

荒川区住宅対策審議会

答申

～ 荒川区住宅マスタープランの改定に向けた新たな住宅施策のあり方について～

平成 30 年 10 月

「答申」にあたって

平成 29 年 12 月、荒川区住宅対策審議会は、荒川区長から「荒川区住宅マスタープランの改定に向けた新たな住宅施策のあり方について」の諮問を受けました。

荒川区住宅マスタープランは、荒川区における区民の住生活や住環境にかかわる政策展開の基本的な指針となる計画であり、現在の第 3 次住宅マスタープランの計画期間が平成 30 年度で終了することから、区では新しい計画の策定を進めてきました。

第 3 次住宅マスタープランでは、「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、その実現に向けた住宅施策を展開してきました。しかし、この間少子高齢化の進展や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など、住宅施策を取り巻く環境は大きく変化しています。

こうした状況を踏まえ、本審議会は荒川区基本構想において掲げた将来像である「幸福実感都市あらかわ」の実現に向け、今後 10 年間(平成 31 年度から平成 40 年度)の住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくため、大震災に備えた住宅の耐震性・耐火性の向上、増加している分譲マンションの適正な維持管理、公共住宅の有効活用、少子・高齢社会における住宅確保要配慮者への支援及び空き家対策など、今後の住宅施策における課題やあり方について、様々な角度から検討を重ねて参りました。

審議会においては、各委員から専門分野や日頃関心のある事項などを基に、求められる住宅政策について、限られた時間の中で多くの意見をいただきました。区の新たな住宅マスタープランの策定作業を進めていく中で、本答申が最大限、尊重されることを希望します。

最後に、約 10 か月間の長期に渡り、熱心にご審議をいただいた委員の皆様にご感謝を申し上げますとともに、荒川区におかれましては意義のある新たな住宅マスタープランが策定され、着実な住宅政策が推進されることを期待いたします。

平成 30 年 10 月

荒川区住宅対策審議会

目次

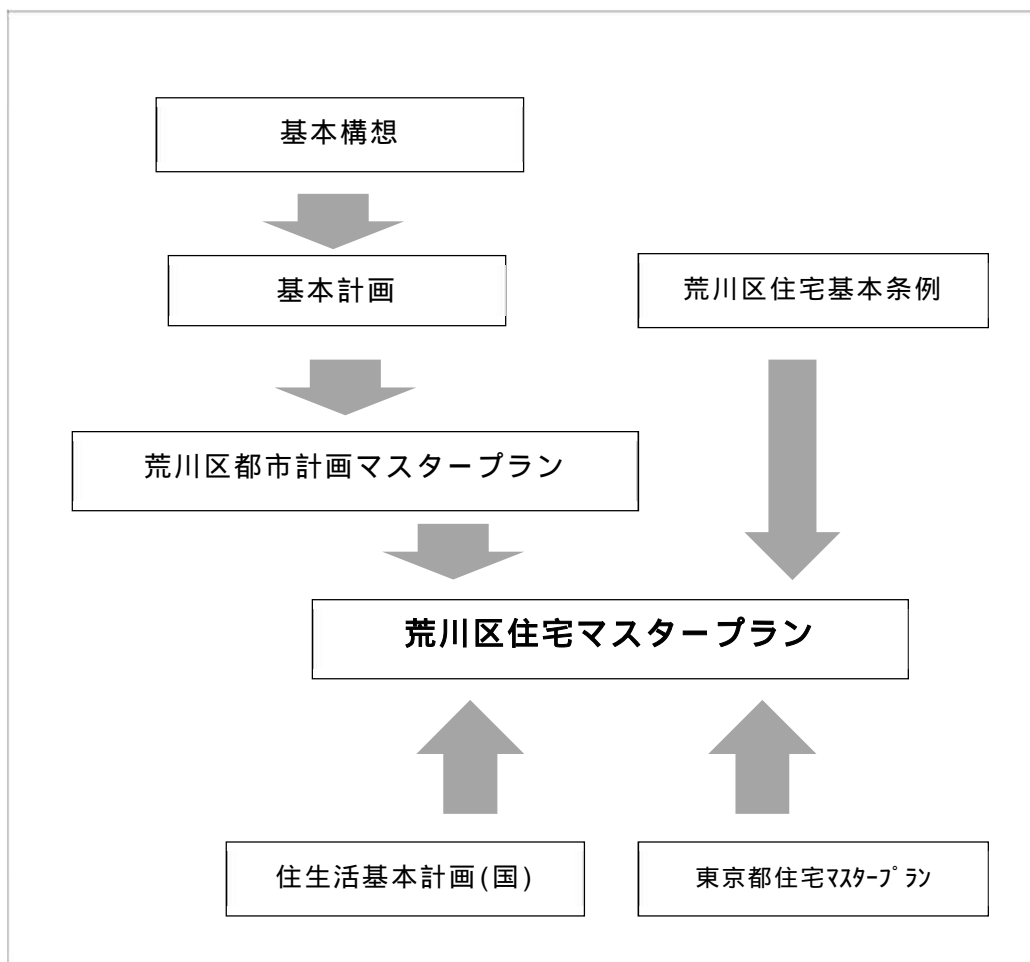
第1章	新たな住宅施策策定の背景	1
1.1	計画の目的・位置づけ	1
1.2	国、東京都における住宅施策の動向	2
1.3	荒川区の施策の動向	2
1.4	荒川区の人口と世帯	3
第2章	荒川区の住宅・住環境を取巻く現状と課題	4
2.1	災害と犯罪に強いまちづくり	4
2.2	住宅ストックの活用と快適な居住環境の整備	6
2.3	支援を要する主な住宅確保要配慮者	10
2.4	区民の意向の現状（区民アンケートの結果から）	11
第3章	新たな住宅施策の基本理念と目標	13
3.1	基本的な考え方	13
3.2	基本理念	13
3.3	3つの目標	14
第4章	取組むべき施策の方向性	17
第5章	終わりに	22

