

(仮称) 足立区住生活マスタープラン

たたき台

平成 29 年 1 月 13 日時点

※本資料は、昨年 12 月 7 日に開催された第 1 回庁内検討会より後に
修正・更新した部分を朱書きとしたものである

目次（構成案）

計画のあらまし

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
 - (1)【ひと】足立に住みたい・住み続けたい 多様なライフスタイルを持つひとが活躍する
 - (2)【くらし】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
 - (3)【まち】区民が足立らしい地域の魅力を発見し 歩いて楽しいまちを育てる
 - (4)【行財政】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

第3章 施策の推進

- 1 施策体系
- 2 施策の展開
- 3 あだち住生活モデル
- 4 成果指標

第4章 重点プロジェクト

- 1 重点プロジェクト
- 2 5地域別の整備方針

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

計画のあらまし

序章 はじめに

●背景と目的

- 少子高齢化の進展や居住ニーズの多様化
- 国や都の住宅政策の大きな潮流
- 現行計画に基づく取り組み成果と課題
- 新たな課題への取り組みと魅力の創出への期待
- 区民のライフスタイルや生活圏を捉える視点

⇒足立区住宅マスタープランを見直し、新たに「足立区住生活マスタープラン」を策定

●位置付け

足立区基本計画の住宅施策に係る分野別計画

●計画期間

平成 29 年度から平成 38 年度

第 1 章 住生活における現況と課題

◆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

- 少子・超高齢社会を支える活力の維持・確保
- ファミリー向け住宅の増加と多様なライフスタイルへの対応

◆住宅・住宅地としての魅力づくりの視点

- 暮らしやすさの向上と新たな魅力の創出
- まちの魅力を将来につなぐ建物の適正管理のあり方

◆暮らしの安全・安心に関する視点

- 防犯・防災に向けた取り組みの更なる推進
- 高齢者の増加等に対応した住宅セーフティネットの強化

◆公共住宅ストックの役割に関する視点

- 公営住宅の偏在解消
- 公共住宅団地の再生と創出用地の活用
- 公共住宅入居者のミクストコミュニティ

第 2 章 住生活の目指すべき姿と基本目標

目指すべき姿

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

基本目標

足立に住みたい・
住み続けたい 多
様なライフスタイ
ルを持つひとが活
躍する

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

区民が足立らしい
地域の魅力を発見
し 歩いて楽しい
まちを育てる

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

第3章 施策の推進

《基本目標1》

足立に住みたい・住み続けたい 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

《基本目標3》

区民が足立らしい地域の魅力を発見し
歩いて楽しいまちを育てる

E:地域の魅力を発信し、まちを成長させる

- 1) シティセールスの推進
- 2) エリアマネジメントの推進
- 3) 魅力の創造
- 4) 歩いて暮らせる生活環境づくり
- 5) 地域住民による魅力発見
- 6) 情報発信・開示の強化

F:質が高く将来につながる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

《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) 強靱な住宅地づくり
- 3) 地域活動を通じた防災・防犯対策
- 4) 既存ストックの適正管理の推進

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) 人にやさしい住まいリフォームの推進
- 2) 住宅セーフティネットの充実
- 3) 地域による交流・見守りと福祉施策等との連携

《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

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

第4章 重点プロジェクト

重点1 住宅地の強靱化

重点2 公共用地を活用した拠点づくり

重点3 歩いて暮らせる魅力ある住宅地づくり

重点4 既存ストックを活用した住まいづくり

第5章 計画の推進に向けて

○行政と区民、事業者等が一丸となって計画を推進していくために、行政全体として協創に取り組む体制を築く

○多様な主体がつながり、交流できる仕組みを構築し、協創による取り組みを効果的に進める

○東京都、UR、公社などの関係機関との連携を強化し、区だけでは解決し得ない課題に取り組む

序章 はじめに

1 計画の背景と目的

○少子高齢化の進展や居住ニーズの多様化

足立区は、平成 18 年に現行の「足立区住宅マスタープラン」を策定し、「愛着を育み、魅力を創る」という基本理念のもと、人口減少社会の到来に備えつつ、魅力的な居住環境を実現するための住宅政策に取り組んできた。

