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。