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。

図表 1-1 計画の位置づけ



1.2 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。

(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、今後の 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。

1.3 荒川区の施策の動向

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々が協力・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こととしています。

1.4 荒川区の人口と世帯

(1) 総人口の推移

荒川区の総人口の推移をみると、平成10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。

(2) 年齢3区分別人口の推移

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及び老年人口の割合は昭和46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年以降、概ね減少傾向にありましたが、平成20年度以降は概ね120,000人程度で推移しています。一方、外国人については、生産年齢人口が増加しており、生産年齢人口割合は毎年85%前後で推移しています。

荒川区における日本人の年少人口は、昭和46年以降低下していましたが、年少人口は平成12年を底に若干の上昇傾向にあります。

(3) 世帯数及び単身世帯比率の推移

国勢調査によると、区の家族類型別一般世帯数の推移及び単身世帯比率の推移は、世帯数全体で昭和60年(1985年)の68,260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、単身世帯は昭和60年(1985年)に20,393世帯で比率が29.9%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。

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) 密集市街地

荒川区には狭隘な道路が多く存在し、消防活動困難区域や公園・広場等のオープンスペースが不足する地域が指摘されています。これらの地域は荒川区面積の約6割を占める密集市街地であり、木造住宅が多く存在することから、災害時の建物の倒壊や火災の延焼が懸念されます。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、一部には地域危険度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、さらなる災害に強い住環境の実現のため、計画の具体化を急ぐ必要があります。

(2) 住宅の耐震性能

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。

また、区内の非木造の住宅の割合は、平成25年では平成15年から17.0ポイント増加し、75.8%となっており、木造住宅から耐震性能の高い非木造住宅への変換が進んでいます。

区は、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。

(3) 住宅の耐火性能

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% となっています。

区は、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、住環境の改善を図ってきましたが、今後も引き続き、建物の不燃化に対する支援を継続していく必要があります。

(4) 老朽空き家の除却

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 4、5 に位置づけられています。

また、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つ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、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

近年、市街地を短時間に襲う集中豪雨や大型台風が発生しており、急な河川の増水による氾濫や内水による浸水被害が日本各地で報告されています。

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を守るため、地域と連携して避難体制を整備する必要があります。

(6) さらに治安の良いまちの形成

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。犯罪を 1 件でも少なくし、より一層安全安心

な街を実現するために、区は今後も引き続き、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。

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

平成 28 年の土地利用現況調査によると、住居として利用されている建物が 90% 近くを占め、平成 28 年では 89.8% になっています。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。

このように、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。

そのため、荒川区基本計画、荒川区都市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、商業施設、工業施設、福祉施設など、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する必要があります。