計画が策定された当時と比べると、国全体での人口減少社会への転換や東日本大震災の発生など、様々な社会情勢や住まいを取り巻く環境が変化している。足立区においても、少子化や高齢化が進み、将来的には人口が減少に転じるとされている。また、住宅数が世帯数を上回ることにより住宅の量的な充足が図られている一方で、住宅規模と世帯人員のミスマッチや空き家等既存ストックなどが地域の居住環境に及ぼす影響が社会問題となってきた。価値観やライフスタイルの多様化に伴い、住宅そのものの質だけでなく、住宅地としての安全性や生活利便性、公園・緑地環境の充実など、暮らしを支える住生活の魅力を含めた様々な居住ニーズに対応することが求められている。

○国や都の住宅政策の大きな潮流

国においては、8 期にわたる住宅建設五箇年計画が平成 17 年度をもって終了し、新たに策定された住生活基本計画(全国計画)の下で、それまでの住宅量の確保に主眼をおいた施策から、国民の住生活の質の向上へと政策転換が進められた。その後は、平成 23 年、平成 28 年の 2 度にわたって計画の見直しを行いながら、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現や、既存住宅の流通と空き家の利活用促進、住宅ストック活用型市場への転換等を目指した住宅政策を展開している。

また、東京都においても、住宅政策審議会が住生活基本計画(全国計画)の改定を受けて、平成 28 年 11 月に「豊かな住生活の実現と持続に向けて」答申を公表し、人口減少社会に向かう中での都の住宅政策の基本方針を示している。

当区においては、国や都の住宅政策の大きな潮流を十分に踏まえつつも、足立区らしい住宅政策の再構築に取り組むことが重要となる。

○現行計画に基づく取り組み成果と課題

「足立区住宅マスタープラン(平成 18 年 4 月)」においては、これまでも「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」という 3 つの目標を掲げ、住宅を中心としつつ総合的なまちづくりに関する取り組みを進めてきた。これにより、ファミリー層の定住化を促進する住宅供給や、住宅の耐震化、犯罪件数の減少、公営住宅の偏在解消など一定の成果が得られている。一方で、高齢化等への対応や防災・防犯性のさらなる向上、公共住宅の再生、地域コミュニティを通じた住環境の向上などは継続した課題となっている

○新たな課題への取り組みと魅力の創出への期待

この 10 年間に、地域の高齢者の孤立、子どもの貧困、空き家等既存ストックの管理不全など、住生活に関わる新たな課題が浮上してきている。その中で、他区に先駆けた条例に基づく老朽家屋やごみ屋敷対策、ビューティフル・ウィンドウズ運動による防犯の取り組み、孤立ゼロプロジェクトによる地域の見守り・声かけ活動の支援等を推進している。

また、新線の開業や大学の開校、エリアデザイン計画などにより、足立区の住宅地としての魅力の向上や新たな魅力の創出がされ、さらなるまちづくりへの期待が高まっている。こうした動きに合わせて、多様な人々が暮らすことのできる魅力ある住宅地づくりを進めるため、これまでの住宅政策にとどまらない、豊かな住生活を実現するための取り組みが必要となる。

○区民のライフスタイルや生活圏を捉える視点

豊かな住生活の実現には、地域に暮らす区民のライフスタイルや生活圏を捉えた取り組みを展開する必要がある。市街地には駅周辺や都市計画道路沿道の地域、駅から離れた地域、密集市街地にある地域、公共住宅団地がある地域など、多様な地域特性がある。そこに多様なライフスタイルを持つ人々が暮らし、それぞれの生活圏がある。歩いて暮らすことができる多様性のあるまちづくり、自分の住む地域への帰属意識の醸成など、地域や生活圏を重視し、区民や地域の関係団体、民間事業者、区がそれぞれの立場から、豊かな住生活の実現に向かって創造的に取り組んでいくことが重要となる。

