

(仮称) 足立区住生活マスタープラン

たたき台

平成 28 年 12 月 7 日時点



# 目次（構成案）

## 序章 はじめに

- 1 計画の背景と目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画期間

## 第1章 住生活における現況と課題

- 1 コミュニティの充実と住みたい・住み続けたい区民の定着の視点
- 2 暮らしの安全・安心に関する視点
- 3 住宅・住宅地としての魅力づくりの視点
- 4 公共住宅ストックの役割に関する視点
- 5 地域別の現況と課題

## 第2章 住生活の目指すべき姿と基本目標

- 1 目指すべき姿
- 2 基本目標

## 第3章 施策の推進

- 1 施策体系
- 2 施策の展開
- 3 足立型住生活モデル
- 4 成果指標

## 第4章 重点プロジェクト

- 1 5地域別の整備方針
- 2 重点プロジェクト

## 第5章 計画の推進に向けて

- 1 推進・連携体制
- 2 進捗管理

## 資料編

- 1 住生活関連資料
- 2 これまでの取り組みの総括
- 3 策定経緯
- 4 用語解説



# 序章 はじめに

## 1 計画の背景と目的

平成 18 年に現在の足立区住宅マスタープランが策定され 10 年が経過した。この間、東日本大震災の発生や国全体での人口減少社会への転換など、様々な社会情勢や住宅政策を取り巻く制度等が変化している。

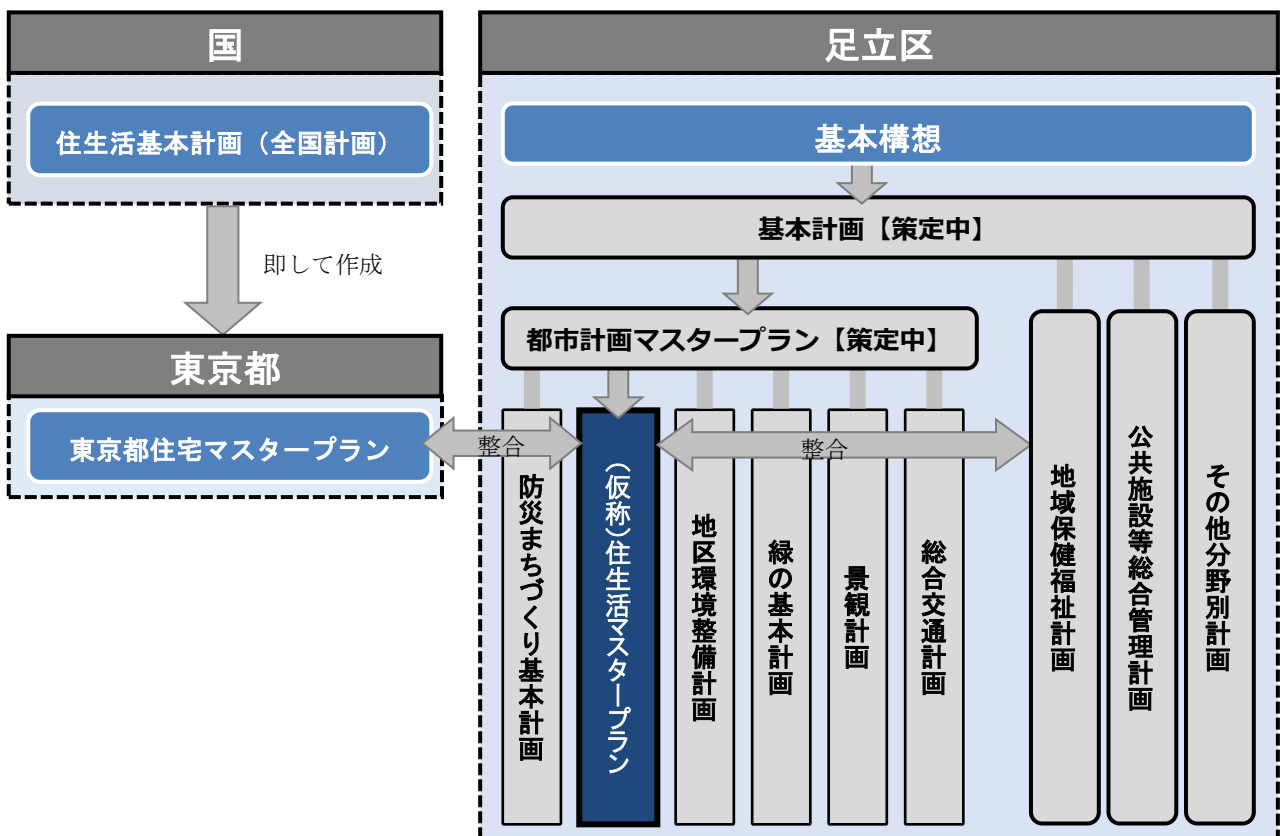
こうした中、足立区基本構想及び基本計画の改定を受け、平成 28 年 3 月 1 日の足立区住宅政策審議会において、足立区長より同審議会に対して、「新たな足立区住宅マスタープランについて」諮問が行われ、その後、同審議会での検討を経て、平成 29 年 3 月 27 日、区長への答申が行われた（予定）。

この答申を受け、国や都の住宅政策などとの整合を図り、区民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画として、足立区住宅マスタープランを見直し、新たに（仮称）足立区住生活マスタープランを策定する。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、足立区基本計画の住宅施策に係る分野別計画であり、足立区住宅基本条例第 6 条に基づく住宅政策の総合的な計画として位置づける。また、東京都住宅マスタープランとの整合を図るとともに、区の関連計画とも連携・整合を図ることが求められている。

### ■位置づけ



### 3 計画期間

---

本計画は、30年後を見据えた10年間の計画として、計画期間を平成29年度から平成38年度までとする。ただし、社会情勢の変化などにより適宜見直しを行うこととする。

# 第 1 章 住生活における現況と課題

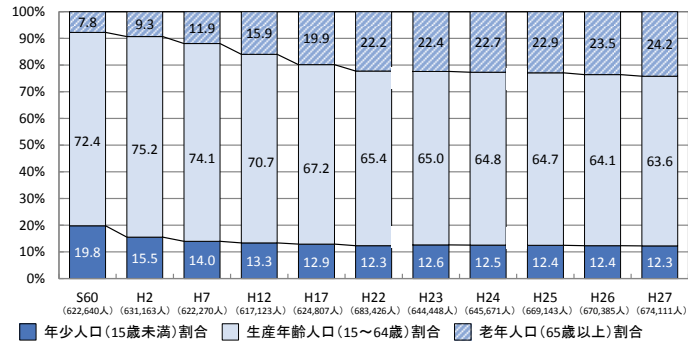
## 1 コミュニティの充実と住みたい・住み続けたい区民の定着の視点

足立区は、平成 27 年の高齢化率が特別区部で 2 番目に高く、生産年齢人口が特別区部で最も低いなど人口構造に偏りが生じている。今後は人口減少の一方で、少子・超高齢社会がさらに進展し、特に 75 歳以上の後期高齢者人口については一貫して増加すると予想されている。

人口増減の大きな要因である転入・転出の状況をみると、近隣の特別区部に対しては転入超過となっている一方、鉄道沿線の後背市町村に対しては転出超過となっており、単身世帯や親子世帯においては、区内への定住意向が低くなっている。

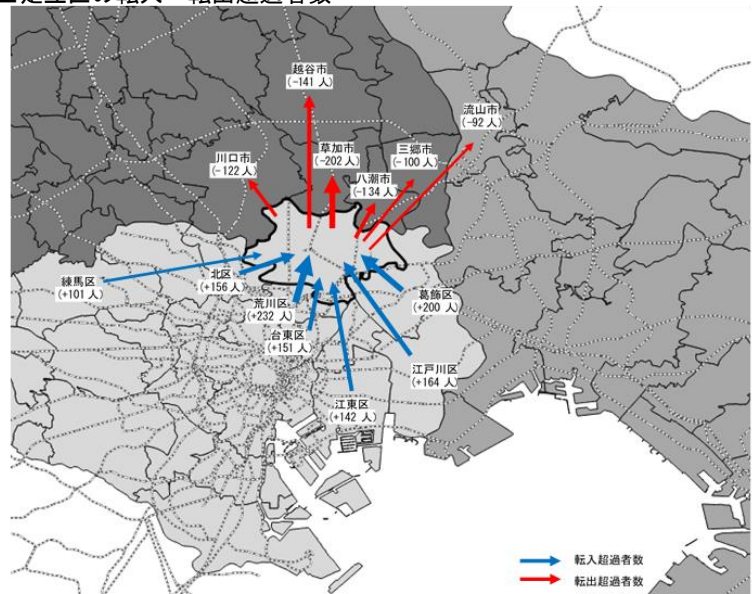
一方、区内においては平成 15 年からの 10 年間で、分譲マンションが約 3 万戸、民営借家が約 2 万戸、一戸建てが約 6 千戸増加し、住宅の面積についてもファミリー向けの比較的規模の大きな住宅の増加がみられる。これら良質な住宅の新規供給やこれまでに供給されてきた既存ストックを活用することにより、若年世帯の定着・定住や近居などによる多世代居住を推進し、多様なライフスタイルの人々が、足立区に魅力を感じて住まうことのできる居住環境を実現する必要がある。

■足立区の年齢別人口割合の推移



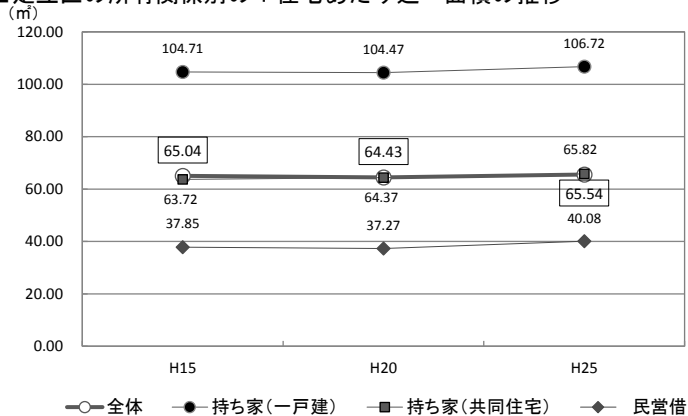
資料：平成 22 年までは国勢調査、平成 23 年以降は特別区の統計

■足立区の転入・転出超過者数



資料：住民基本台帳人口移動報告（平成 26 年）

■足立区の所有関係別の 1 住宅あたり延べ面積の推移



資料：住宅・土地統計調査

## 2 暮らしの安全・安心に関する視点

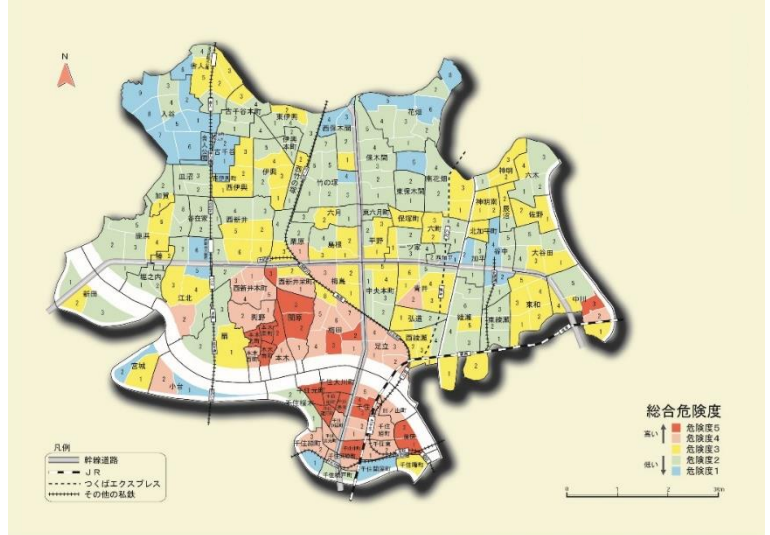
住宅の耐震化・不燃化に対する取り組みや、ビューティフル・ウィンドウズ運動・足立区防犯設計タウン認定制度などに取組み、防災や防犯に対する区民の意識も高くなっている一方、千住地域を中心に災害危険度が高いと判定された地域が依然として存在している。

そのため、防災と防犯の取り組みを周知・継続し、区民の取り組みを活かした居住環境の向上や、空き家を含めた建物の適正管理を促す取り組みが求められている。

また、85歳以上の人口は平成37年に約3万5千人に達する見込みであり、生活保護世帯数が特別区部で最も多くなっていることから、高齢者等に対応した住宅セーフティネットを構築する必要がある。