(2) 住宅の居住面積水準

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達の世帯の割合は、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 ポイント改善しています。

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、住宅床面積の拡大等、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

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 戸と、割合では 0.1% 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 戸と、割合では 0.2% 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は、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。

このように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、地球温暖化対策としての省エネルギー化に加え、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過剰なエネルギー消費から環境に配慮したさらなる省エネルギー化・省資源化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

荒川区内では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が含まれ、管理組合のない分譲マンションも存在しています。

また、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、建物の規模・構造に応じた維持管理に対する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

平成 27 年度に実施した空き家実態調査で判明した危険な老朽空き家については、除去を進める必要があります。しかし、中には老朽度 0、1 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、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。

また、空き家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、平成 30 年 6 月に区が施行した「住宅宿泊事業の運営に関する条例」に基づき、所有者に対する指導の徹底が必要です。

平成 29 年 10 月、住宅セーフティネット法が改正され、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でも、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を、空き家所有者及び住宅確保要配慮者に対し、求められる情報を適時適切に提供していくことが必要です。

(6) 公共住宅の有効活用

荒川区内の公共住宅は、都営住宅が約 4 千戸、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。

しかし、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、平成 25 年度、本審議会において区による公共賃貸住宅の直接供給・管理は一定の役割を終えたとの答申があり、これにより、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。今後は都民住宅、都市機構住宅等の需給状況を見ながら、区所有の区民住宅については、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) 再開発等に伴う公共施設の整備

荒川区は、山手線、京浜東北線、常磐線、京成本線、千代田線、日比谷線、つくばエクスプレス、日暮里・舎人ライナー及び都電荒川線の計 9 路線が通り、都心部へのアクセスが大変よく、通勤通学や買い物などの移動に大変便利な地域です。

こうした理由から、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建設が増えており、今後もこの傾向が一定期間続くことが予想されるため、これに伴う保育園、幼稚園、小中学校及び学童クラブなど、必要な公共施設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

公園や児童遊園の樹木や道路の街路樹は、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増やすとともに、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 か所にまで増加するなど、緑化対策に取り組んできました。

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ただくだけでなく、住む人が自然とふれあうことができ、緑が住環境に溶け込むような魅力ある街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

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。

しかし、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が求められます。

2.3 支援を要する主な住宅確保要配慮者

(1) 高齢者世帯

荒川区人口ビジョンによると団塊の世代が75歳を超える平成37年(2025年)には、高齢者人口はやや減少するものの、その後は増加に転じ、ピークとなる平成67年(2055年)には約6.6万人(高齢化率28.5%)に達するなど、高齢者の大幅な増加が見込まれています。

そのため、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加に対応し、高齢者世帯の持ち家資産を活用したリバースモーゲージや安定した生活の確保など、高齢者の多様な住まい方を実現するとともに、高齢者がいつまでも住み慣れた地域で安心した暮らしを継続できる環境を確保することが求められています。

また、持ち家では高齢者に配慮された設備のある住宅の割合が高くなっているものの、借家では持ち家に比べて低くなっていることから、賃貸住宅のバリアフリー化に対しても、すでに福祉施策として実施している改修費の補助事業の充実なども含め、さらなる高齢化に即した住宅の整備支援の検討が必要です。

このほか審議会の中では、近年、住宅地に店舗の数が少なくなり、買い物に苦勞する高齢者が発生しているとの声があがりました。例えば商業振興の問題を住生活の一部として捉え、ハード・ソフト両面から検討していくことも必要です。

(2) 障がい者世帯

荒川区の身体障害者手帳所持者は平成29年度末で7,055人であり、高齢者が増加傾向にあるため、今後、身体障害者手帳所持者も増加すると想定されます。

そのため、身体機能の低下や障がいがある方に対しても、状況に応じたサービスを提供し、多様なライフスタイルに適應可能とするため、必要な障がい者福祉サービス等が受けられるよう、これまで区が築き上げてきた関係機関等との連携を強め、相談支援体制を充実していく必要があります。

また、民間賃貸住宅の中には、高齢者や障がい者等の入居を敬遠する傾向がみられます。このような方々が将来に渡り、現在の地域で暮らし続けられるため、賃貸住宅の情報提供やグループホームなどの居住の確保、日常生活の支援、経済的な支援など、様々な側面からの施策の展開が求められます。