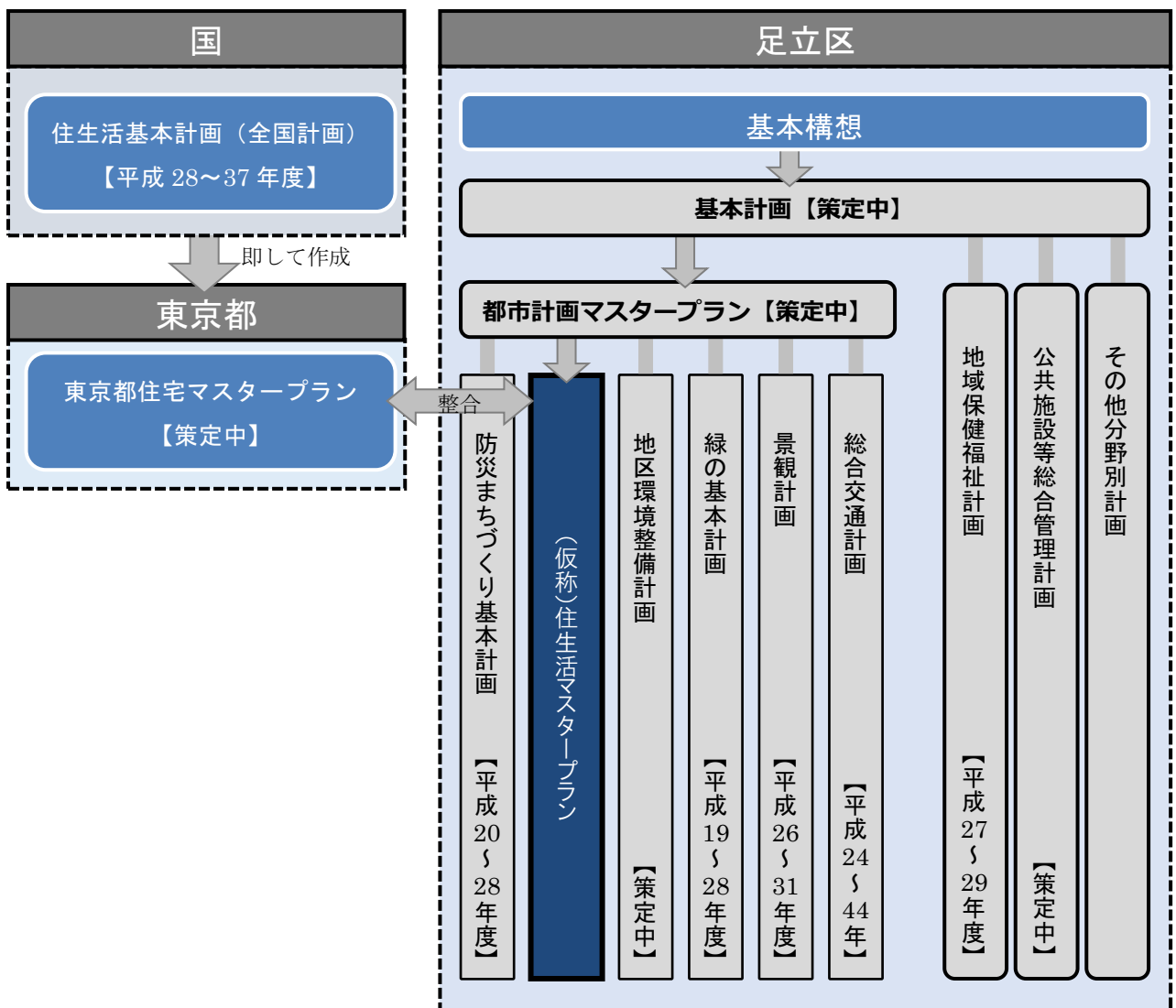
○新しい計画の目的

上記のような状況を踏まえ、「足立区基本構想」の基本理念である「協創力[†]でつくる 活力にあふれ 進化し続ける ひと・まち 足立」を実現し、協創による施策の展開で区民の住生活の安定及び向上を図り、生活の豊かさを実感できる住宅及び住環境を実現するため、住生活に関する総合的かつ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」を策定することとする。

