

施策分析シート（令和7年度）

No1

施策名	快適な居住環境の形成	施策No	08-02	部課名	防災都市づくり部住まい街づくり課
関連部課名	福祉部福祉推進課				
行政評価事業体系	分野	IV	環境先進都市		
	政策	08	良好で快適な生活環境の形成		

目的	良好な居住環境と良質な住宅を維持管理することで、誰もが快適に暮らせる地域社会を築く。				
----	--	--	--	--	--

	幸福実感指標名	指標の推移			指標に関する質問文		
		4年度	5年度	6年度			
指	① まちなみの良さ	3.03	3.04	3.06	お住まいの地域のまちなみ（景観・緑など）は良いと感じますか？		
	② 周辺環境の快適さ	3.13	3.08	3.07	お住まいの地域で、生活する上での不快さを感じますか？		
	③						
	④						
標	施策の成果とする指標名	指標の推移					指標に関する説明
		4年度	5年度	6年度	7年度 見込み	目標値 (8年度)	
	① 住みよいく感じる人の割合 (%)	92	93	90	92	—	区政世論調査
	② 認定マンション管理組合数	—	2	11	17	20	管理計画認定制度（累計）
	③						
	④						
	⑤						

（単位：千円）

行政コスト計算書	勘定科目	5年度	6年度	差額	勘定科目	5年度	6年度	差額
行政費用	給与関係費	64,227	58,397	▲ 5,830	地方税等	0	0	0
	物件費	215,323	229,884	14,561	国庫支出金	137	117	▲ 20
	維持補修費	0	0	0	都支出金	3,600	3,600	0
	扶助費	0	0	0	分担金及び負担金	0	0	0
	補助費等	41,539	43,016	1,477	使用料及び手数料	183,232	188,495	5,263
	減価償却費	132,358	147,548	15,190	その他	18,915	19,292	377
	不納欠損・貸倒引当金繰入額	0	0	0	行政収入合計(a)	205,884	211,504	5,620
	賞与・退職給与引当金繰入額	5,819	5,299	▲ 520	行政収支差額(a)-(b)=(c)	▲ 253,382	▲ 272,640	▲ 19,258
	その他行政費用	0	0	0	金融収支差額(d)	0	0	0
	行政費用合計(b)	459,266	484,144	24,878	通常収支差額(c)+(d)=(e)	▲ 253,382	▲ 272,640	▲ 19,258
貸借対照表	特別費用(g)	0	0	0	特別収入(f)	0	0	0
	特別収支差額(f)-(g)=(h)	0	0	0	当期収支差額(e)+(h)	▲ 253,382	▲ 272,640	▲ 19,258
貸借対照表	勘定科目	5年度	6年度	差額	勘定科目	5年度	6年度	差額
流動資産	収入未済	11,506	10,193	▲ 1,313	流動負債	3,584	4,680	1,096
	不納欠損引当金	0	0	0	還付未済金	0	0	0
	その他の流動資産	0	0	0	特別区債	0	0	0
	有形固定資産	2,750,697	3,233,081	482,384	賞与引当金	3,584	3,616	32
固定資産	土地	63,415	612,415	549,000	その他の流動負債	0	1,064	1,064
	建物	5,981,560	6,478,073	496,513	固定負債	44,535	45,887	1,352
	建物減価償却累計額	▲ 3,294,277	▲ 3,857,407	▲ 563,130	特別区債	0	0	0
	工作物等	26,715	38,139	11,424	退職給与引当金	44,535	36,839	▲ 7,696
	工作物等減価償却累計額	▲ 26,715	▲ 38,139	▲ 11,424	その他の固定負債	0	9,048	9,048
	無形固定資産	0	0	0	負債の部合計	48,119	50,567	2,448
	建設仮勘定	0	0	0	正味財産	2,714,084	3,203,351	489,267
資産の部合計	その他の固定資産	0	10,644	10,644	正味財産の部合計	2,714,084	3,203,351	489,267
		2,762,203	3,253,918	491,715	負債及び正味財産の部合計	2,762,203	3,253,918	491,715

財務諸表に関する特徴的事項等

- 行政費用のうち、物件費の主なものは区民住宅指定管理料と区営住宅の借上料及び指定管理料であり、前年度との差額は両施設の指定管理料の変動分である。
- 行政収入のうち、使用料及び手数料の増額は区民住宅の入居者増による使用料収入の変動分である。また、その他は区営、区民住宅の共益費、退去修繕費等の収入額である。
- 有形固定資産の増加理由は、5年度末に廃止となった町屋七丁目住宅併設の町屋在宅高齢者通所サービスセンターの財産（土地・建物・工作物）を、町屋七丁目住宅の財産として移管したこと等によるものである。