(3) ひとり親世帯

国勢調査によると荒川区のひとり親世帯は平成17年の7,981世帯から656世帯増加し、平成27年では8,637世帯になっており、このうち、母子世帯は7,344世帯、父子世帯は1,293世帯となっています。

ひとり親世帯になった理由は、配偶者の死別、離婚、DVなど様々ですが、厚生労働省の国民生活基礎調査によると、これらの世帯の子どもの貧困率は大人が2人以上いる世帯と比較して非常に高い水準となっており、関係部署が連携して生活基盤となる居場所を確保するための検討が必要です。

2.4 区民の意向の現状（区民アンケートの結果から）

(1) 現在の住まい選択の理由と評価

昭和以前より居住している人は、自分の家や土地がある地縁性の理由が高いが、平成以降に転居した人は地域や沿線に馴染みがある生活環境と、通勤や通学の利便性、購入価格・家賃（地代）が安いなど、居住環境や利便性が住まい選択の理由となっています。

また、住まいの評価は、親や子どもの住まいに近い、購入価格、家賃（地代）が安い、通勤や通学、買い物など日常生活の利便性や子育て・教育環境、高齢者が暮らしやすい環境などの評価が高くなっています。

(2) 今後の住環境づくりに求めること

今後の住環境づくりには日常の買い物などの利便性の向上、災害時に備えた安全対策、犯罪発生を抑制する防犯対策が求められています。

また、住環境に不満な人からは悪臭・騒音などの衛生環境の改善が求められています。

(3) 居住支援の要望

高齢者・障がい者への居住支援は住環境の評価に関係なく要望の割合が高くなっています。

住環境に満足している人は子育て世帯への居住支援への要望がやや高くなっています。

住環境を普通、不満としている人は住宅の増改築やリフォームへの支援、子育て世帯への居住支援が30%以上と高くなっています。

(4) 居住継続意向を促進するために

住み続けるつもりと回答した人が現在の居住地を選んだ理由は、「自然や街並みなどの生活環境が良い」が高く、次に「家の広さなどの生活環境が良い」、「自分の家や土地がある」となっています。

また、転居するつもりと回答した人が現在の居住地を選んだ理由は、「子育て・教育環境が充実している」が高く、次に「通勤や通学に便利だから」となっています。

今後の住まいづくりで重視すべき点は、日常の買い物などの利便性の向上、災害時に備えた安全対策を望む割合が高く、住環境づくりで重視すべき点では、悪臭・騒音などの衛生環境の改善、空き家や老朽住宅への対策、周辺の住環境と調和のとれた開発が特に求められています。

区民の求める必要な支援策は、住宅の維持管理への相談、住宅の住み替えへの支援、高齢者・障がい者への居住支援、子育て世帯への居住支援が特に高くなっています。

第3章 新たな住宅施策の基本理念と目標

3.1 基本的な考え方

荒川区の住宅施策は各担当部署の連携した取り組みにより、确实・着実な進捗が認められますが、密集市街地における震災対策や住環境対策、既存住宅ストックの有効活用、高齢者・障がい者等の住宅確保用配慮者への支援等については、ハード、ソフトの両面から今後も継続した施策の展開が必要です。

そのため、新たな住宅マスタープランの基本理念は前回のものを継承するとともに、これらを実現していくため、以下の通り新たな3つの目標を提案します。

3.2 基本理念

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1 住宅施策とは、“区民の幸福な暮らしの環境づくり”2 “地域で暮らす”という概念から考える |
|---|

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が必要です。

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、地域単位での暮らしが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る必要があります。

3.3 3つの目標

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に、オープンスペースの確保や延焼遮断帯の形成など、防災上有効な基盤整備をこれまで以上に進めることが重要です。

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、住宅の耐震化や不燃化をさらに進める必要があります。

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、災害に強い住環境を整備する必要があります。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する必要があります。

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住宅の浸水被害と土砂災害を縮減していく対策が必要です。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る必要があります。

防犯対策としては、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する必要があります。

目標 2 良好で快適な住宅ストックの確保と有効活用

商工併用住宅の減少に伴い、古くからの街並みは変化していますが、住宅開発については適正な指導や高さ規制を行い、区の特徴である下町的な情緒の残る良好な街並みとの整合性を図る必要があります。