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、区の関連計画と連携・整合を図るとともに、東京都住宅マスタープランとの整合を図ることが求められている。

■図 0-1 位置づけ

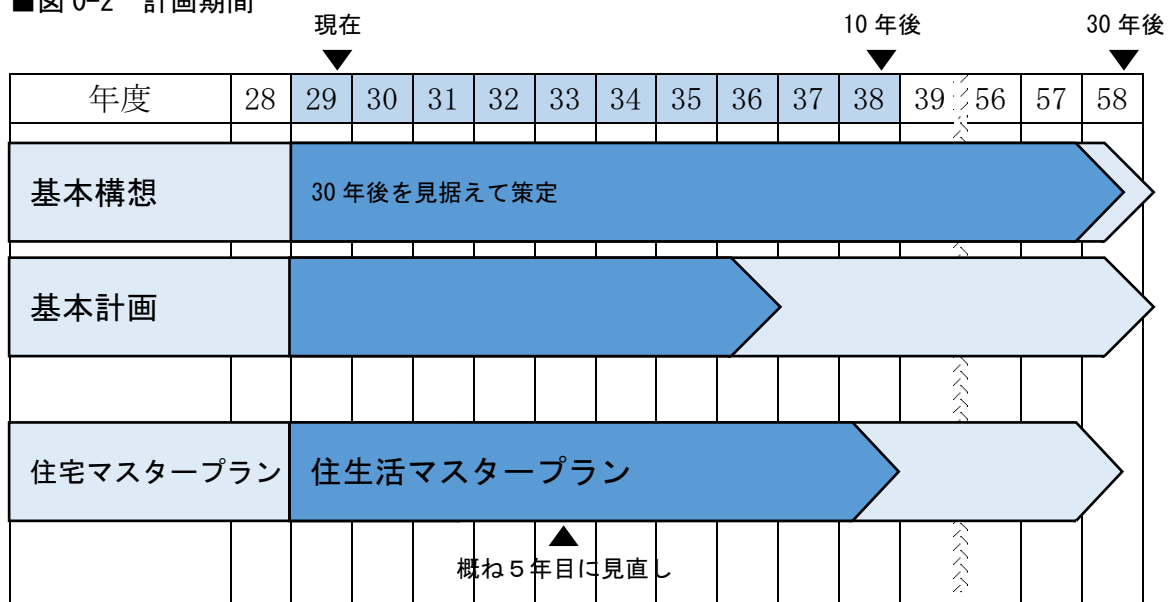


【 】内は計画期間

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概ね5年ごとに見直しを行うこととする。

■図 0-2 計画期間



～「協働」と新たな「協創」の推進～

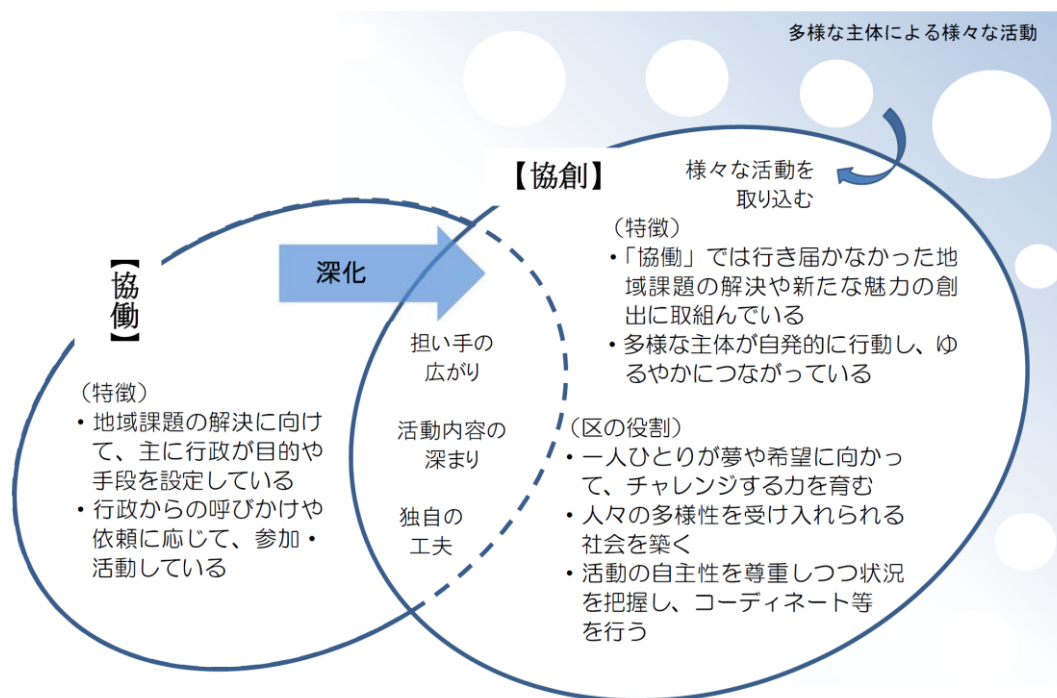
○協働の取り組み

これまで足立区では、区民や民間事業者等との「協働」を通してまちづくりに取り組んできた。それにより「協働」の考え方は浸透しつつあるものの、多様な担い手がつながり、主体的な活動が活発に展開されるという状態までには至っていない。

○協創の推進