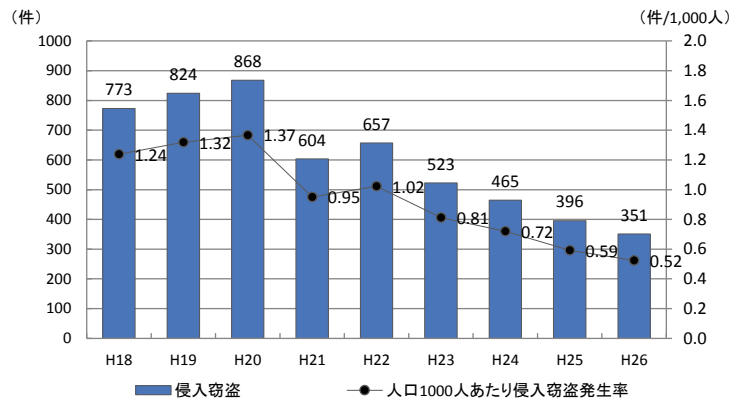
地域コミュニティにおいても、孤立ゼロプロジェクトを推進する一方で、町会・自治会加入率が減少しており、地域包括ケアシステムと連携した取組みにより、住み慣れた地域で互いに支えあいながら、安全安心に暮らすことのできる環境づくりが求められる。

### ■足立区の総合危険度



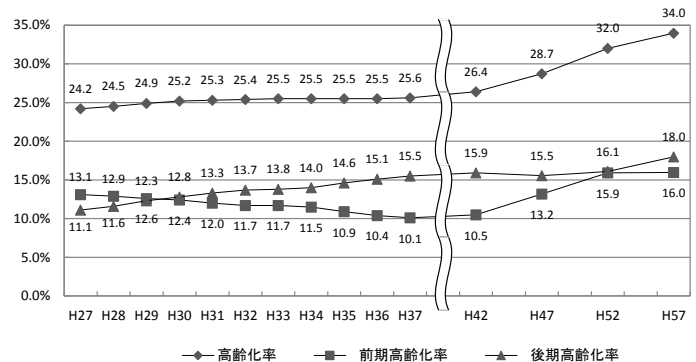
資料：東京都 地震に関する地域危険度測定調査（第7回）（平成25年9月公表）

### ■足立区の侵入窃盗の発生件数の推移



資料：東京都の自治体別刑法犯発生状況（警視庁）

### ■足立区の高齢化率の将来推計（中位推計）



資料：足立区基本構想審議会第2回経営改革専門部会資料

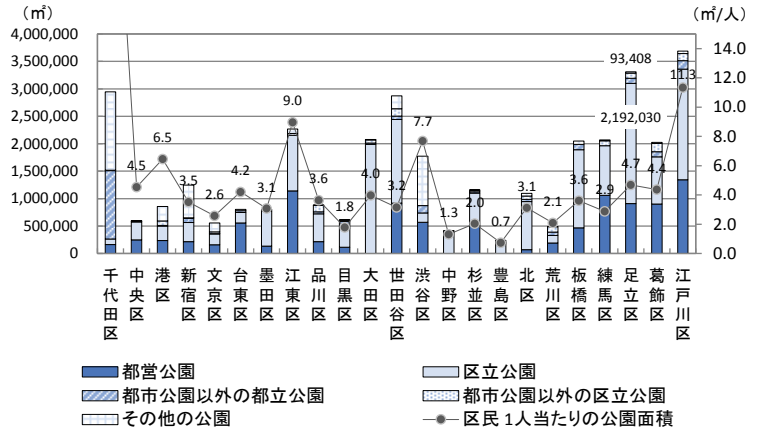


### 3 住宅・住宅地としての魅力づくりの視点

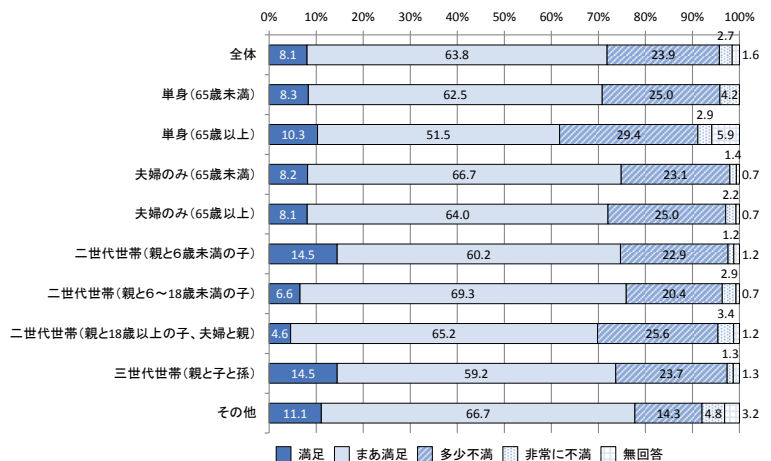
足立区の居住環境の特性として、住宅の規模が大きく、公園や自然が多いことが挙げられ、近年はつくばエクスプレスや日暮里・舎人ライナーの開通等により交通利便性も向上している。また、大学誘致、医療施設移転等によるまちの活性化やエリアデザイン計画によるまちづくりの推進により、足立区に住まう新たな魅力の創造が期待できる。そのため、こうした住宅地としての魅力を区民自らが発見し、行政とともに区内外に発信していくことが求められる。

一方、住宅数が増加する中で、環境整備基準を遵守しないワンルームマンションの供給が増加しており、築30年を経過化した木造賃貸住宅の更新が進んでいない状況や、修繕計画がないなど分譲マンションの管理組合が機能していない状況もみられる。そのため、質の高い住宅供給を誘導するとともに、適切な維持管理により住まいの質を向上させ、将来につながる魅力ある住まいづくりを促進する必要がある。

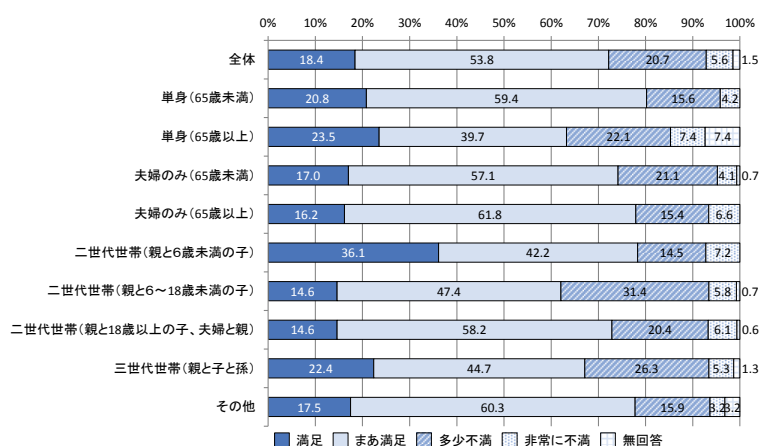
■特別区部の都市公園及び児童遊園等



■住まいと住まいの周りの環境についての総合的な満足度



■緑、水辺などの自然とのふれあいや子どもの遊び場、公園などの環境のよさについての満足度



資料：足立区 住まいに関するアンケート調査（平成27年度）

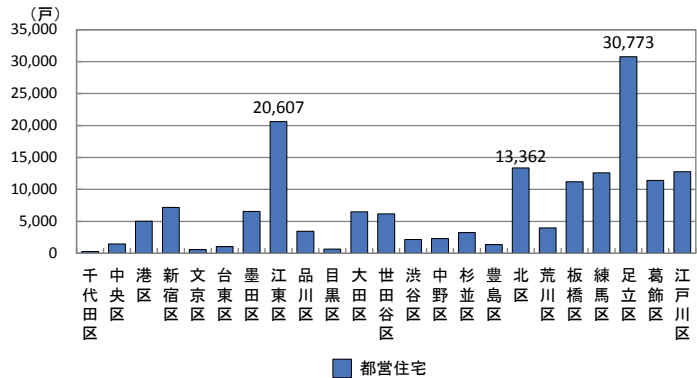
## 4 公共住宅ストックの役割に関する視点

足立区の公共住宅ストックは、建て替え等に伴い戸数が減少し、偏在がやや緩和されたものの、住宅総数に占める割合は 13.4%と特別区部で 3 番目に高く、なかでも都営住宅が 30,773 戸と特別区部で最多となっている。

公共住宅の偏在により地域居住者層に偏りが生じている一方、これから建て替えが予定される昭和 40 年代の公共住宅が約 17,000 戸立地していることから、これらを地域の資源としてとらえ、地域の住環境向上のために活用する必要がある。

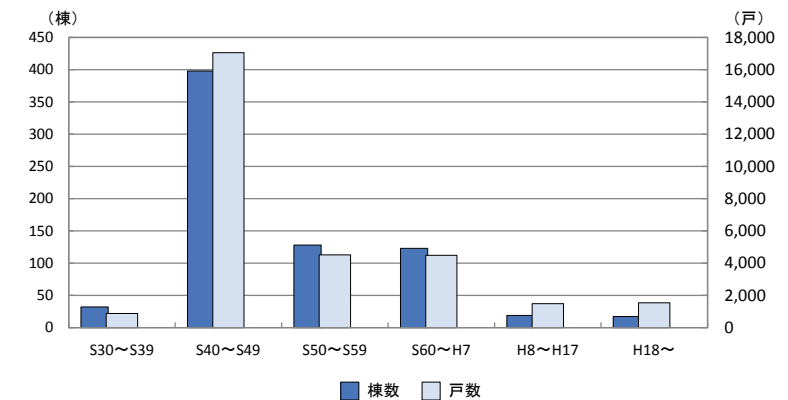
また、公共住宅が立地する地区においては高齢化率が上昇し、地域コミュニティの継続が困難になるおそれがあることから、公共住宅入居者を含む地域居住者の多世代化が求められる。

■特別区部の都営住宅数（平成 26 年 3 月 31 日現在）



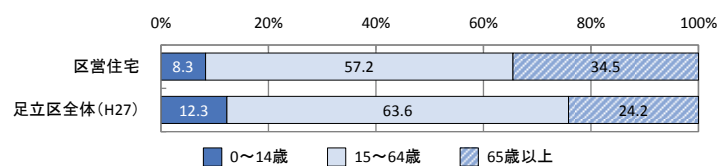
資料：特別区の統計（平成 26 年度版）

■足立区内の建設年度別の都営住宅棟数・戸数（平成 26 年 3 月 31 日現在）



資料：東京都営住宅一覧（東京都）

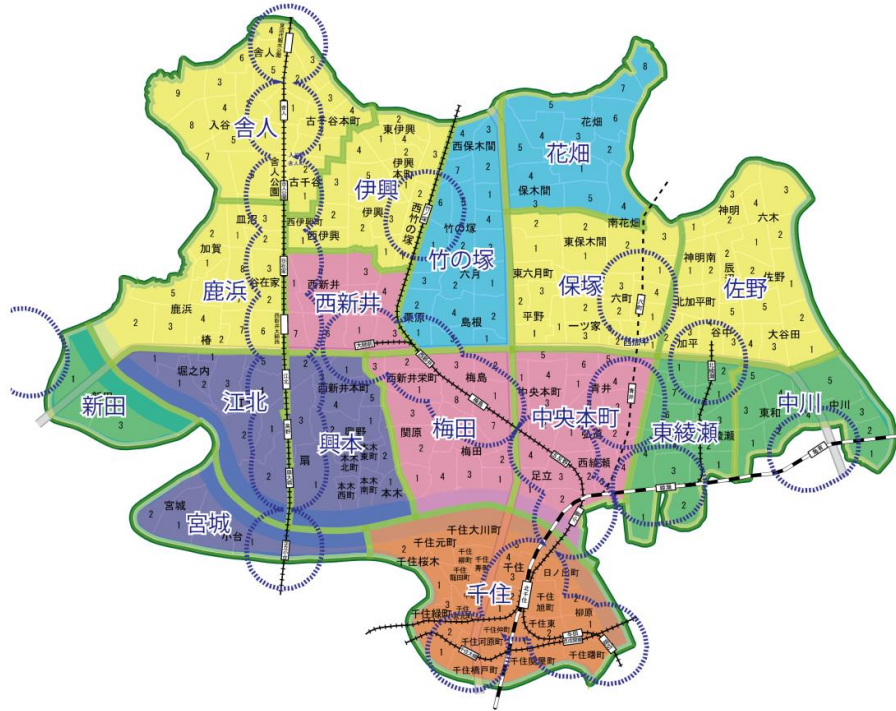
■区営住宅の入居者の年齢（平成 27 年 4 月 1 日現在）



資料：住宅課

## 5 地域別の現況と課題

区民にとってなじみのある 17 地区の生活圏の単位として、地区の特徴毎に区内を 6 つの類型にまとめ、それぞれの現況と課題を整理する。



類型	現状	今後の動向 ・将来像	課題
① 千住	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模開発地区と密集市街地が併存する複合的な都市</li> <li>70 m<sup>2</sup>以上のマンション供給が進み、保育定員が大きく不足する一方、25 m<sup>2</sup>未満のワンルームも増加</li> <li>高齢化率が高く、戸建ての空き家も多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○エリアデザイン (千住エリア)</li> <li>・拠点開発 (千住大川端、千住大橋駅周辺)</li> <li>・千住一丁目第一種市街地再開発事業</li> <li>・不燃化特区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの適切な供給誘導や単身世帯の増加に対応したコミュニティ形成が必要</li> <li>・住宅の耐震化、不燃化特区などの防災上の取り組みが必要</li> <li>・木造賃貸住宅の更新や老朽空き家の解消に向けた対策の継続が必要</li> <li>・待機児童の解消</li> </ul>
② 佐野、保塚、鹿浜、伊興、舎人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環状七号線以北の住宅地</li> <li>・戸建て率が高く、保塚、舎人等では 20～30 代の転入超過となっており、子育て世帯も多い</li> <li>・《駅勢圏》六町駅周辺では 55 m<sup>2</sup>前後の小規模なファミリー向けマンションが供給</li> <li>・《駅勢圏外》概ね 100 m<sup>2</sup>以上の宅地開発が進む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○エリアデザイン (六町エリア)</li> <li>○エリアデザイン (竹の塚エリア)</li> <li>・千代田線北綾瀬駅延伸</li> <li>・六町駅前区有地活用</li> <li>・竹ノ塚駅周辺鉄道高架化工事</li> <li>・竹ノ塚駅西口駅前広場整備、駅前道路整備</li> <li>・獨協大学旧敬和館跡地等売却事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・若年世帯が居住しやすい居住環境を区外に特性を発信することが必要</li> <li>・隣居・近居など多世代居住の推進が必要</li> </ul>