す。

良好な住宅環境には、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、住宅の質を向上する必要があります。

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、環境に配慮したさらなる省エネルギー化・省資源化に積極的に取り組んでいく必要があります。

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する必要があります。

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る必要があります。一方で、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に行政による指導及び監視が必要です。

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が必要です。

主要駅周辺の再開発事業においては、教育・文化・商業施設と住宅・住環境が共生し、賑わいを創出する計画となることを期待します。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、公共施設を整備していく必要があります。

うるおいのある快適な暮らしを送るためには、生活道路の整備や公園・街なか花壇などの緑化を行うなど、良好な居住環境の確保が求められます。

- 「ゆいの森あらかわ」や各図書館、ふれあい館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、柔軟な施設運営が求められます。

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、障がい者、ひとり親世帯などの住宅確保要配慮者に対しても、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る必要があります。

これら住宅確保要配慮者の入居支援には、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が求められる状況にあります。

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対する支援が必要です。

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ていく必要があります。

身近な買い物や医療関係の相談などに気兼ねなく対応できるソフト面の体制の充実が求められます。

第4章 取組むべき施策の方向性

3つの目標を実現していくために、取組むべき関連施策の方向性と主な重点施策を以下のように提案します。

(1) 《安全で安心な住まいと住環境の整備のために》

区は、木造密集地域など、火災の延焼や建物の倒壊の懸念される地域では、住宅の耐震化や不燃化をさらに進めるとともに、オープンスペースの確保や道路拡幅等による防災上有効な基盤整備を引き続き強化すべきです。

区は切迫する首都直下型地震の発生に備え、東日本大震災や熊本地震を教訓として、建物の火災や倒壊を防ぐために住宅の耐震化と不燃化をさらに促進すべきです。

老朽空き家については平成29年3月策定の「空家等対策計画」に基づき、解体工事費を助成して除却を促進するなど、地域の防災性向上に向けて、現状の取り組みをさらに強化すべきです。

大規模災害発生時の避難に懸念される、消防活動困難地域を解消するため、木造住宅密集地域における消防水利を活用するとともに、町会、消防団等と連携して、すでに整備されている7ヶ所の永久水利施設の有効利用に引き続き取り組むべきです。

大規模水害の発生時に区民が安全に浸水区域外に避難できるよう地域の自助、共助と関係機関の連携した体制を強化すべきです。また、集中豪雨による土砂災害を未然に防止するため、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域に指定された区域には土砂災害対応のハザードマップを整備し、土砂災害の危険性や避難方法等に関する意識啓発を強化すべきです。

区は、警察署との密な連携と、区民や町会、地域のボランティアが主体となって行う防犯活動に対する支援の充実を引き続き行うとともに、町会や商店街との協働による防犯カメラの設置をさらに推進すべきです。

主な重点施策

木造住宅密集地域の不燃化の促進
建物の耐震化の促進
老朽空き家の除却の促進
地域の防災機能の強化

(2) 《良好で快適な住宅ストックの確保と有効活用のために》

民間開発事業に対しては、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くべきです。

良好な居住環境には、住宅ストックの質の向上や有効活用が不可欠であり、区は、世帯の規模や年齢、所得など、異なる属性に応じて、住宅の広さや省エネルギー性など求められるニーズについて、支援すべきです。

分譲マンションの適正管理の推進には、区が開催するマンションセミナーを活用し、区分所有者の意識の向上を図るとともに、建物の維持管理に関する技術的な知識とマンション管理のノウハウを有する管理組合の育成が必要です。

空き家については、市場流通や活用促進を図るとともに、他の用途への利活用を検討することにより、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がる施策を充実すべきです。

空き家が民泊として利用され、騒音やゴミ出し等の問題で地域の住環境に悪影響を及ぼさないよう、所有者に対する条例の遵守等について指導を徹底すべきです。

公共住宅については、希望する方への入居のための情報提供を行うとともに居住の継続を図る施策を推進し、特に区営住宅については、現在のストックを活用し、住宅に困窮する高齢者、障がい者の住宅セーフティネットとして、安全で快適に生活を送れるよう支援を継続していくべきです。