地域課題のさらなる複雑化・困難化に伴い、これまで行政が主導的な役割を担ってきた「協働」だけでは行き届かなかった課題が顕在化しつつある。そのため、今後は、より多くの個人や民間事業者が様々な形で主体的に活動することで、区を取り巻く社会状況の変化に柔軟に対応できる仕組みが必要となる。このような仕組みを「協創」と呼び、そこから生まれる「協創力」により、本計画の実現を目指すこととする。

■図 0-3 協創の考え方



資料：足立区基本計画（素案）

第 1 章 住生活における現況と課題

足立区全体の住生活における現況と課題について、次の 4 つの視点から整理した後、区民の生活圏に着目して、地域別の現況と課題を整理する。

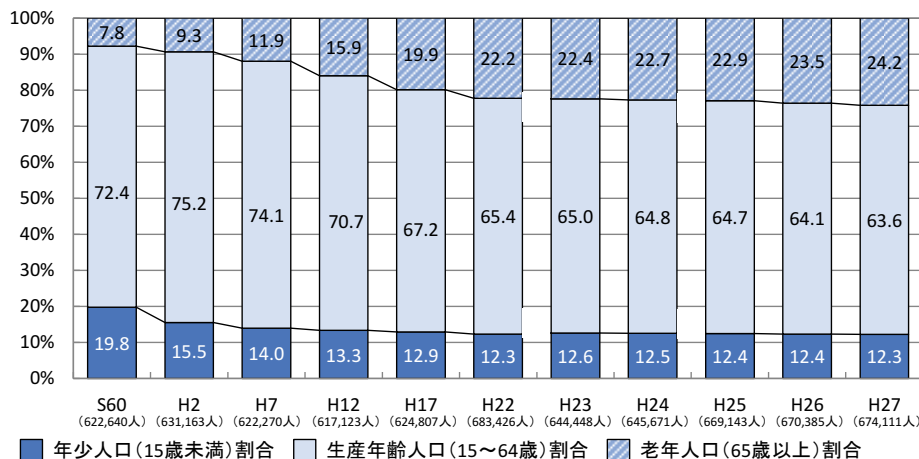
1 コミュニティの充実と

住みたい・住み続けたい区民の定着の視点

○少子高齢化への対応

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、生産年齢人口比率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平成 40 年にピークを迎え、一時減少した後、平成 51 年から再度増加すると予想され、その対応が求められている。

