

基本理念	愛着を育み、魅力を創る			
目標	<u>多様な居住ニーズに対応すること</u>	<u>暮らしの安全・安心を支えること</u>	<u>暮らしの快適性を確保すること</u>	 <u>新たな視点</u>
これまでの 施策事業の 取り組み	<p>《多様な選択肢のある住宅市場の形成》</p> <p>新たな居住ニーズに対応した住宅供給の促進 民間によるファミリー向け住宅供給の促進</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)の推進</li><li>・足立区環境整備基準に基づく規制・誘導の推進</li><li>・用途別容積型地区計画の導入</li><li>・公共住宅団地の建替え協議による余剰地活用の推進</li><li>・都や公社、都市機構など公共住宅供給主体との定期的な情報交換</li></ul> <p>《公共住宅団地の建替えや再生による住宅供給の促進》</p> <p>公共住宅団地用地の活用</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公共住宅団地の建替え時の余剰地へ民間事業者による住宅供給を誘導</li></ul> <p>公共住宅団地の再生</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公共住宅への若年ファミリー層入居に係る検討</li><li>・地区計画や景観ガイドラインの活用</li></ul> <p>《望む住宅が容易に取得・賃借できる仕組みづくり》</p> <p>容易に住宅を取得・賃借できる仕組みづくり</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・空き家など戸建て住宅の資産活用や市場ニーズを不動産関係団体と連携して検討</li></ul> <p>多様な情報が容易・即時に利用できる仕組みづくり</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・総合住宅相談会、住まいの情報展の開催</li><li>・既存組織・制度などの住まいの情報の周知・活用</li><li>・民間土業団体、NPO などと連携し情報提供窓口をワンストップ化</li></ul>	<p>《誰もが安心して暮らせる住環境の実現》</p> <p>生活の支障となる障壁の排除(バリアフリー化)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住まいの改良助成制度の推進</li><li>・高齢者住宅改修事業の推進</li><li>・障害者住宅設備改善事業の推進</li><li>・高齢者の安心居住の推進</li><li>・孤立ゼロプロジェクト、あんしん入居制度等の周知・活用</li><li>・高齢者円滑入居賃貸住宅、家賃債務保証制度などの周知・活用</li><li>・公営住宅によるセイフティネットの構築</li><li>・公営住宅の管理</li><li>・地元割当の募集</li></ul> <p>《防犯・防災性の向上》</p> <p>防災上危険な地域における防災性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)、防災街区整備事業の推進による建物更新の促進</li><li>・防災街区整備地区計画の導入</li><li>・無接道家屋の緊急避難路制度、感震ブレーカーの設置支援事業の創設</li><li>・住宅ストックの耐震・不燃化促進</li><li>・足立区建築物耐震化促進計画の推進</li><li>・都市防災不燃化促進事業、不燃化特区指定など市街地の不燃化に向けた取り組みの推進</li><li>・安全に対する意識の醸成</li><li>・耐震診断、液状化対策などの情報提供や意識啓発</li></ul> <p>《安心を支える地域コミュニティの形成》</p> <p>地域活動を通じた住環境向上の促進</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・地元町会やまちづくり組織と NPO・ボランティアなどとの紹介・仲介</li><li>・町会・自治会活動の周知</li></ul>	