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