類型		現状	今後の動向 ・将来像	課題
③	新田、東綾瀬、中川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発により共同住宅の割合が高く、高齢化率が低い地域</li> <li>・《駅勢圏》綾瀬駅や北綾瀬駅周辺でマンション供給が進み、0～2歳児の保育定員が大きく不足</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○エリアデザイン（綾瀬エリア）</li> <li>・綾瀬駅前子ども家庭支援センター跡地活用</li> <li>・都立中川公園上部利用計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの適正管理や居住者間のコミュニティ形成が必要</li> <li>・今後のマンション建設を見据えたワンルームマンションの適切な供給誘導や、保育定員への対応が必要</li> </ul>
④	花畑、竹の塚	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共住宅が数多く立地</li> <li>・持ち家率が低く、高齢化率が高い</li> <li>・花畑では60代が転入超過となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○エリアデザイン（花畑エリア）</li> <li>○エリアデザイン（竹の塚エリア）</li> <li>・花畑エリア大型ショッピングモール開業</li> <li>・花畑エリア文教大学進出</li> <li>・竹ノ塚駅周辺鉄道高架化工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域居住者の多世代化が必要</li> <li>・公共住宅の建替えに伴う戦略的な地域づくり・地域連携が必要</li> </ul>
⑤	宮城、江北、興本	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古くからの市街地</li> <li>・持ち家率が高く、高齢化率も高い</li> <li>・《駅勢圏》江北駅の周辺では70㎡程度のファミリー向けマンションが供給</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○エリアデザイン（江北エリア）</li> <li>・江北エリア大学病院誘致</li> <li>・JKK 興野町住宅一部建て替え</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が在宅でも住み続けられるよう地域包括ケアシステムと連携した取り組みが必要</li> <li>・高齢者の住み替えについての適切な情報提供が必要</li> </ul>
⑥	梅田、中央本町、西新井	<ul style="list-style-type: none"> <li>・足立区の平均的な市街地</li> <li>・《駅勢圏》西新井駅の周辺では70㎡程度のファミリー向けマンションが供給され、単身向けは少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○エリアデザイン（西新井・梅島エリア）</li> <li>・西新井駅東西連絡通路計画</li> <li>・西新井駅西口駅前広場整備</li> <li>・不燃化特区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣居・近居など多世代居住の推進が必要</li> <li>・住宅の耐震化、不燃化特区などの防災上の取り組みが必要</li> </ul>

## 第2章 住生活の目指すべき姿と基本目標

### 1 目指すべき姿

多様な人々が互いの役割を果たし、まちを創り動かす「協創力」により、30年先も住み継がれていく足立を目指して、ハードとソフトの視点から取り組み、豊かな住生活を実現していくため、以下を足立区の住生活の目指すべき姿とする。

## ともに創り 住み継がれる 魅力ある地域と豊かな住生活 足立

### 2 基本目標

#### (1) 住みたい・住み続けたい 足立で多様なライフスタイルを持つひとが活躍する【ひと】

足立区生まれ・育ちの区民を増やす、若年世帯を呼び込む、三世代近居を推進するなどにより、バランスのとれた人口構造を適切に維持することを目指す。

また、多様な人々が互いに刺激し高めあう住生活のために、多様なライフスタイルを持つひとが活躍できる環境づくりを推進する。

#### (2) 地域が見守り支えあい 安全・安心に住まう足立のくらしを磨く【くらし】

足立の先進的な安全・安心に関するハード面とソフト面の取り組みを、地域の見守りや支えあいにより一層高める。

また、住み慣れた地域や住まいで、住民がお互いに支えあうことができる安全・安心なくらしづくりを推進する。

#### (3) 区民が足立らしい地域の魅力を発見し 誰もが住みやすいまちを育てる【まち】

区民が自分の住む地域の魅力を発見し、その魅力を行政とともに区内外に発信することで、誇れるまちをつくる。

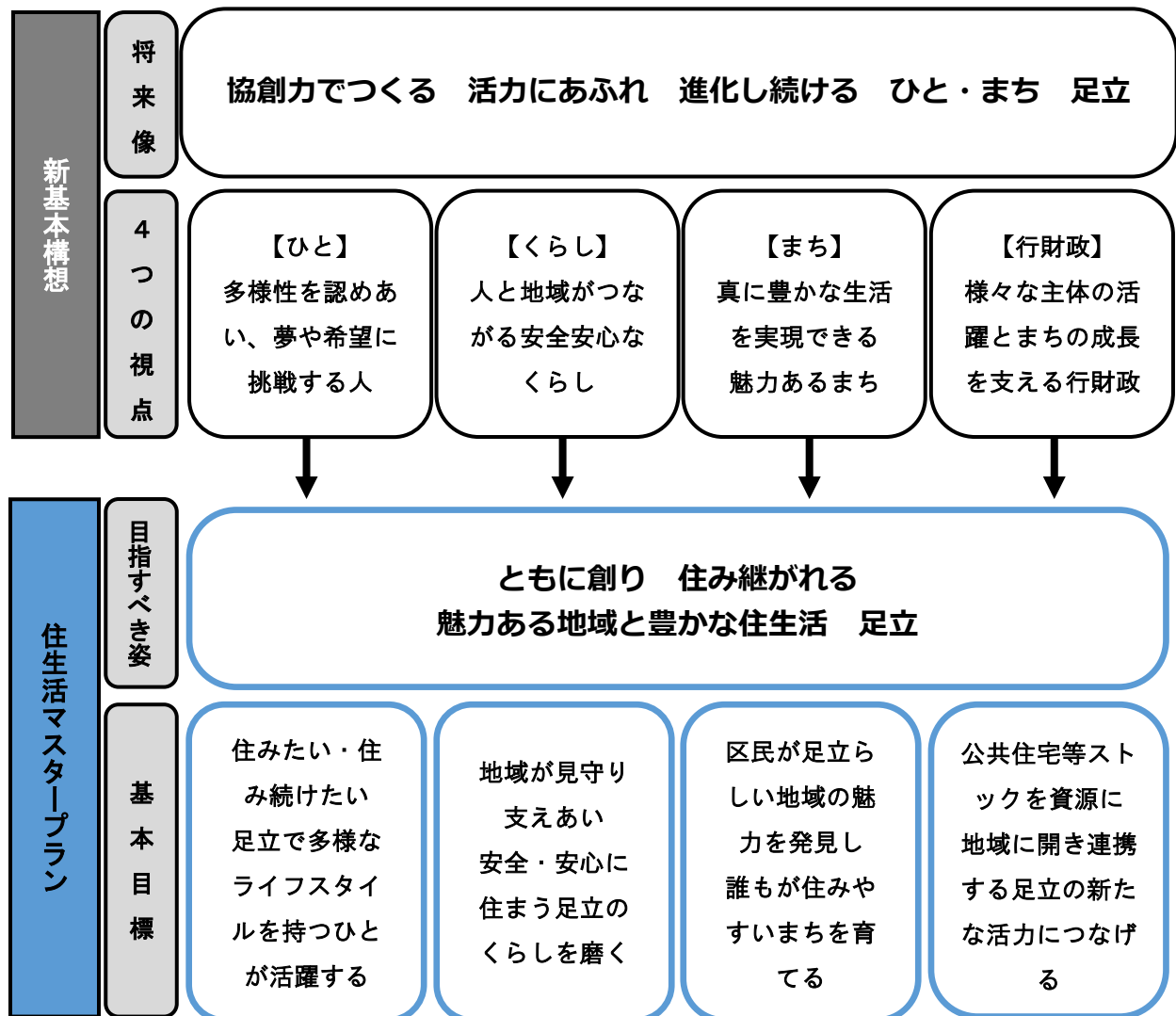
また、環境にやさしい住まいづくりや住まいの適切な維持管理などにより、良質な住宅ストックの形成を推進する。

(4) 公共住宅等ストックを資源に 地域に開き連携する足立の新たな活力につなげる【行財政】

公営住宅、UR、J K Kなど公共住宅ストックを地域の資源としてとらえ、公共住宅の建て替えに伴う創出用地などを地域貢献する場所とし、新たな活力をつくる。

また、足立区の公共施設等総合管理計画に歩調を合わせ、良好な住宅供給を促進し、バランスのとれた住宅地を形成する。

■目指すべき姿と基本目標



## 第3章 施策の推進

### 1 施策体系

基本目標	基本方針	施策の方向
<b>【ひと】</b> 住みたい・住み続けたい 足立で多様なライフスタイルを持つひとが活躍する	A：望む住宅を見つける・住み続けられる	1) 若年世帯向けの住宅供給 2) 拠点開発に伴う多様な住宅供給 3) 多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用 4) 住宅供給の適切な誘導
	B：多世代が共存するコミュニティの中で暮らす	1) 多世代居住・交流の実現 2) 住替えによるバランスのとれたコミュニティ形成
<b>【くらし】</b> 地域が見守り支えあい 安全・安心に住まう 足立のくらしを磨く	C：地域とともに安全・安心な住まいを築く	1) 安全安心の住まいづくり 2) 住宅地の強靱化 3) 地域活動を通じた防災・防犯対策 4) 建物適正管理の推進
	D：お互いに支えあいながら住み慣れた場所で安心して暮らす	1) 住まいのバリアフリー化 2) 住宅セーフティネットの充実 3) 福祉施策等との連携
<b>【まち】</b> 区民が足立らしい地域の魅力を発見し 誰もが住みやすいまちを育てる	E：地域の魅力を発信し、まちを成長させる	1) シティプロモーションの推進 2) エリアマネジメントの推進 3) 魅力の創造 4) 交通・交流でつなぐ拠点づくり 5) 地域住民による魅力発見 6) 情報発信・開示の強化
	F：誰もが質が高く魅力ある住まいに暮らす	1) 環境に配慮した住まいづくり 2) 既存ストックの流通促進 3) マンションの総合対策
<b>【行財政】</b> 公共住宅等ストックを資源に 地域に開き連携する足立の新たな活力につなげる	G：公共住宅を地域に開き、まちの活力を支える	1) 公営住宅の偏在解消と集約化 2) 公共住宅の建て替えに伴う地域連携
	H：地域コミュニティを活性化する	1) ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進







## 2 施策の展開

### 基本目標 1

#### 住みたい・住み続けたい 足立で多様なライフスタイルを持つひとが活躍する

#### 基本方針 A 望む住宅を見つける・住み続けられる

若年層やファミリー層が求める住宅供給を中心としながらも、多様な家族構成や年齢層がバランスよく共存し、新たな居住ニーズにも対応できる幅広い住宅市場を形成することで、豊富な選択肢の中から、自分の望む住宅を容易に見つけ、足立区に住み続けられる。

##### 1) 若年世帯向けの住宅供給

ファミリー層の転入によって保育・教育需要を圧迫することがないように、立地や周辺の保育・教育施設等一定の条件を満たす良質な子育て世帯向け住宅の取得に対して支援を行い、若年世帯がそれぞれのニーズに合った住宅や良好な住環境を確保するための取り組みを推進する。

##### 【主な施策の例】

- ・保育・教育施設と連動した若年世帯向けの質の高い住まいの提供(敷地規模 100 m<sup>2</sup>)

##### 2) 拠点開発に伴う多様な住宅供給

大規模な団地の建て替えや住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)等に伴う開発の際に、地域の人口構成に偏りが生じないように、多様な家族構成や年齢層が居住可能な住宅供給を誘導する。