<p>《民間住宅市場の整備》</p> <p>民間事業者による良質な住宅の供給の促進</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・環境整備基準に基づく規制・誘導</li><li>・優良建築物等整備事業や都心共同住宅供給事業などの補助事業の推進</li><li>・良質な中古住宅の流動化促進</li><li>・マンションみらいネットや住宅性能表示など、住宅情報開示の周知</li></ul> <p>《住環境の快適性の向上》</p> <p>住まい方などで実践できる身近な住環境整備の促進</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・まちづくりトラストの活用</li><li>・区民の省エネ、緑化、景観などに関する行動指針の作成</li><li>・「足立区緑の保護育成条例」による緑化指導</li><li>・緑の協定の締結促進</li><li>・接道部・建築物緑化工事助成制度の活用</li><li>・建築協定及び地区計画などの導入</li><li>・景観計画に基づいた景観形成の誘導</li><li>・省エネ機器等助成制度(太陽光発電システム、LED 照明、エネファーム等)の取り組みの推進</li></ul> <p>《施策の担い手としての民間事業者と区民の育成》</p> <p>民間事業者の育成</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・総合住宅相談会等のイベントを通じた区内事業者交流・情報交換</li><li>・防犯設計タウン認定制度の創設による住宅地 P R 住宅・居住環境に対する意識啓発</li><li>・分譲マンション維持管理セミナーの開催</li><li>・戸建、分譲マンションの相談会の開催</li><li>・分譲マンション管理アドバイザー派遣制度の周知・活用</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・大学連携事業の取り組みを推進</li><li>・エリアデザイン計画によるまちづくりを推進</li><li>・ビューティフル・ウィンドウズ運動の取組みを推進</li><li>・足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例、足立区生活環境の保全に関する条例により先進的に空き家等の対策を推進</li></ul>
概ね 10 年間の 住宅政策に関わる 社会動向	<ul style="list-style-type: none"><li>・全国的な人口減少・少子高齢化社会の進展</li><li>・大規模団地の建替えによる地域の活性化</li><li>・IT 環境の発達による事業者等の住宅情報の充実</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・住宅セーフティネット法の成立</li><li>・地域包括ケアシステムの構築に向けた動き</li><li>・東日本大震災の教訓と首都直下地震への備え</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・長期優良住宅普及促進法の成立</li><li>・低炭素社会への取り組みの活発化</li><li>・マンション建替え円滑化法の改正</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・2020 年リビッヅ・パ・リビッヅ東京大会開催決定</li><li>・空き家問題の顕在化</li></ul>

平成 18 年足立区住宅マスタープランの総括（案）										
目標		多様な居住ニーズに対応すること			暮らしの安全・安心を支えること		暮らしの快適性を確保すること		+	新たな視点
基本方針別 計画の進捗状況		《多様な選択肢のある住宅市場の形成》 (ア)ファミリー向けの広い住宅が増加 <b>1 2</b> (イ)通勤・通学や買い物・施設の利便性に対する満足度が高くなっている (ウ)生産年齢人口割合が低下し、特別区で最も低い (エ)単身や親子世帯の区内の定住意向が低くなっている(65歳未満の単身世帯は約66%、親と6歳未満の子の世帯は約68%)			《誰もが安心して暮らせる住環境の実現》 (ア)公共住宅が充実しており、高齢者向け住宅が増加（都営住宅約31,000戸（特別区で最多） 区営住宅482戸、シルバーピア198戸、サービス付き高齢者向け住宅1,659戸（特別区で最多）等） (イ)高齢者が増加(高齢化率、高齢者のいる世帯の割合ともに特別区で2番目に高い) (ウ)最低居住面積水準を依然として達成していない <b>4</b> (エ)区民アンケートで事業の重要度が2番目に高く、満足度が低い		《民間住宅市場の整備》 (ア)10年間で戸建てが約6千戸、分譲マンションが約3万戸、民間借家が約2万戸増加 (イ)広い住宅の供給が続いている(近年の新築住宅は、持ち家120㎡前後、貸家45㎡前後) (ウ)木造賃貸住宅の更新が進んでいない <b>6</b> (エ)環境整備基準を順守しないワンルームマンションの供給増加		+	(ア)鉄道新線開業や大学開校等による人口増加(10年間で約4.6万人増加)と住宅増加(10年間で約6万戸増加) (イ)北千住が穴場だと思ふ街第1位、住みたい街第28位にランクイン (ウ)空き家が多い地域が見られる(区全体では戸建て住宅の2.4%が空き家、千住地域は4.7%)