■図 1-1 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

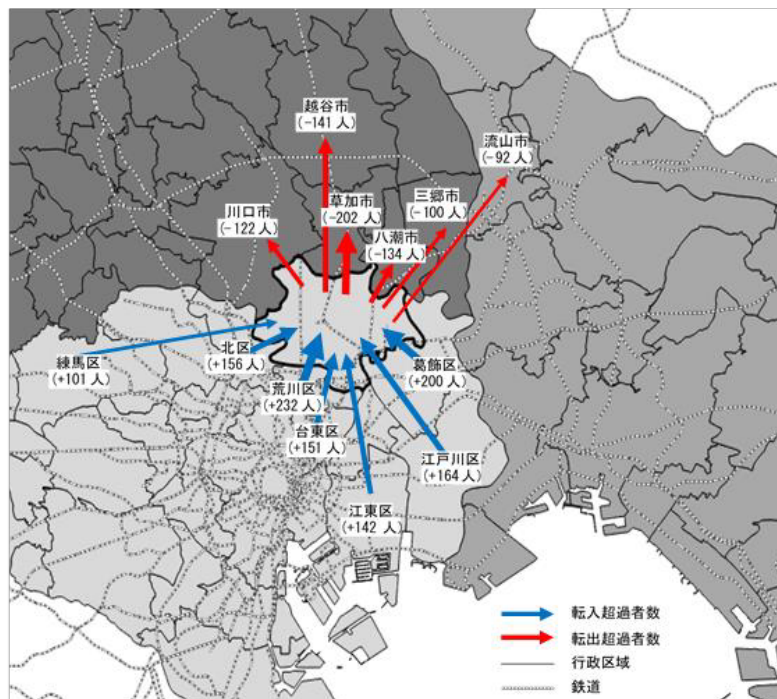
○少子・超高齢社会を支える活力の維持・確保

人口増減の大きな要因である転入・転出の状況を見ると、20 歳代～30 歳代の転入・転出が多く、近隣の特別区部に対しては転入超過となっている一方、鉄道沿線の近県市町村に対しては転出超過となっている。また、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。

少子高齢化の進展や若年世帯の流出は、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退につながることから、人口減少、少子・超高齢社会を支える活力の維持・確保が

求められている。

■図 1-2 足立区の転入・転出超過者数



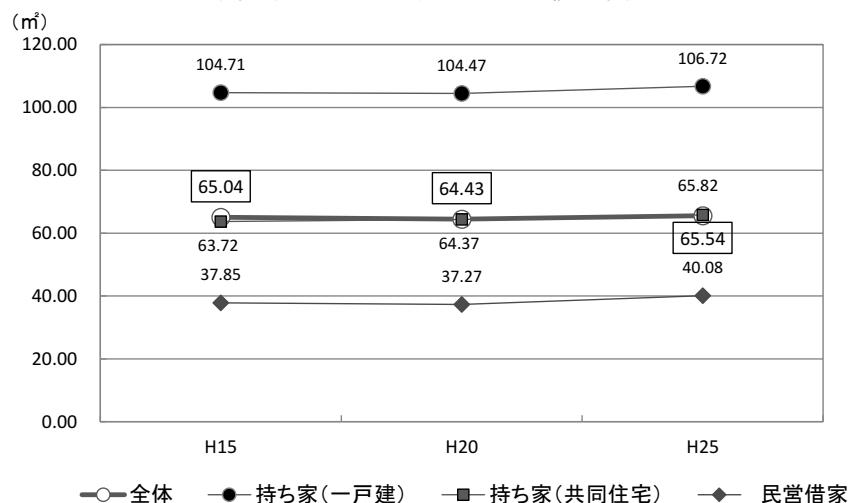
資料：住民基本台帳人口移動報告（平成 26 年）

○ファミリー向け住宅の増加と多様なライフスタイルへの対応

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と考えられる比較的規模の大きな住宅の増加がみられる。

良質な住宅の新規供給やこれまでに供給されてきた住宅ストックは、足立区の資源として有効に活用されるように、これからの地域を支える多様なライフスタイルを持つ人々の居住に対応する必要がある。