##### 【主な施策の例】

- ・大規模団地の建て替えや住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)等に伴う多様な住宅供給の誘導

##### 3) 多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用

シェアハウスなどの多様化する昨今の居住ニーズに対応するため、空き家などの既存ストックの活用や、借主が自ら修繕を行うことで安価に賃貸できる DIY 型賃貸借の普及等を促進する。

##### 【主な施策の例】

- ・空き家利活用モデルプロジェクトの推進
- ・DIY 型賃貸借の普及促進

#### 4) 住宅供給の適切な誘導

地区によってはワンルームマンションやサービス付き高齢者向け住宅が急増するなど、供給される住宅の種類が偏り、地域の人口構成に影響を与える可能性があることから、駅周辺や環状七号線の外側など地区の特性にあわせて、適切な住宅供給を誘導する。

##### [主な施策の例]

- ・都市計画マスタープランと連携した住宅の適正立地の検討（ワンルームマンション、サ高住等）

#### 協創による取り組みのため、区民・事業者等に期待される役割

区民は、自らの住む地域や住まいの特徴に目を向け、まちの資産を活用した住まいづくりに努める。事業者は、様々なライフスタイルのひとが暮らせるまちづくりに配慮した住宅供給に努める。

##### 【事例】空き家利活用モデルプロジェクト（千住いえまちプロジェクト）

千住の旧道を中心とした古い街並みや建物を活用してイベントを開催し、その魅力を地域の人に伝える活動を行っている。

image

## 基本方針B 多世代が共存するコミュニティの中で暮らす

多様なライフスタイルを持つ人々がコミュニティを形成しながら共存する環境づくりを推進することで、多様な人々が互いに刺激し高めあいながら暮らす。

### 1) 多世代居住・交流の実現

ミクストコミュニティを見据えた三世代近居の推進や町会・自治会加入の促進等による地域コミュニティの育成により、子供から高齢者までの多世代が地域の中で相互に交流しながら暮らす多世代居住を推進する。

#### 【主な施策の例】

- ・三世代近居の推進
- ・地域コミュニティの育成（町会・自治会加入促進等）

### 2) 住替えによるバランスのとれたコミュニティ形成

ライフスタイルやライフステージの変化に応じ、区内で適切な住宅に住替えられるよう、足立型の住生活モデルを提示することで、バランスのとれた地域コミュニティを形成する。

#### 【主な施策の例】

- ・ライフスタイルやライフステージに応じた住生活モデルの提示

## 協創による取り組みのため、区民・事業者等に期待される役割

お互いの個性や価値観を認め合い、地域の中でゆるやかにつながり支え合うコミュニティを形成するため、周辺住民との交流に配慮し、お互いさまの関係を築くよう努める。

### 【事例】コミュニティ賃貸住宅（パルコカーサ）

「地域の絆で子供を見守る賃貸住宅」をコンセプトに、町会加入を入居条件とした賃貸住宅で、子育て世帯を中心としたコミュニティが築かれている。



引用：平成 27 年 5 月社会資本整備審議会住宅宅地分科会

## 基本目標 2

### 地域が見守り支えあい 安全・安心に住まう足立の暮らしを磨く

#### 基本方針 C 地域とともに安全・安心な住まいを築く

防災・防犯に関するハード面とソフト面の取り組みを、地域の見守りや支えあいにより一層高め、安全・安心に住み続けられる住まいを築く。

##### 1) 安全安心の住まいづくり

住宅の耐震化の取り組みを広く促進するとともに、特に区が防災上危険であると判断した地域における不燃化の推進など、住環境を含めた総合的な防災性の向上を図る。また、犯罪などに対する安全面についても、防犯設計タウン認定制度等を活用し、住宅の建て方や住まい方などを工夫することで防犯性の向上を図る。

###### 【主な施策の例】

- ・住宅の耐震化
- ・不燃化の推進
- ・防犯設計タウン認定制度

##### 2) 住宅地の強靱化

密集市街地等において、耐火性のある建築物への建て替えや、広場・道路等の整備、建物の共同化等による空地の確保などを促進し、災害に対する住宅地の強靱化を図る。

###### 【主な施策の例】

- ・細街路整備
- ・密集市街地整備事業
- ・無接道住宅の解消

##### 3) 地域活動を通じた防災・防犯対策

地域コミュニティにおける防災・防犯活動の充実や、ビューティフルウィンドウズ運動の推進など、地域活動を通じて安全・安心の住環境の実現を図る。

###### 【主な施策の例】

- ・自主防災・防犯組織の充実
- ・ビューティフルウィンドウズ運動の推進
- ・避難先マンション協定の推進

#### 4) 建物適正管理の推進

管理不全な建物に対する適切な指導等を行うとともに、地域や民間事業者等と連携した空き家の見守りサービスを検討することで、建物の適正管理を推進し、安全安心な住宅地の形成を図る。

##### 【主な施策の例】

- ・ 管理不全建物（老朽家屋・ごみ屋敷）対策の推進
- ・ 地域や民間事業者等と連携した空き家見守りサービスの検討

#### 協創による取り組みのため、区民・事業者等に期待される役割

日ごろから災害や犯罪への備えを進めるとともに、日ごろから周辺住民との交流を図り、災害時に助け合える地域コミュニティ形成や、地域の人の目が行き届いた住まいづくりに努める。

##### 【事例】あだち防災プロジェクト

あだち防災運動会などの防災学習を通して、災害時に孤立しないで助け合える、地域のつながりづくりを行っている。

image

## 基本方針D お互いに支えあいながら住み慣れた場所で安心して暮らす

高齢者や障害者などの生活の支障となる障壁の排除や、地域コミュニティを通じた見守りや支え合いを実現することで、住み慣れた地域に安心して暮らすことができる。

### 1) 住まいのバリアフリー化

既存ストックについて、高齢者や障害者等が安心して暮らせるように、住宅のバリアフリー化やヒートショック対策等を促進する。

#### [主な施策の例]

- ・ 高齢者住宅や障がい者住宅等のバリアフリー化
- ・ ヒートショック対策

### 2) 住宅セーフティネットの充実

低所得者世帯や高齢者世帯など、自力で住宅を確保することが困難な世帯のために、民間住宅を含めた住宅セーフティネットの充実を図る。公営住宅については、都営住宅の地元割当の拡充を東京都に要望するとともに、設備等に老朽化がみられるシルバーピアについて適切に対応する。

#### [主な施策の例]

- ・ 住宅確保要配慮者対策（公共住宅、民間住宅）
- ・ 都営住宅の地元割当の拡充
- ・ シルバーピアへの対応
- ・ 情報提供とつなぐ支援

### 3) 福祉施策等との連携

医療・福祉・介護が切れ目なくつながり、高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる地域包括ケアシステムとの連携や、コミュニティにより見守りや支え合いを行う孤立ゼロプロジェクトの推進により、高齢者等の地域における継続居住を支援する。

#### [主な施策の例]

- ・ 地域包括ケアシステムとの連携
- ・ 孤立ゼロプロジェクトの推進
- ・ 医療施設等の誘致

#### 協創による取り組みのため、区民・事業者等に期待される役割

高齢者などの生活に対して、日ごろから関心を持って目を向けるとともに、地域の交流を活発化し、お互いに見守り支え合える関係を築くよう努める。

##### 【事例】孤立ゼロプロジェクト

地域の見守りや声かけ活動を通じて、支援を必要とする方を早期に発見し、必要なサービスにつなぎ、地域活動などへの社会参加を促している。



### 基本目標 3

## 区民が足立らしい地域の魅力を発見し 誰もが住みやすいまちを育てる

### 基本方針 E 地域の魅力を発信し、まちを成長させる

区民が自分の住む地域に愛着を感じ、その魅力を行政とともに区内外に発信することで、まちの魅力を育て、誇れるまちをつくる。

#### 1) シティプロモーションの推進

特別区部にあつて公園や緑・農地が多く残されていることや、これまでに培われてきた下町風情・歴史・文化、新線開通により向上した交通利便性など、居住環境としての強みを区内外に発信することで、足立区の住宅地としてのシティプロモーションを推進する。

##### 【主な施策の例】

- ・公園や緑・農地、下町風情・歴史・文化・教育、交通利便性など住宅地としての強みを発信

#### 2) エリアマネジメントの推進

エリアデザイン計画等に基づき、公有地等を活用したまちづくりを進め、足立区の魅力を向上させるとともに、区民自らがまちづくりに関わることで、自分たちのまちを育て、住宅地としての魅力を向上させる。

##### 【主な施策の例】

- ・エリアデザイン計画の推進による魅力の向上
- ・住宅地の魅力の向上

#### 3) 魅力の創造

公共住宅の再編に伴う、花畑地域への文教大学の誘致や、江北地域への東京女子医大の誘致などを、創出用地を活用して、足立に住まう新たな魅力を創造する。

##### 【主な施策の例】

- ・創出用地への大学、医療、集客施設等の誘致



#### 4) 交通・交流でつなぐ拠点づくり

駅周辺を中心に、歩行者や自転車利用者が安全かつ快適に利用できるよう環境整備を進め、歩いて暮らせる拠点づくりを推進するとともに、交通不便地帯の解消に向けて公共交通の利便性の向上を図る。

##### 【主な施策の例】

- ・歩行者・自転車利用者の安全性と快適性の向上
- ・ウォーキング等による健康づくり
- ・公共交通の利便性の向上

#### 5) 地域住民による魅力発見

区民や区内大学等と連携してまち歩きガイドブックや住生活白書を作成するなど、区民自らがまちの魅力を発見し、区内外に発信するための活動を支援する。

##### 【主な施策の例】

- ・区民や区内大学等と連携したまち歩きガイドブック・住生活白書の作成

#### 6) 情報発信・開示の強化

区民向けの住宅政策に関する冊子「住まいるインフォメーション」やホームページの充実、民間事業者との連携等により、区民向けの情報発信・開示の強化を図る。

##### 【主な施策の例】

- ・住まいるインフォメーションやホームページなど区民向け情報の発信・充実
- ・民間事業者と連携した情報発信

#### 協創による取り組みのため、区民・事業者等に期待される役割

地域の培ってきた良好な住環境やコミュニティに関心を持ち、地域の魅力を見つける活動への参加や、それを引き継ぎ育てる住まいづくりに努める。

##### 【事例】がってん地図（柳原まちづくり研究会）

柳原地区のまちの魅力の継承と広域的な交流機会の創出を目指し、地域資源の調査と研究活動を「がってん地図」にまとめている。



## 基本方針F 誰もが質が高く魅力ある住まいに暮らす

環境にやさしい住まいづくりや既存ストックを含めた住まいの適切な維持管理などを促進することにより、質が高く魅力ある住まいに暮らす。

### 1) 環境に配慮した住まいづくり

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅制度の周知や省エネ機器等に対する助成を推進し、区民や事業者自らの取り組みによる環境に配慮した住まいづくりを促進する。

#### [主な施策の例]

- ・長期優良住宅制度の周知・活用
- ・省エネ機器等助成制度の推進

### 2) 既存ストックの流通促進

住宅市場において既存ストックを含めたすべての住宅が適正に活用される情報基盤の整備を検討するとともに、相談体制の構築やインスペクション（建物現況調査）の周知、住宅改修の促進等を図る。

#### [主な施策の例]

- ・既存住宅の総合相談体制の構築
- ・インスペクションや住宅性能表示制度の周知・活用
- ・住宅改修の促進

### 3) マンションの総合対策

多数の区分所有者の合意形成を必要とする分譲マンションの維持管理や高経年等で生じる建て替えや改修など、マンションが抱える様々な問題に対して必要な時期に適切な情報提供を行い、良好な管理の持続を図る。

#### [主な施策の例]

- ・維持管理適正化
- ・建て替え対策
- ・建設及び管理条例の改正
- ・高経年マンション対策
- ・集合住宅の情報管理
- ・相談窓口の充実

#### 協創による取り組みのため、区民・事業者等に期待される役割

環境に配慮した住まいづくりや住まいの維持管理に関心持ち、省エネ機器の設置や適切な時期にリフォームを行うなど、長期にわたって住み継がれる質の高い住まいづくりに努めます。

## 基本目標 4

### 公共住宅等ストックを資源に 地域に開き連携する足立の新たな活力につなげる

#### 基本方針 G 公共住宅を地域に開き、まちの活力を支える

建え替え時期を迎えた公共住宅を中心に再編を行い、都内における公営住宅の偏在解消に努めるとともに、まちづくりのための資源として地域の課題解決に有効活用することで、まちの新たな活力をつくる。