区民住宅については、既存住宅の有効活用を図るため、空室の修繕

時に設備等の質の向上を図るとともに、建物の長寿命化が必要です。都民住宅やUR都市機構が事業主体となっている住宅についても、同様の要請を行うべきです。

近居世帯支援、多子世帯支援を促進するなど、少子高齢化の変化に対応することにより、入居者の家賃負担の軽減策を充実させ、安定した居住の確保に取り組む必要があります。

再開発事業については、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、賑わいの創出を行うよう支援すべきです。また、再開発やマンション建設の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、必要な公共施設を整備すべきです。

良好な居住環境を確保し、快適な暮らしが送れるよう生活道路の整備や公園の整備や街なかの緑化をさらに推進すべきです。

「ゆいの森あらかわ」や各図書館、ふれあい館が地域コミュニティ拠点となるよう、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、この特性を生かした施設運営を行うべきです。

主な重点施策

住宅の省エネルギー化の促進
分譲マンションの適正管理等の促進
空き家住宅の利活用と流通の促進
緑とうるおいの生活環境づくり

(3) 《誰もが安心して住み続けられる住まいの確保のために》

区は、多様化する区民のニーズに対して、少子高齢社会の中で、だれもが安心して満足できる暮らしの提供を検討すべきです。

高齢者・障がい者世帯に加え、ひとり親世帯を含めた子育て世帯、

外国人など、住宅確保要配慮者世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を東京都が昨年10月から開始しています。区は、関連部署の窓口や都営住宅の募集相談に合わせ、登録住宅の情報等について、東京都と連携して提供する体制を構築すべきです。

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するためには、区の関連部署が連携して、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について、すでに設置されている自治体の運営状況、効果等を研究し、設置を検討すべきです。学識経験者や司法書士等の専門家や、NPO等の居住支援法人・宅地建物取引業関係団体等の知識を活用できるよう連携すべきです。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対する支援を充実すべきです。また、国や東京都の動向を注視し、既存の民間住宅ストックの活用についても、検討すべきです。

高齢者や障がい者等が住み慣れた地域で安心した暮らしを継続できるように、住宅のバリアフリー化や住宅設備の改修の支援を強化することに加え、身近な買い物、医療関係の相談や生活状況の見守りなど、ソフト面の生活支援を総合的に推進すべきです。

主な重点施策

高齢者・障がい者世帯への居住支援
子育て世帯への居住支援
居住支援協議会の設置に向けた検討

施策の体系図

3つの目標

関連する主な施策項目

(1)安全で安心な住まいと
住環境の整備

木造住宅密集地域の不燃化の促進
建物の耐震化の促進
老朽空き家の除却の促進
地域の防災機能の強化
大規模災害発生時の永久水利の活用
地域の防犯機能の向上

(2)良好で快適な住宅ストックの確保と活用

民間開発事業に対する規制誘導
住宅の省エネルギー化の促進
分譲マンションの適正管理等の促進
空き家住宅の利活用と流通の促進
区営・区民住宅の活用促進
再開発事業による街並みの整備
緑とうるおいの生活環境づくり
良好な生活道路の整備
地域コミュニティの維持

(3)誰もが安心して住み続けられる住まいの確保

高齢者・障がい者の住まいの確保
高齢者・障がい者世帯への居住支援
子育て世代の住まいの確保（ひとり親支援等）
子育て世帯への居住支援（ひとり親支援等）
居住支援協議会の設置に向けた検討
住宅等のバリアフリー化の推進

重点施策 主な施策

第5章 終わりに

区は本答申を踏まえた住宅マスタープランの策定にあたり、3つの目標に掲げる防災上の安全安心、住宅ストックの有効活用、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの視点を重視し、良質で魅力ある住生活を実現するため、求められる施策を関連各部署が連携して推進していく必要があります。

また、住宅マスタープランを効果的かつ効率的に進めていくためには、国や東京都の住宅施策と整合を図りつつ、地域の実情を踏まえながら、関連する各部署が必要に応じて、連携して国・都への要望・提案していくことが必要です。

住宅マスタープランの個別の施策を确实、着実に進行していくためには、関係部署が定期的に集まり、進捗状況を確認しながら進めていくことが重要です。その中で各分野の専門家の意見や地域のNPOなどの意見を取り入れ、社会状況の変化に迅速に対応し、必要な施策の追加、見直しを検討していかれることを期待します。