		《公共住宅団地の建替えや再生による住宅供給の促進》 (オ)公共住宅の偏在がやや緩和 <b>3</b> (カ)大規模団地の建替えに併せて生活利便施設を整備(URでは10年間で4団地建替え) (キ)公共住宅が立地する地区の高齢化率が上昇(区営住宅の高齢化率が34.5%、大規模UR賃貸住宅団地のある地区の高齢化率が32.4%)			《防犯・防災性の向上》 (オ)住宅の耐震化が進展 <b>5</b> (カ)侵入窃盗の発生件数が減少(ピーク時の4割まで減少) (カ)災害時に危険な地区が残っている(千住柳町が総合危険度2位など、上位10地区中4地区が足立区) (キ)区民アンケートで事業の重要度が最も高く、満足度が低い		《住環境の快適性の向上》 (オ)自然とのふれあいの場や子どもの遊び場などが維持されており、公園面積が特別区部で最も広い (カ)景観に対する区民の評価が上昇している <b>7</b>			
		《望む住宅が容易に取得・賃借できる仕組みづくり》 (ク)住居費が安い水準で推移(地価や分譲マンションの価格が特別区部で最も安く、民間賃貸住宅の家賃は特別区で2番目に安い) (ケ)住宅に関する情報があふれ、正しい情報の主取捨選択が必要 (コ)区民と区外住民の足立区のイメージに差が大きい			《安心を支える地域コミュニティの形成》 (キ)防災や防犯に対する区民の意識が高くなっている (ク)町会・自治会加入率が減少（平成18年度61.4% 平成27年度56.0%）		《施策の担い手としての民間事業者と区民の育成》 (キ)足立区に対して誇りを持っている区民は約半数まで増加(平成22年29.8% 平成26年49.4%) (ク)足立区に愛着を持っている区民は約76%に増加 (ケ)修繕計画がないなど管理不全の分譲マンションが存在（昭和57年以前建築のうち、長期修繕計画がないマンションが4割）			
成果指標の達成状況	成果指標	ファミリー層のニーズを充足しているかどうか		公営住宅の偏在が軽減しているかどうか	世帯の規模にあった広さの住宅に住んでいるかどうか	震災に強い住宅に住んでいるかどうか	住宅市場の質が向上しているかどうか	住宅や居住環境の景観が向上しているかどうか	1：現状（H28）の数値は、実績からの推計値 2：足立区環境整備基準において定められた面積基準 3：住生活基本計画（全国計画）に定められた住宅の面積に関する水準で、平成18年に見直されている 4：当初目標は30%だったが、平成21年の足立区基本計画改定における目標に合わせた	
		<b>1</b> 非木造の共同住宅に占める延べ床面積75㎡ <sup>2</sup> 以上の住宅割合	<b>2</b> 全住宅に占める延べ床面積70㎡以上の住宅の割合	<b>3</b> 全住宅に占める公営住宅の割合	<b>4</b> 最低居住水準 <sup>3</sup> を達成している世帯の割合	<b>5</b> 昭和56年の新耐震基準に適合する住宅の割合	<b>6</b> 木造賃貸住宅に占める築30年以上経過の割合	<b>7</b> 景観・街並みが魅力的になってきていると感じる区民の割合		
	基準(H15)	7.1 %	28.9 %	12.8 %	82.4 %	62.8 %	26.4 %	21.2 %		
	目標(H28)	10.0 %	30.0 %	10.0 %	100.0 %	90.0 %	0.0 %	70.0 % <sup>4</sup>		
	現状(H28) <sup>1</sup>	13.1 %	34.8 %	8.8 %	90.2 %	83.1 %	12.4 %	35.9 %		
	達成状況	達成	達成	達成	未達成	未達成	未達成	未達成		
住宅政策の今後の取り組み視点		<b>継続</b> 公共住宅の再生とさらなる創出用地の活用 <b>新規</b> 少子高齢化と労働人口の減少に対する若年の定着・定住			<b>継続</b> 高齢化等に対応した住宅セーフティネット <b>継続</b> 区営住宅の高齢化と老朽化 <b>継続</b> 防犯・防災性のさらなる向上 <b>継続</b> 地域コミュニティを通じた住環境の向上		<b>継続</b> 良質な住宅の供給 <b>継続</b> 良好な居住環境の持続 <b>継続</b> 分譲マンションの適正な維持管理 <b>新規</b> ワンルームマンションの増加への対応		<b>新規</b> 足立区に住まう新たな魅力の創造 <b>新規</b> 空き家問題に関する関心の高まり	