##### 1) 公営住宅の偏在解消と集約化

公営住宅やUR賃貸住宅など公共住宅団地の建て替え時に、団地や住棟の集約などによって公共住宅の偏在解消を図るとともに、生み出された創出用地の有効活用を図る。

###### 【主な施策の例】

- ・ 公営住宅の建て替え更新に合わせた偏在解消と集約化の推進
- ・ 創出用地の活用

##### 2) 公共住宅の建て替えに伴う地域連携

公共住宅団地の建て替えにあわせて生み出される創出用地へ、地域に貢献する機能を誘導など、新たなまちづくりの展開について地域の課題を踏まえた拠点づくりを進める。

###### 【主な施策の例】

- ・ 大規模団地等の建て替え更新に合わせた地域の拠点づくり
- ・ 都・UR・民間事業者等との連携強化

#### 協創による取り組みのため、区民・事業者等に期待される役割

事業者は、公共団地の建て替えに伴う創出用地の活用にあたって、地域の課題を把握し、その解決に資する活用によりまちづくりに貢献するよう努める。

##### 【事例】花畑団地リノベーション（UR都市再生機構）

UR都市再生機構による「花畑団地リノベーション」では、商業施設、病院、保育園などの施設整備が行われている。大学も誘致される予定で、地域が大きく変わるきっかけとなっている。

image

## 基本方針H 地域コミュニティを活性化する

公共住宅団地の再生や、ミクストコミュニティを見据えた若年世帯・子育て世帯の入居、期限付き入居の機会を創出・拡大していくなどの取り組みにより、公共住宅団地を含めた地域コミュニティを活性化する。

### 1) ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進

公共住宅の建て替え及び建て替えに伴う創出用地に民間事業者による住宅供給を誘導するとともに、子育て世帯の期限付き入居等公共住宅の入居基準の見直しを図り、子供から高齢者までバランスの良いコミュニティを形成する。その際、東京都や UR 都市再生機構などの関連機関に積極的に提案し、働きかけを行う。

#### [主な施策の例]

- ・ 公共住宅の建て替え（型別供給等）
- ・ 入居基準の見直し（子育て世帯の期限付き入居等）
- ・ 創出用地等の活用

### 協創による取り組みのため、区民・事業者等に期待される役割

公共住宅団地を含めた地域内でコミュニティを形成するため、周辺住民との交流に配慮し、地域活動の活性化に努める。

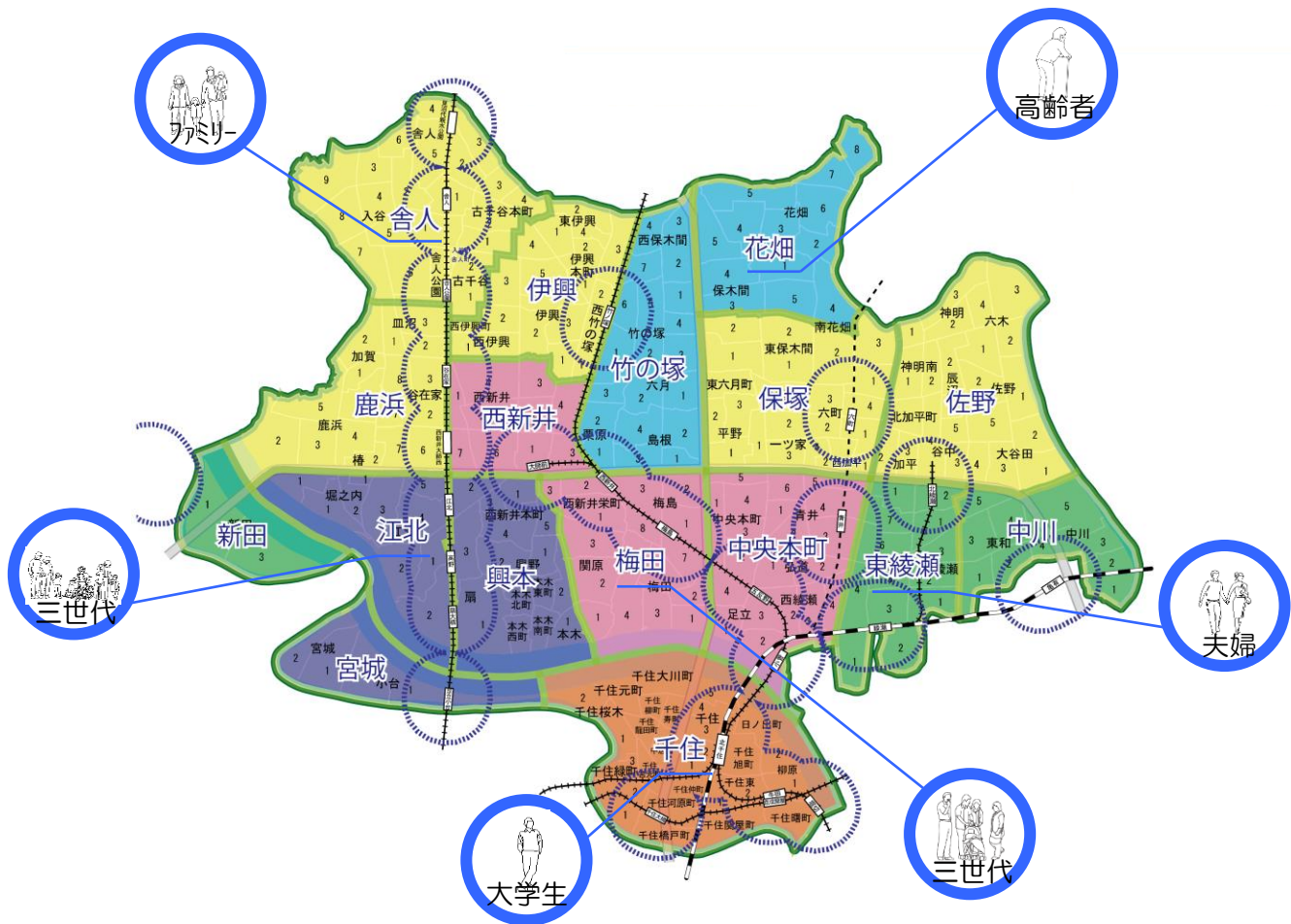
#### 【事例】UR団地のミクストコミュニティ

区内のUR団地では、子育て世帯や若い単身者や新婚世帯などを対象とした家賃割引制度を導入して、団地内のミクストコミュニティの推進に役立つ取り組みを行っている。

image

### 3 足立型住生活モデル

住宅や暮らしに対する意識はますます多様化していることから、目指すべき姿・基本目標に基づく施策の展開により、今後足立区でイメージされる住生活のモデルを、ライフステージ別に示す。



#### (1) ファミリー世帯（一戸建）

子どもの誕生を機に、舎人地域にゆとりある一戸建てを購入する。

日暮里・舎人ライナーで都心に通勤し、休日は自然豊かな舎人公園で子どもと遊ぶ。

#### ◆施策の方向

- ・若年世帯向けの住宅供給
- ・多世代居住の実現
- ・エリアマネジメントの推進
- ・環境に配慮した住まいづくり

## （２）共働き夫婦（分譲マンション）

結婚を機に東綾瀬地域の分譲マンションを購入。千代田線で都心に通勤し、共に働きながら、新婚生活を始める。

### ◆施策の方向

- ・住宅供給の適正な誘導
- ・エリアマネジメントの推進
- ・マンションの総合対策

## （３）三世代近居（徒歩圏の一戸建）

長年、江北地域に暮らし、孫の誕生を機に子ども世帯を呼び寄せ近居を始める。お互いに支えあう安心居住。近所には医療拠点もでき、万が一の時でも安心して生活できる。

### ◆施策の方向

- ・多世代居住の実現
- ・住まいのバリアフリー化
- ・福祉施策との連携
- ・エリアマネジメントの推進
- ・魅力の創造

## （４）大学生（空き家を改修したシェアハウス）

大学進学を機に足立区に引越し、千住地域の空き家を改修したシェアハウスに入居する。大学に通いながら、シェアハウスの共同スペースを使ってアートイベント活動をする。

### ◆施策の方向

- ・若年世帯向けの住宅供給
- ・拠点開発に伴う多様な住宅供給
- ・多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用
- ・エリアマネジメントの推進

#### (5) 高齢単身世帯（公共住宅）

長年、公共住宅で生活し、現在は一人暮らし。

毎日、団地内の福祉拠点を利用しつつ、週に2、3度は大学内のコミュニティリビングを訪れ大学生と交流する。

##### ◆施策の方向

- ・住まいのバリアフリー化
- ・福祉施策との連携
- ・エリアマネジメントの推進
- ・魅力の創造
- ・公共住宅の建て替えに伴う地域連携
- ・ミクストコミュニティの推進

#### (6) 高齢夫婦世帯（一戸建の二世帯住宅）

夫婦でこれまで暮らしてきた梅田地域の家が老朽化し、地震・火災があると不安なため、不燃化特区の制度を活用して二世帯住宅を建てて、子ども世帯と同居する。

自治会の防災訓練にも参加し、燃え広がらないまちのなかで、安心して暮らす。

##### ◆施策の方向

- ・安全安心の住まいづくり
- ・住宅地の強靱化
- ・地域活動を通じた防災・防犯対策
- ・エリアマネジメントの推進

## 4 成果指標

(基本目標別に成果指標の候補を示す)

### (1) 住みたい・住み続けたい 足立で多様なライフスタイルを持つひとが活躍する

成果指標 (候補)	現状値	目標値	目標値	成果指標の根拠
着工住宅に占める延べ床面積 75㎡以上の住宅の割合	36.4% (H25～H27 年度の平均)	36% (H32)	36% (H36)	基本計画
全住宅に占める延べ床面積 70㎡以上の住宅の割合	33.4% (H25)	-	-	住宅・土地統計調査
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	28.6% (H25)	-	-	住宅・土地統計調査

### (2) 地域が見守り支えあい 安全・安心に住まう足立の暮らしを磨く

成果指標 (候補)	現状値	目標値	目標値	成果指標の根拠
住宅の耐震化率	83% (H27 年度末)	95% (H32)	概ね 達成	基本計画
重点的に取り組む密集市街地の不燃領域率	58% (H27 年度末)	70% (H32)	72% (H36)	基本計画
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	41.8% (H25)	-	-	住宅・土地統計調査
最低居住面積水準を達成している世帯の割合	88.4% (H25)	-	-	住宅・土地統計調査



（３）区民が足立らしい地域の魅力を発見し 誰もが住みやすいまちを育てる

成果指標（候補）	現状値	目標値	目標値	成果指標の根拠
良質な住宅供給と良好な住宅地の形成に資する足立区防犯設計タウン認定制度等の認定件数	48 件	88 件 (H32)	128 件 (H36)	基本計画
着工戸建住宅の長期優良住宅認定割合	14.95% (H25～H27 年度の平均)	18%	22%	基本計画

（４）公共住宅等ストックを資源に 地域に開き連携する足立の新たな活力につなげる

成果指標（候補）	現状値	目標値	目標値	成果指標の根拠
全住宅に占める公営住宅の割合	9.7% (H25)	-	-	住宅・土地統計調査
公共住宅団地（500 戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率	-	-	-	

## 第4章 重点プロジェクト

計画期間内で短期的に集中して取り組むことが望ましい事業を重点プロジェクトとして位置づけ、地域別の現況と課題を踏まえて、優先的・先行的に取り組む地域を想定して、事業の内容を示す。

### 1 5 地域別の整備方針

(都市計画マスタープランを踏まえて、5 地域別の整備方針を記載)

### 2 重点プロジェクト

#### (1) 住宅地の強靱化

住宅の耐震化、不燃化の推進などにより、災害に対する住宅地の強靱化を図るとともに、地域コミュニティにおける防災活動の充実等を通じて、住環境を含めた総合的な防災性の向上を図る。

