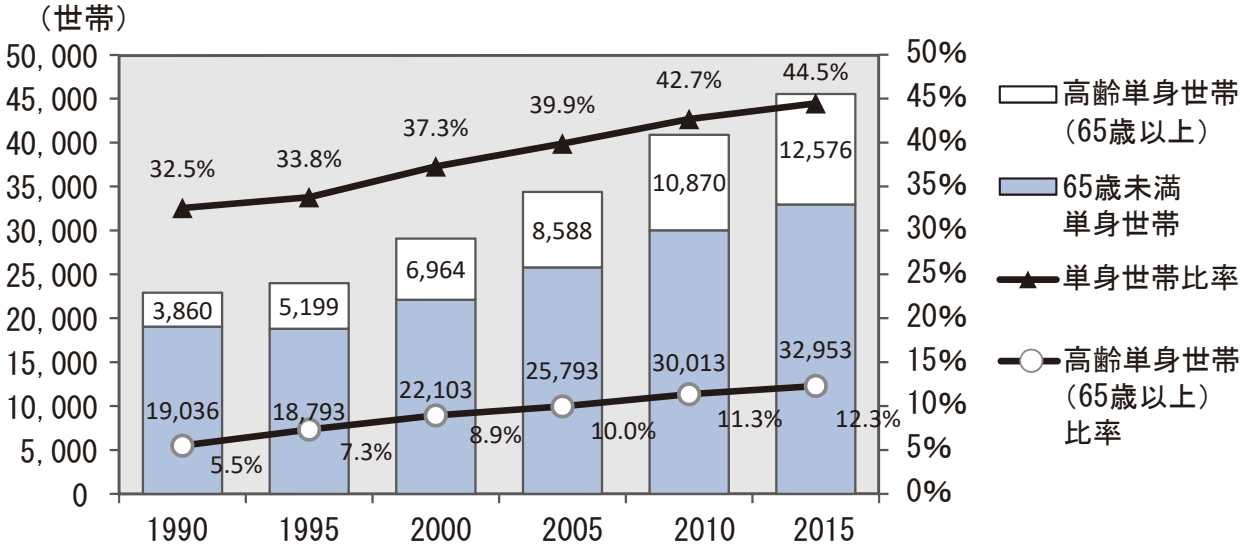
また、高齢単身世帯は、平成２年（1990 年）に 3,860 世帯で比率が 5.5%であったものが、平成 27 年（2015 年）には、12,576 世帯で比率が 12.3%となっており、高齢者単身世帯及び高齢者単身世帯比率についても一貫して増加傾向にあります。

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