

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

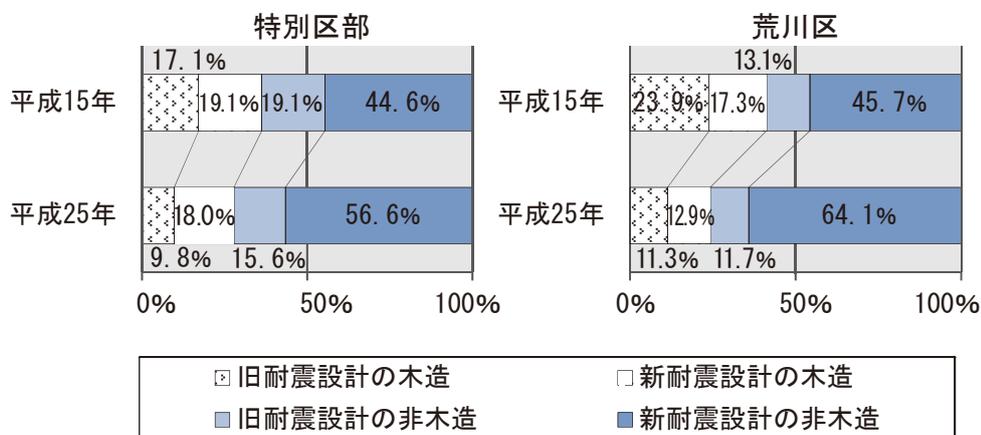
現 状

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

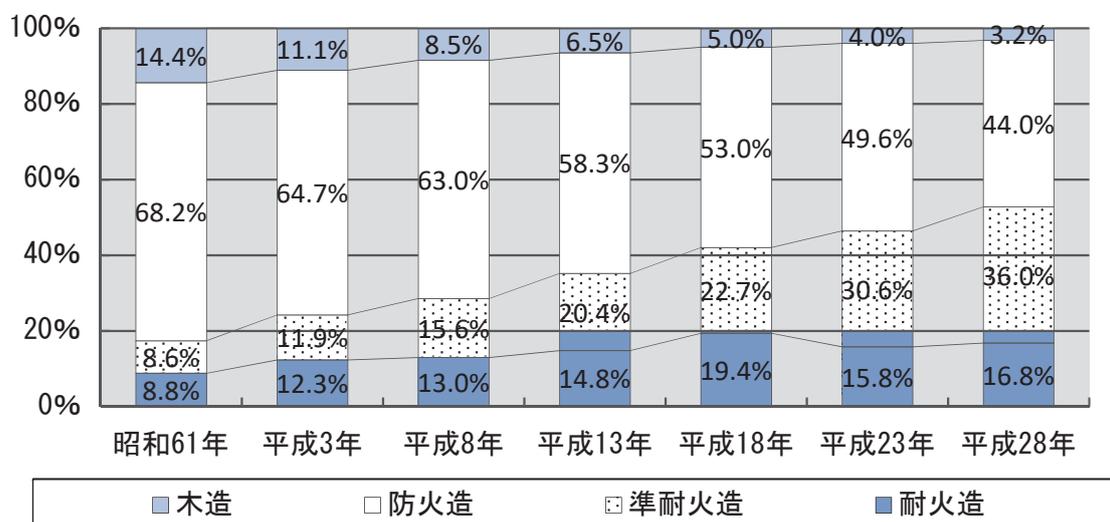
現 状

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

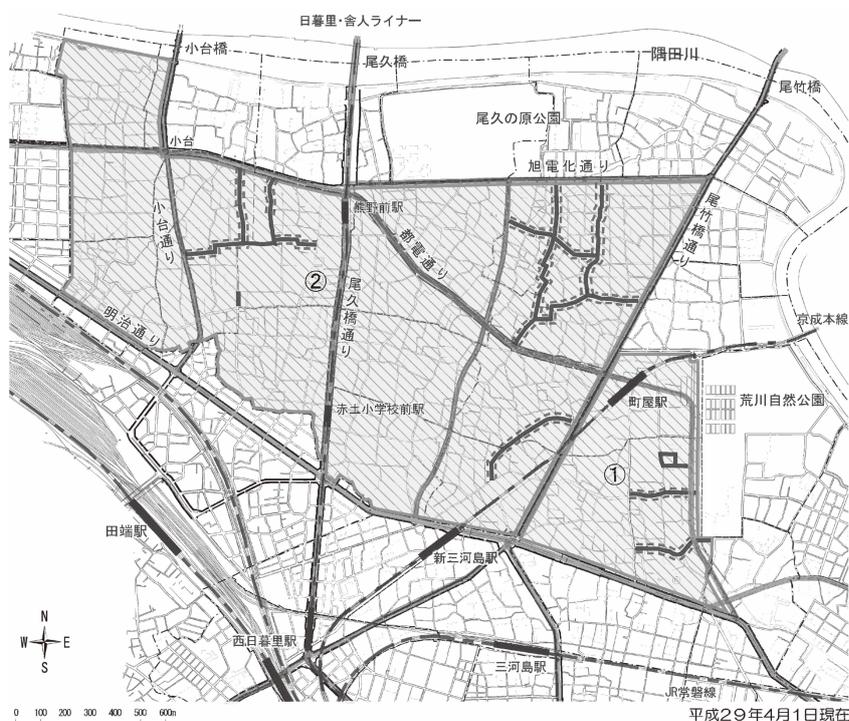
区は、これまでも木造住宅等の耐火建築物等への建替え等の助成を行い、住環境の改善を図ってきましたが、今後も引き続き、支援を継続していく必要があります。

(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び、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つたり、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。

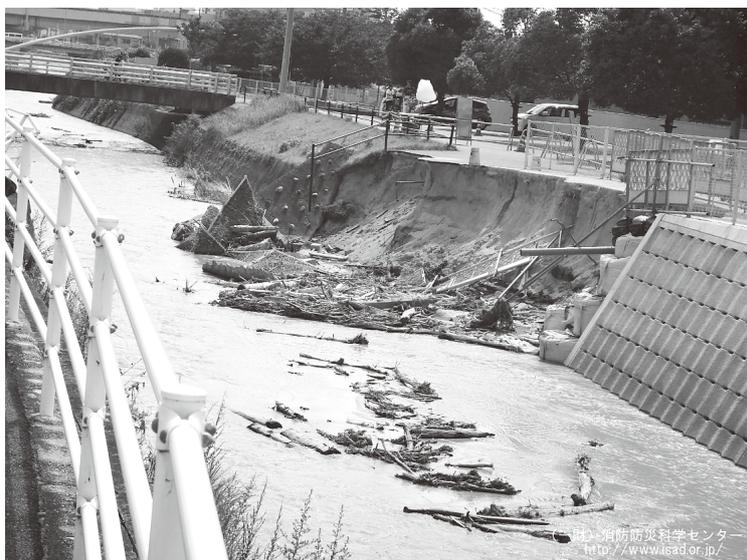


写真2 広島県安芸郡 平成30年7月豪雨

(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。