#### (2) 公共用地を活用した拠点づくり

公共住宅団地の建て替えにあわせて生み出される創出用地に対し、地域の課題を踏まえて地域に貢献する機能を誘導し、新たなまちの拠点づくりを進める。

#### (3) 民間活力による魅力ある住宅地づくり

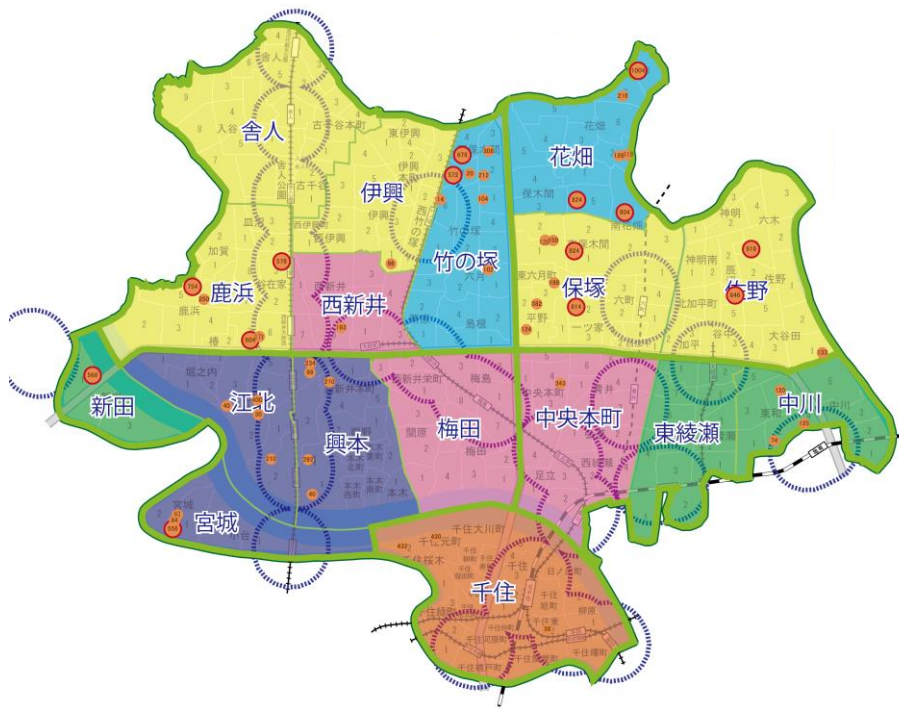
足立区防犯設計タウン認定制度等の各種制度の活用や、区民による住宅地ガイドブックの作成など、区民や事業者等による良好な住宅地の形成に資する取組みについて情報提供や表彰制度等を検討することで、民間市場の中で魅力ある住宅地の形成を図る。

#### (4) 既存ストックを活用した住まいづくり

空き家などの既存ストックを活用して、学生向けの寮やシェアハウス、三世代近居、地域拠点としての活用等を進め、若年世帯を含めた多様な居住ニーズの受け皿となる住まいづくりを促進する。

■重点プロジェクトの対象地域（候補）

5 地域		(1) 住宅地の強靱化	(2) 公共用地を活用した拠点づくり	(3) 民間活力による魅力ある住宅地づくり	(4) 既存ストックを活用した住まいづくり
①	千住	○			◎
②	宮城、新田、江北、興本、梅田	○	◎		○
③	中央本町、東綾瀬、中川	○	○		
④	佐野、保塚、花畑		◎	○	○
⑤	竹の塚、西新井、鹿浜、伊興、舎人		○	◎	○



## 第 5 章 計画の推進に向けて

### 1 推進・連携体制

---

(庁内の推進体制や区民・事業者・関係団体等との連携体制、協創の推進について記載)

### 2 進捗管理

---

(毎年度の事業の進捗管理等について記載)

# 資料編

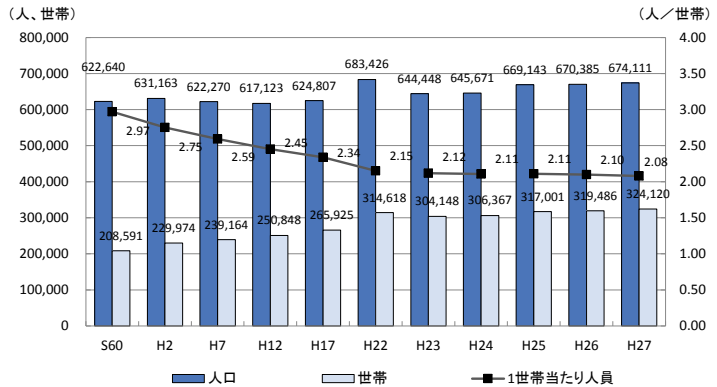
## 1 住生活関連資料

### (1) 人口・世帯の動向

#### ①人口、世帯数の推移

足立区の人口は、平成 27 年時点で約 67.5 万人、世帯数は約 32.5 万世帯となっており、人口・世帯ともに平成 17 年から大きく増加している。

■足立区の人口・世帯数の推移



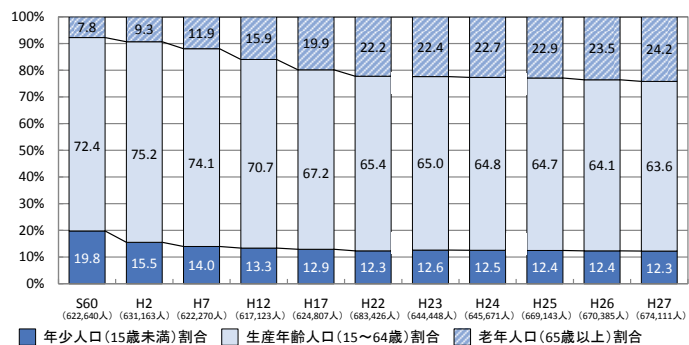
資料：平成 22 年までは国勢調査、平成 23 年以降は特別区の統計

#### ②年齢別人口の推移

年齢別人口割合の推移をみると、年少人口割合が減少するとともに老年人口割合が増加する少子化・高齢化が進んでおり、平成 27 年の高齢化率は 24.2%となっている。

特別区部で比較すると、平成 27 年の高齢化率は、北区に次いで 2 番目に高く、生産年齢人口割合は特別区部の中で最も低くなっている。

■足立区の年齢別人口割合の推移

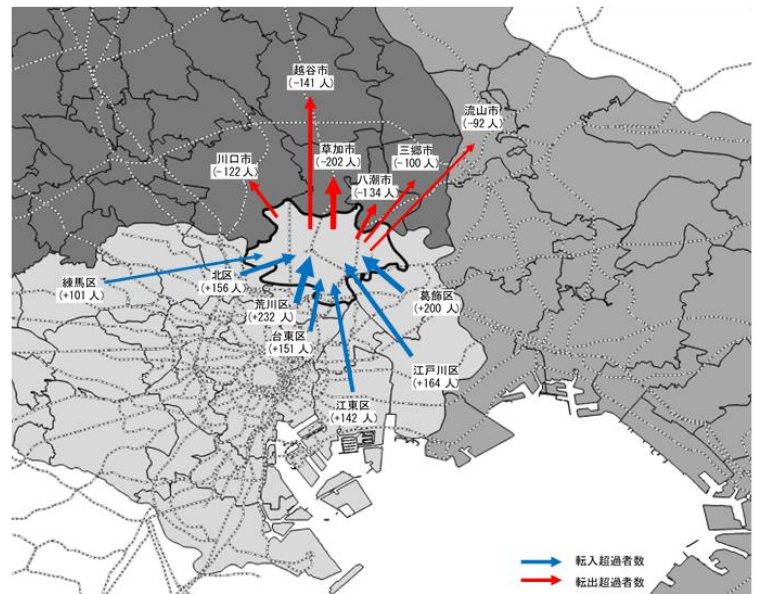


資料：平成 22 年までは国勢調査、平成 23 年以降は特別区の統計

### ③転入・転出による人口動態

年齢別に転入・転出の状況を見ると、転入・転出ともに30～34歳が最も多く、周辺の市区町村と比べてみると、荒川区、葛飾区、江戸川区など近隣の特別区部に対しては転入超過となっており、草加市、越谷市、八潮市など鉄道沿線の市町村に対しては転出超過となっている。

### ■足立区の転入・転出超過者数



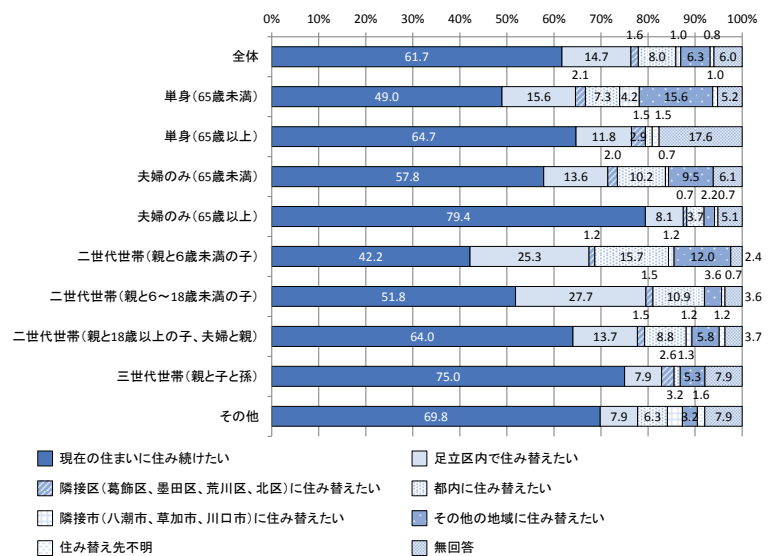
資料：住民基本台帳人口移動報告（平成26年）

### ④区民の住み替え意向

区民の住み替え意向をみると、全体では「現在の住まいに住み続けたい」が61.7%と最も多く、「足立区内で住み替えたい」の14.7%と合わせて、76.4%が足立区に住み続けることを希望している。一方、足立区外に住み替えを希望する割合は、合わせて17.6%となっている。

家族構成別にみると、単身（65歳未満）や二世世代世帯（親と6歳未満の子、6～18歳未満の子）で、他に比べて「現在の住まいに住み続けたい」の割合が少なく、住み替えを希望する割合が多くなっている。

### ■家族構成別の住み替え意向



資料：足立区 住まいに関するアンケート調査（平成27年度）

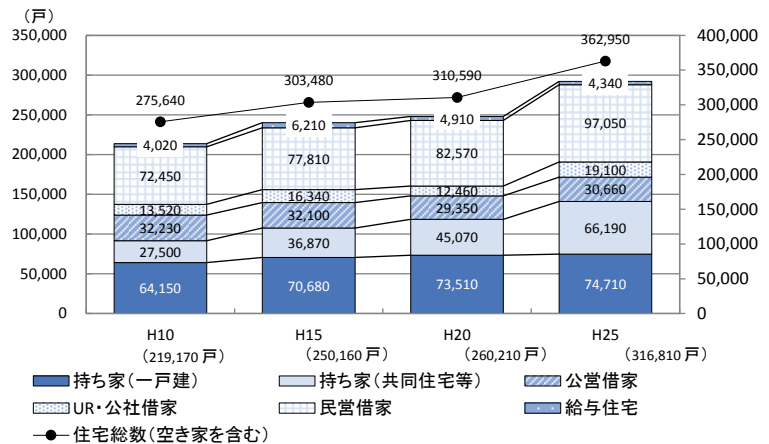
## (2) 住宅ストックの動向

### ①住宅数の推移

足立区の住宅総数は、平成 25 年時点で空き家を含めて約 36 万戸となっており、特に平成 20 年から居住世帯のある住宅数が大きく増加している。

建て方・所有関係別にみると、平成 15 年からの 10 年間で、分譲マンションに相当する持ち家（共同住宅等）が約 3 万戸、民間借家が約 2 万戸、一戸建てが約 6 千戸増加している。

■足立区の建て方・所有関係別住宅数の推移



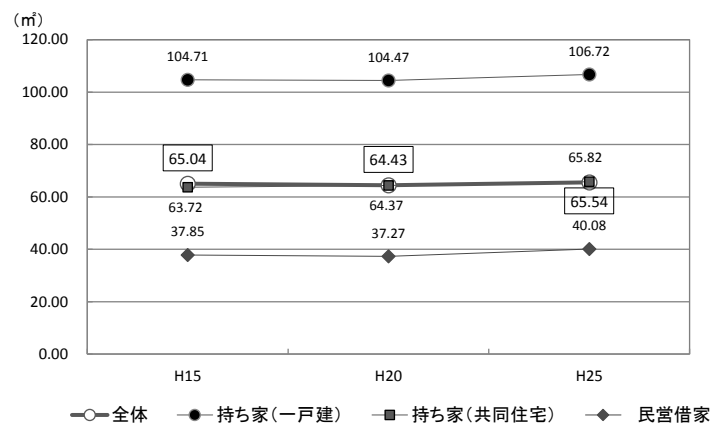
資料：住宅・土地統計調査

### ②住宅の規模

住宅全体の規模は微増傾向にあり、1住宅あたりの延べ面積は平成 25 年で 65.54 ㎡となっている。

所有関係別にみると、戸数が大きく増加した持ち家（一戸建）、持ち家（共同住宅）、民間借家の面積は増加しており、特別区部と比較しても、1住宅あたりの延べ面積は特別区部平均（61.02 ㎡）を上回っている。

■足立区の所有関係別の1住宅あたり延べ面積の推移

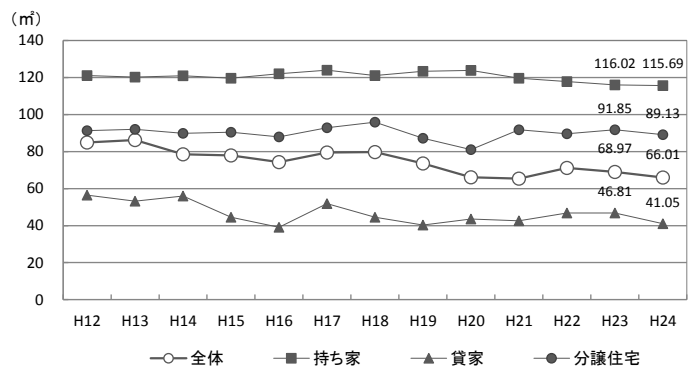


資料：住宅・土地統計調査

### ③新築住宅

新築住宅は、総数が年間 5,000 ～7,000 戸程度で推移している。戸あたり床面積は、全体としてはほぼ横ばいとなっており、持ち家では平成 24 年度に 115.69 ㎡となっている。