■図 1-3 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

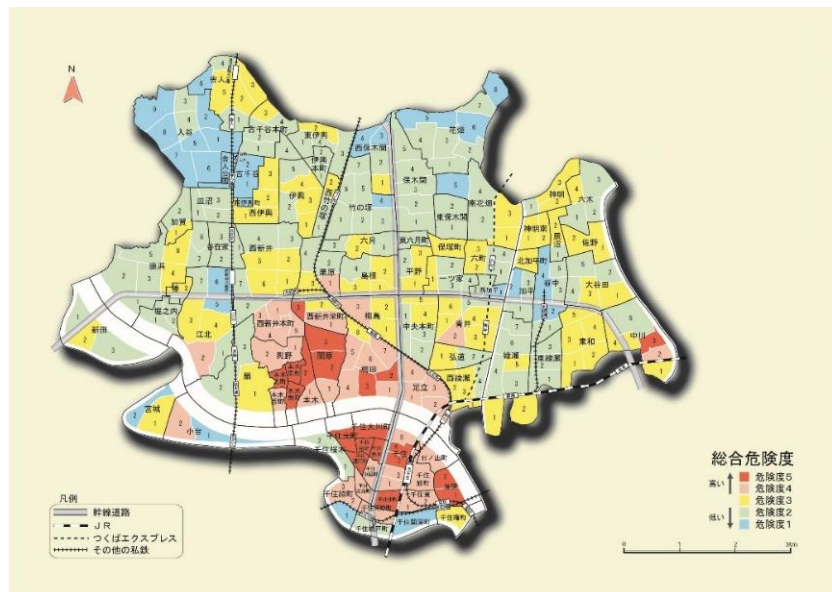
2 暮らしの安全・安心に関する視点

○防災・防犯に向けた取り組みの更なる推進

足立区は、防災や減災に向けて住宅の耐震化・不燃化に対する取り組みを進めてきた。また、防犯に向けて、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・足立区防犯まちづくり推進地区認定制度などに取り組んできた。その結果、住宅の耐震化が進むとともに、侵入窃盗の発生件数もピーク時の約 4 割まで減少しており、防犯や防災に対する区民の意識も高くなっている。しかしながら、千住地域を中心に地域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状況にある。

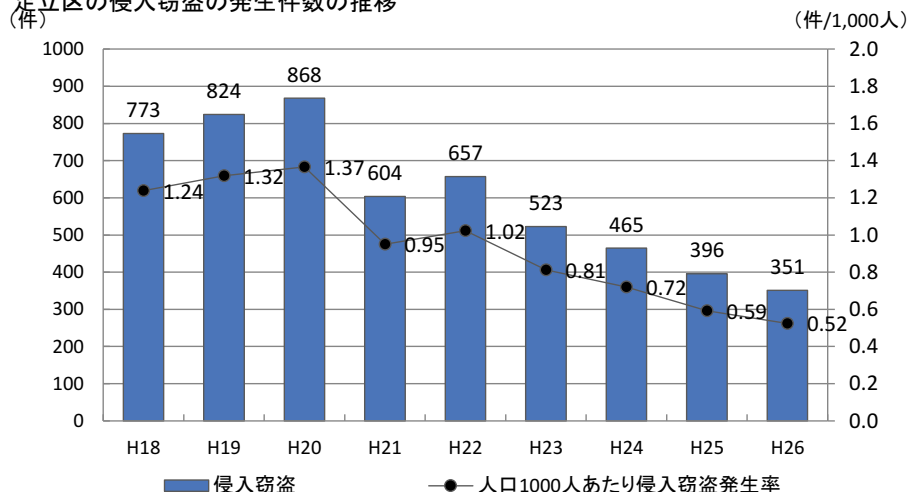
また、利用されておらず市場にも出回っていない空き家が今後増加していくことが予測されるなど、適切な管理が行われていない住宅ストックが防災・防犯の観点から地域の生活環境に影響を及ぼすことが懸念されている。

