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

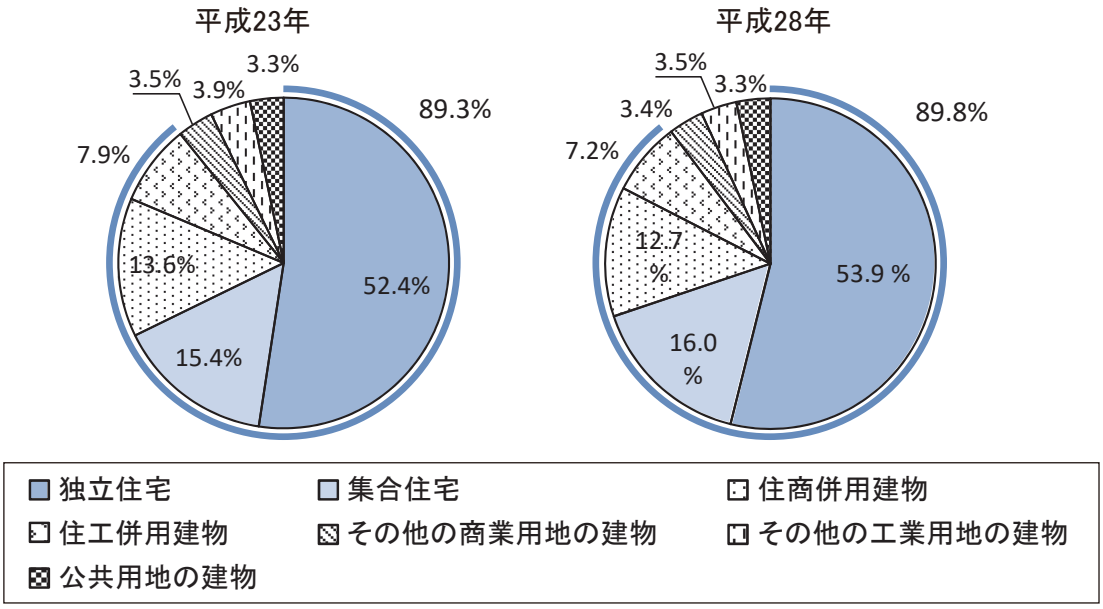
現　状

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

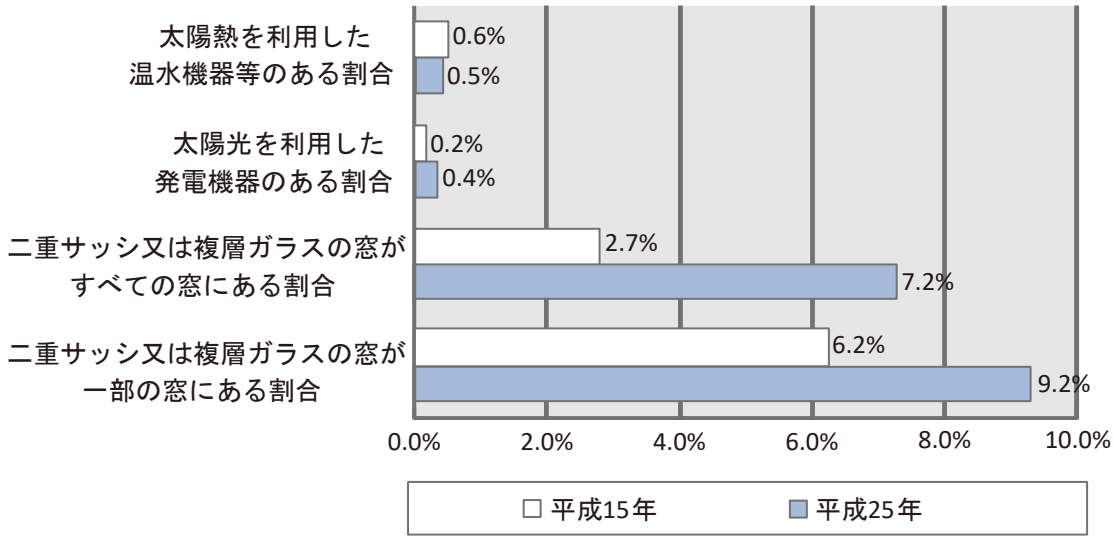
平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、荒川区で太陽熱を利用した温水機器等の設備がある住宅は、平成 15 年の 510 戸から 460 戸へ減少しています。一方で、太陽光を利用した発電機器等の設備がある戸数は、平成 15 年の 130 戸から 420 戸へ増加しています。

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。