■足立区の新築住宅の1住宅あたり延べ面積の推移



#### ④空き家等の状況

平成 27 年度に、戸建て住宅等約 10 万棟を対象として実施した調査では、区内の戸建て住宅等の空き家数は 2,353 棟となっており、地域別にみると、千住地域が空き家棟数、空き家率ともに最も多くなっている。

#### ■足立区の空き家の状況

地域名	調査建物棟数	空き家棟数	空き家率
1 千住地域	12,515	594	4.7%
2 江北地域	6,045	189	3.1%
3 興野・本木地域	8,607	150	1.7%
4 梅田地域	9,292	235	2.5%
5 中央本町地域	7,928	243	3.1%
6 綾瀬地域	7,919	175	2.2%
7 佐野地域	7,779	163	2.1%
8 保塚・六町地域	7,381	87	1.2%
9 花畑・保木間地域	4,283	123	2.9%
10 竹の塚地域	5,614	55	1.0%
11 伊興・西新井地域	6,718	96	1.4%
12 鹿浜地域	5,264	88	1.7%
13 舎人地域	10,538	155	1.5%
合 計	99,883	2,353	2.4%

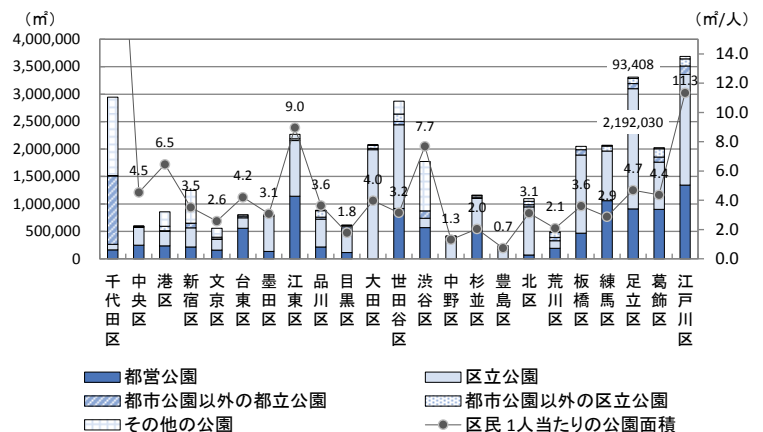
資料：足立区空き家実態調査（平成 27 年度）

### （３）住環境の状況

#### ①公園面積

足立区は、区立の都市公園面積及び、都市公園以外の区立公園面積（児童遊園面積）が特別区部で最も広がっている。また、区民 1 人当たりの公園面積は、4.7 m<sup>2</sup>/人となっている。

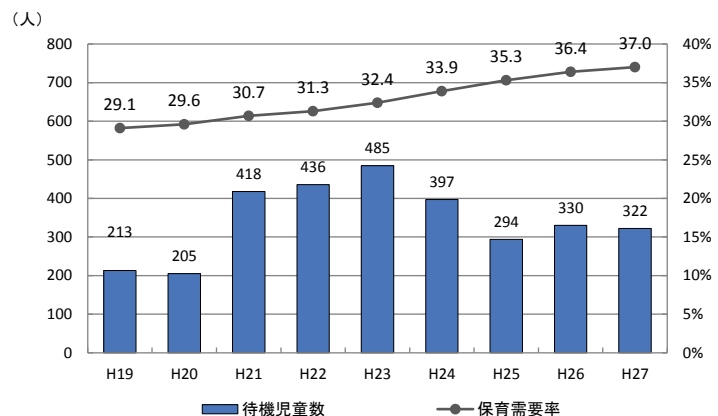
#### ■特別区部の都市公園及び児童遊園等



#### ②子育て環境

足立区の保育定員数は、平成 26 年現在 12,810 人となっている。待機児童数は、平成 27 年に 322 人と、平成 26 年に比べてやや減少したものの、ここ数年は横ばいの状態が続いており、保育需要率は増加傾向にある。

#### ■足立区の保育需要率と待機児童数の推移



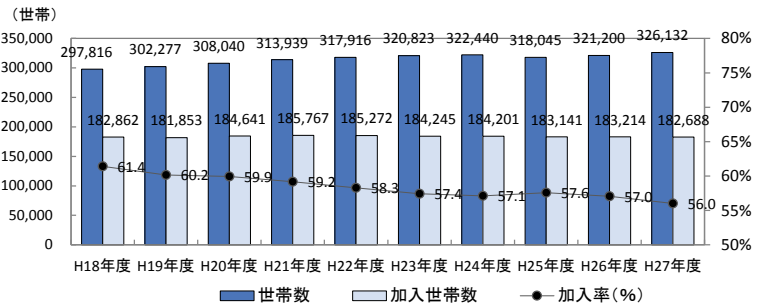
資料：足立区待機児童解消アクション・プラン



### ③町会・自治会加入率

足立区の町会・自治会加入率は年々減少しており、平成 27 年度で 56.0%と、10 年前の平成 18 年度の 61.4%に比べて 5 ポイント以上減少している。

#### ■町会・自治会加入率

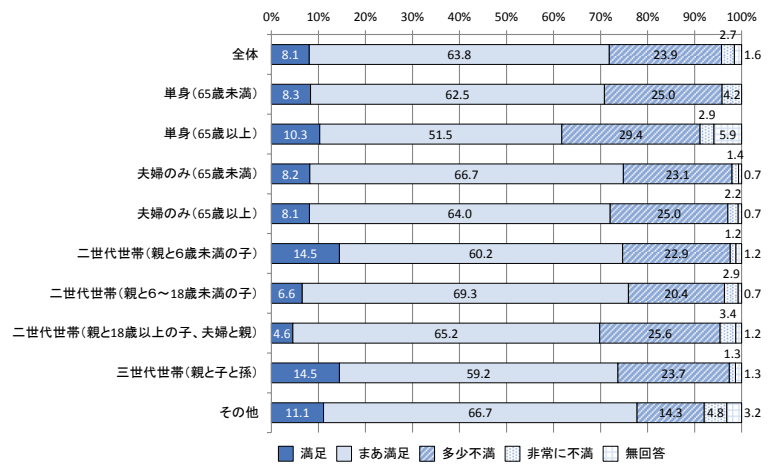


資料：地域のちから推進部地域調整課

### ④住環境の満足度

区民からみた住まいと住まいの周りの環境についての総合的な満足度(「満足」と「まあ満足」の合計)は 71.9%となっており、夫婦のみ(65 歳未満)や二世世代世帯(親と 6 歳未満の子、6～18 歳未満の子)の満足度が高くなっている。

#### ■家族構成別の住まいと住まいの周りの環境についての総合的な満足度



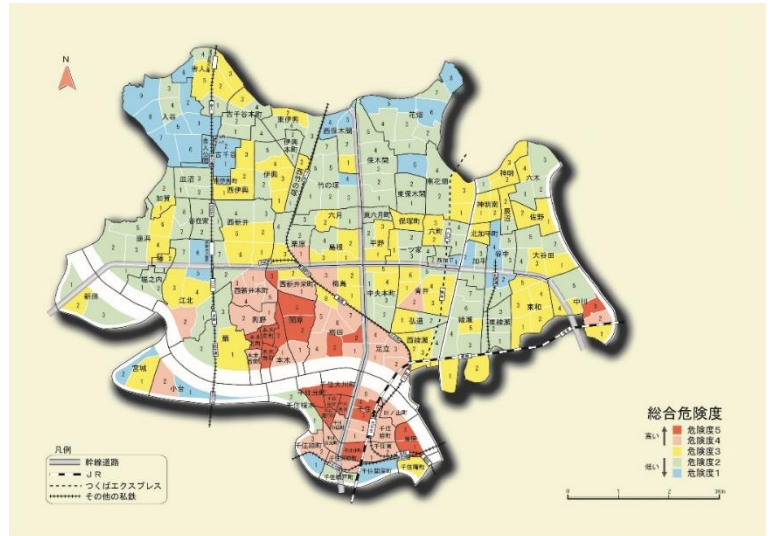
資料：足立区 住まいに関するアンケート調査(平成 27 年度)

#### (4) 防災・防犯の状況

##### ①災害時の危険度

東京都が公表した地震に関する地域危険度をみると、千住柳町が火災危険度で 1 位、総合危険度で 2 位となるなど、千住地域や関原地域を中心に災害時の危険度が高いと判定された地域が存在している。

■足立区の総合危険度

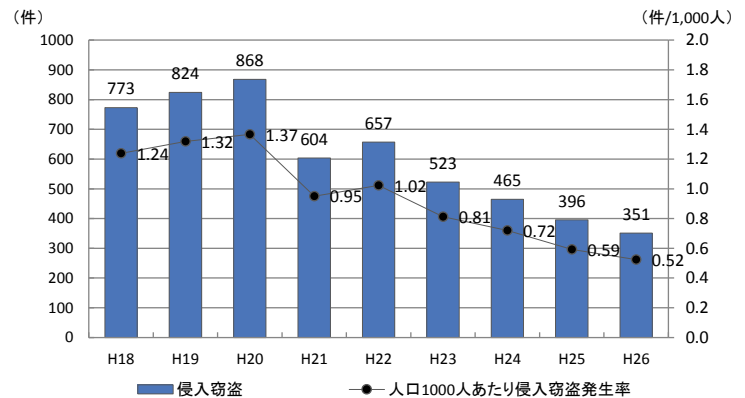


資料：東京都 地震に関する地域危険度測定調査（第 7 回）（平成 25 年 9 月公表）

##### ②侵入窃盗の発生件数

刑法犯認知件数は年々減少しており、侵入窃盗についても平成 26 年で 351 件と、ピークであった平成 20 年の約 4 割まで減少している。人口あたりの発生率も減少傾向にあり、平成 26 年で人口 1,000 人あたり 0.52 件となっている。

■足立区の進入窃盗の発生状況



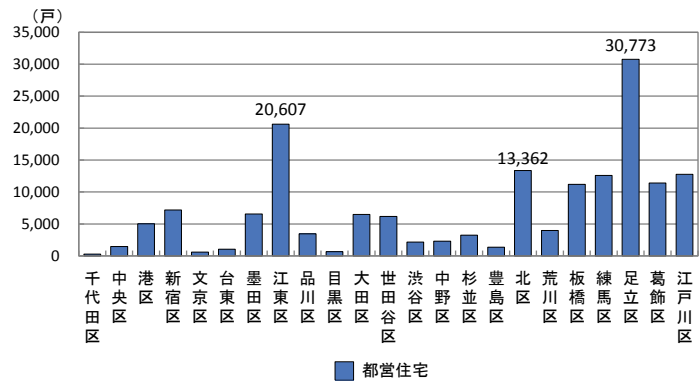
資料：東京都の自治体別刑法犯発生状況（警視庁）

## (5) 公共住宅等の状況

### ①都営住宅が特別区部で最多

足立区の公的賃貸住宅は、建て替え等に伴い戸数が減少しているものの、住宅総数に占める割合は13.4%と特別区部で3番目に高く、なかでも都営住宅が30,773戸と特別区部で最多となっている。

■特別区部の都営住宅数（平成26年3月31日現在）

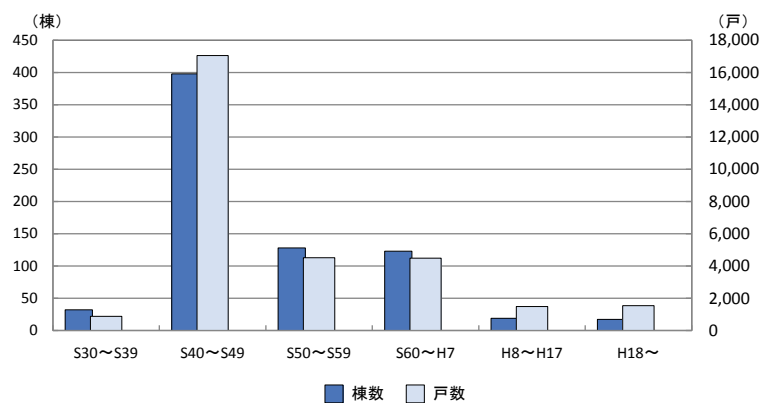


資料：特別区の統計（平成26年度版）

### ②都営住宅

都営住宅の建設時期をみると、今後建て替え時期を迎える昭和40年代に建設されたものが約400棟、約17,000戸と大部分を占めている。

■足立区内の建設年度別の都営住宅棟数・戸数（平成26年3月31日現在）



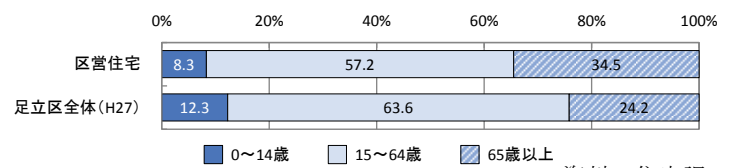
資料：東京都営住宅一覧（東京都）

### ③区営住宅・シルバーピア

平成27年4月1日現在、区が管理を行っている区営住宅は482戸、借り上げを行っているシルバーピアは198戸となっている。

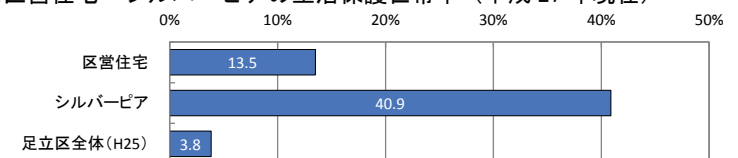
区営住宅の入居者の年齢をみると、65歳以上の高齢者が34.5%を占めている。また、生活保護を受給している世帯の割合が高く、一般の区営住宅では13.5%、シルバーピアでは40.9%となっている。