施策の現状・課題・今後の方向性

現状	○条例や要綱に基づくマンションや戸建住宅の建設等により、良質な住宅の供給が続いている。 ○区政世論調査における「これからも荒川区内に住みたい」と回答する割合は、9割の水準を保っている。 ○下町らしい人情味あふれる地域コミュニティの存続が望まれるが、戸建住宅からマンション等に建て替わることが少ない。 ○住民の高齢化などにより、木造建築物等の建替えや耐震化が進まない。また、管理が十分でない空き家が一定数存在している。 ○令和4年度に実施したマンション実態調査では、建物の老朽化や居住者の高齢化という「二つの老い」が顕在化し始めている。 ○荒川区地域防災計画（令和6年修正）において、震災時に自宅が安全であれば、在宅避難を推奨しており、とりわけ優れた耐震性・耐火性を有しているマンション居住者に対し、在宅避難を求めている。 ○低額所得者・高齢者・障害者・ひとり親世帯が、住宅確保に困窮している。
課題	○近年、要綱の適用を受けない小規模なアパート等の建設が建築紛争に発展するケースがある。 ○高齢者の暮らしやすさやファミリー世帯の子育てのしやすさを維持しつつ、区民の理解を得ながら、防災街づくり施策を推進する必要がある。 ○荒川区への転入は人口増に寄与するが、町会・自治会の未加入者やそれがもたらす地域コミュニティの希薄化など、町会やマンション管理組合が抱える問題が顕在化してきている。 ○木造建築物等の建替えや耐震化を着実に進めるため、「動機づけ」となる啓発を推進するとともに、個々の状況に応じて必要な支援を行う必要がある。また、管理不全の老朽空き家については、防犯や衛生面からも早期の対応が求められている。 ○区内のマンションは、築年数の経過に伴う建物管理、住民の高齢化等による管理組合役員の担い手不足、防災・防犯への取組を行っていない、等の課題を抱えている。 ○在宅避難を行うためには、エレベーターの改修工事の実施や、防災資器材及び共同備蓄品の配備が必要となる。 ○住宅確保要配慮者の住宅確保を支援し、安全安心で快適に住み続けられる居住環境を整備する必要がある。
今後の方向性	○建築に係る紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じた際は、迅速かつ適正な調整に努める。 ○防災街づくり事業協力者に対しては、住宅の確保等の生活再建の支援を行う。 ○分譲マンション居住者の地域コミュニティへの参加を促す仕組みを検討する。 ○建物所有者等の建替え等の資金融資あっ旋を行うことで、木造建築物等の建替えや耐震化を推進する。また、「荒川区空家等対策計画」に基づき、老朽空き家の除却の取組に加え、空き家の利活用策を検討することで、地域の活性化や街の魅力向上を図る。 ○「荒川区マンション管理適正化推進計画」に基づき、更なる管理の適正化を図るとともに、令和7年5月に開始した「分譲マンション防災対策支援制度」を積極的に周知し、「共助」による防災対策を促すことで、在宅避難を推進する。 ○令和6年7月に設立した居住支援協議会で住宅確保要配慮者の情報を共有し、福祉部局・住宅部局・関係団体との連携により、住宅確保要配慮者の個々の状況に応じた支援を行う。

施策の分類		分類についての説明・意見等
7年度	8年度	
推進	推進	良質で良好な居住環境を確保し、快適に暮らせる街づくりの取組みを推進する。

施策を構成する事務事業の分類								
事務事業名	事務事業 No	行政費用（千円）		決算額（千円）		施策推進のための分類		分類についての説明・意見等
		5年度	6年度	5年度	6年度	7年度	8年度	
区営住宅等管理運営費	08-01-05	206,102	246,228	184,679	179,747	継続	継続	現状の規模で事業を継続しつつ、高齢者向け借上げ住宅の契約内容も含めて、高齢者住宅のあり方を検討していく。
建築紛争相談	11-02-01	10,475	9,300	1,277	720	継続	継続	近隣住民からの相談は、日照権や工事による騒音等の生活環境の保全に関することであり、これらに対し専門家の意見を参考に解決へと導くために必要な事業であるため、継続する。
建築審査会	11-02-02	6,371	5,510	391	362	継続	継続	建築基準関係法令に基づく同意、審査請求に対する裁決を行う必要不可欠な機関であるため、継続して実施する。
住宅資金融資あっ旋事業	11-02-03	18,384	15,785	14,245	13,639	継続	継続	助成制度のない増・修築や区の街づくり事業への協力、不燃化特区外での建替え等を行う区民を支援するために必要な事業であるため、継続して実施する。
分譲マンション対策	11-02-07	15,780	13,635	601	766	重点的に推進	重点的に推進	管理組合による分譲マンションを適切に維持管理できることや発災時の在宅避難を円滑に進めるためのマンション防災対策を目的とした事業であるため、重点的に推進する。
区民住宅管理運営	11-03-07	191,794	185,871	83,470	78,916	継続	継続	町屋五丁目住宅については、区民住宅として良好な住宅を供給する事業であるため、継続して実施する。
都営住宅相談・募集事務	11-03-08	4,678	3,081	78	78	継続	継続	東京都の低額所得者向けの住宅施策に協力する必要があるほか、区内の住宅確保要配慮者の受け皿としても必要である事業であるため、継続する。
住宅対策審議会	11-03-09	460	429	0	0	継続	継続	区の住宅施策に関する重要な事項を審議する区長の附属機関として必要な事業であるため、継続して実施する。
住宅マスタープランの推進	11-03-10	1,380	1,287	—	—	継続	継続	住宅マスタープランは、安全で安心な住まいと住環境の整備の基本的な方針を定めたものであり、その実現に必要な事業であるため、継続して実施する。
安心居住推進事業	11-03-18	3,843	3,019	163	16	継続	継続	高齢者等住宅確保に配慮が必要な方が、安心して居住できる住宅を確保することを目的とした事業であるため、継続して実施する。
合 計		459,267	484,145	284,904	274,244			