■区営住宅の入居者の年齢（平成27年4月1日現在）



資料：住宅課

■区営住宅・シルバーピアの生活保護世帯率（平成27年現在）

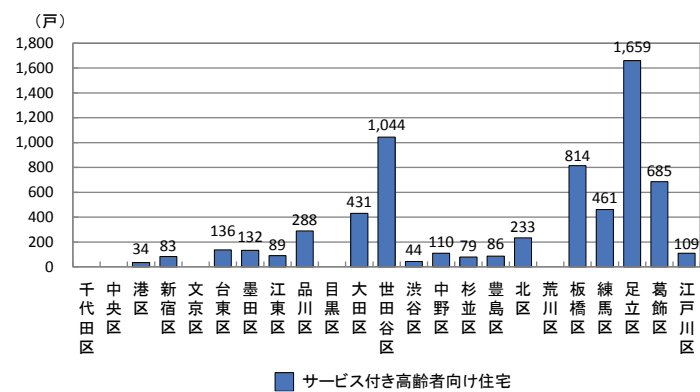


資料：住宅課

#### ④サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅の戸数は、平成 28 年現在 1,659 戸となっており、高齢者人口に対する割合は 1.02%となっている。この割合は、都平均の約 3 倍となっており、戸数も特別区部で最も多くなっている。

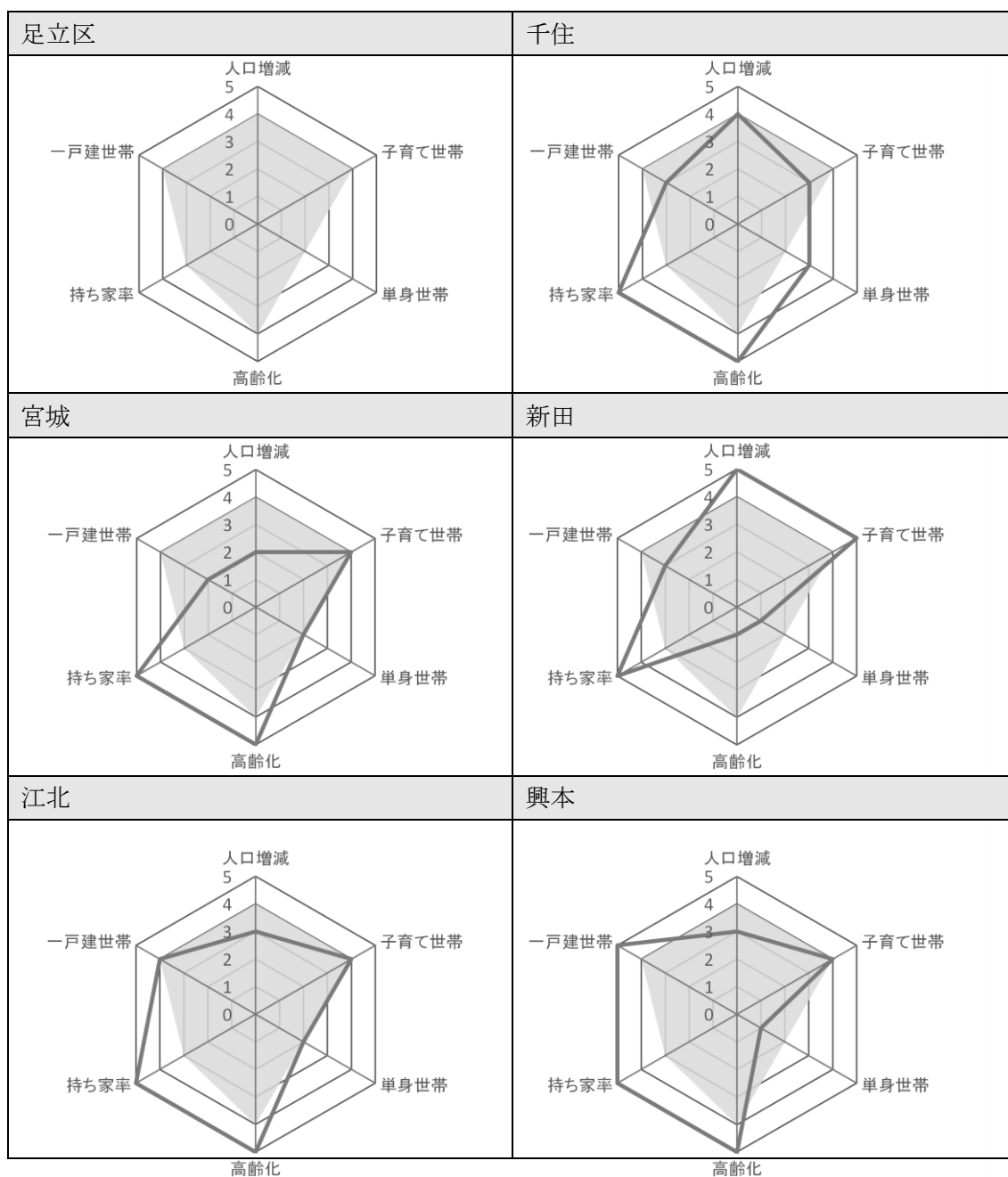
■特別区部のサービス付き高齢者向け住宅戸数（平成 28 年 2 月 1 日現在）

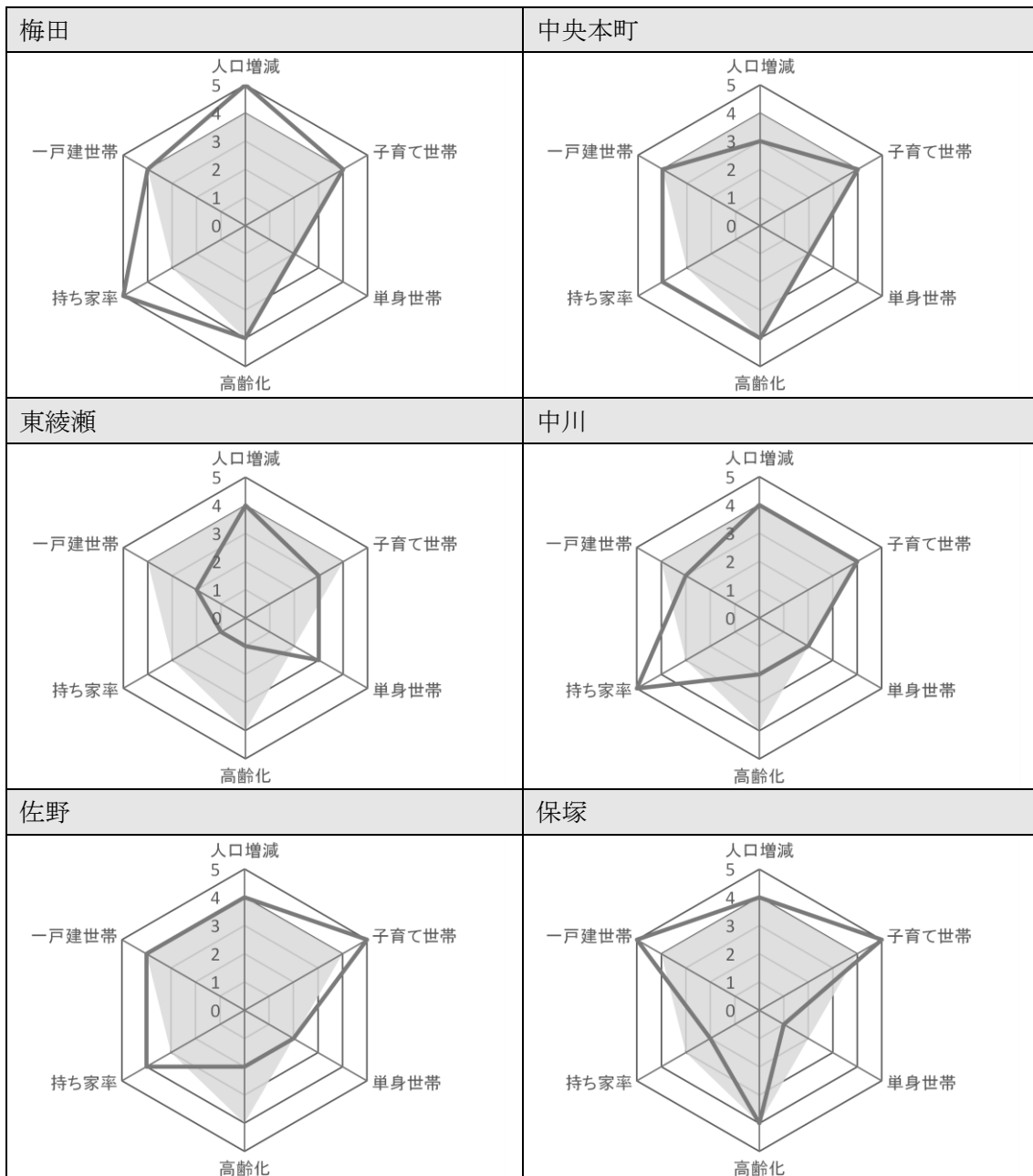


資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

# (6) 17 地区の現状

区民にとってなじみのある生活圏の単位として、区内を 17 地区に区分し、それぞれの地区の特徴をレーダーチャートを用いて整理する。





## 2 これまでの取り組みの総括

---

現在の足立区住宅マスタープランに基づく取り組み成果について、計画の目標・基本方針別に進捗状況を整理する。

### (1) 多様な居住ニーズに対応すること

#### ①多様な選択肢のある住宅市場の形成

ファミリー向けの広い住宅が増加し、区民の通勤・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。

一方、生産年齢人口割合が低下し、単身世帯や親子世帯の区内の定住意向が低くなっている。

#### ②公共住宅団地の建替えや再生による住宅供給の促進

公共住宅の偏在がやや緩和し、大規模団地の建替えに併せて生活利便施設の整備が行われた。

一方、公共住宅が立地する地区の高齢化率が上昇し、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%などとなっている。

#### ③望む住宅が容易に取得・賃借できる仕組みづくり

住居費が安い水準で推移し、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番目に安くなっている。

一方、住宅に関する情報があふれ、正しい情報の主取捨選択が求められており、また区民と区外住民の足立区に対するイメージの差が大きくなっている。

### (2) 暮らしの安全・安心を支えること

#### ①誰もが安心して暮らせる住環境の実現

公共住宅が充実しており、高齢者向け住宅が増加している。

一方、高齢化率、高齢者のいる世帯の割合ともに特別区で2番目に高くなっており、最低居住面積水準を依然として達成していない世帯が存在する。

#### ②防犯・防災性の向上

住宅の耐震化が進展し、侵入窃盗の発生件数もピーク時の約4割まで減少している。

一方、災害時に危険な地区が残っており、区民の満足度も低くなっている。

### ③安心を支える地域コミュニティの形成

防災や防犯に対する区民の意識が高くなっている。

一方、町会・自治会加入率が減少し、平成 18 年度に 61.4%であったものが、平成 27 年度には 56.0%となっている。

## (3) 暮らしの快適性を確保すること

### ①民間住宅市場の整備

10 年間で戸建てが約 6 千戸、分譲マンションが約 3 万戸、民営借家が約 2 万戸増加し、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)。

一方、木造賃貸住宅の更新が進んでおらず、また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が増加している。

### ②住環境の快適性の向上

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がっている。また、景観に対する区民の評価が上昇している。

### ③施策の担い手としての民間事業者と区民の育成

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し、足立区に愛着を持っている区民は約 76%に増加している。

一方、修繕計画がないなど管理不全の分譲マンションが存在しており、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約 4 割となっている。