■ 図 1-4 足立区の地域危険度（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）

■ 図 1-5 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）

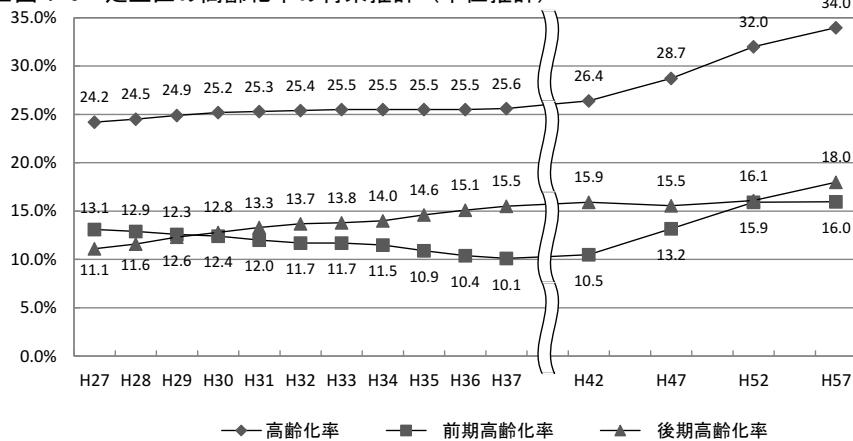
そのため、防災と防犯の取組みを周知・継続し、区民の取組みを活かした居住環境の向上や、空き家を含めた建物の適正管理を促す取組みが求められている。

○高齢者の増加等に対応した住宅セーフティネットの強化

少子高齢化の進展に伴い、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、生活保護世帯数は特別区部で最も多くなっている。このうち、住宅を自力で確保することが困難な方への対応として、特別区部で最も多い公営住宅ストックにより一定の居住支援を行っている。また、民間においても空き家の活用などによる高齢者等の居住支援のための取組みが進められている。

こうした状況を踏まえて、今後の高齢者の増加等に対応するために、民間事業者等との連携による住宅セーフティネットのあり方を検討する必要がある。

■図 1-6 足立区の高齢化率の将来推計（中位推計）



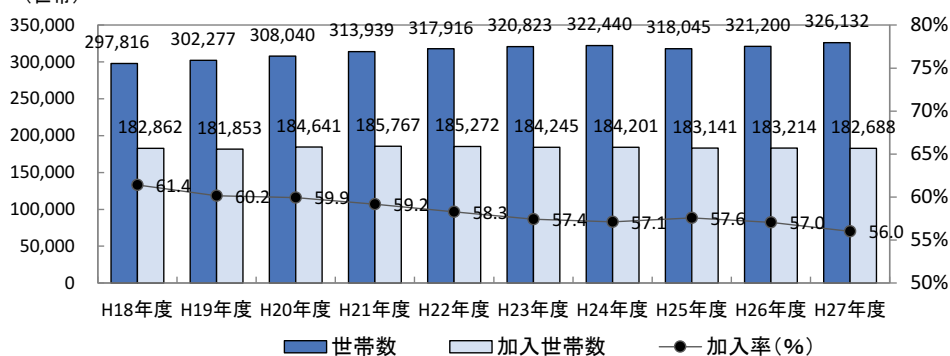
資料：平成27年9月足立区人口推計

○地域による見守り・支えあいの推進

支援を必要とする方を早期に発見するために、町会・自治会等の協力のもと地域による見守り・支えあいの活動を支援する孤立ゼロプロジェクトを推進している。一方で、町会・自治会加入率が減少しており、コミュニティの希薄化が懸念される。

また、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見守り支えあいながら、いくつになっても住み続けられる地域づくりが求められる。

■図 1-7 町会・自治会加入率（世帯）



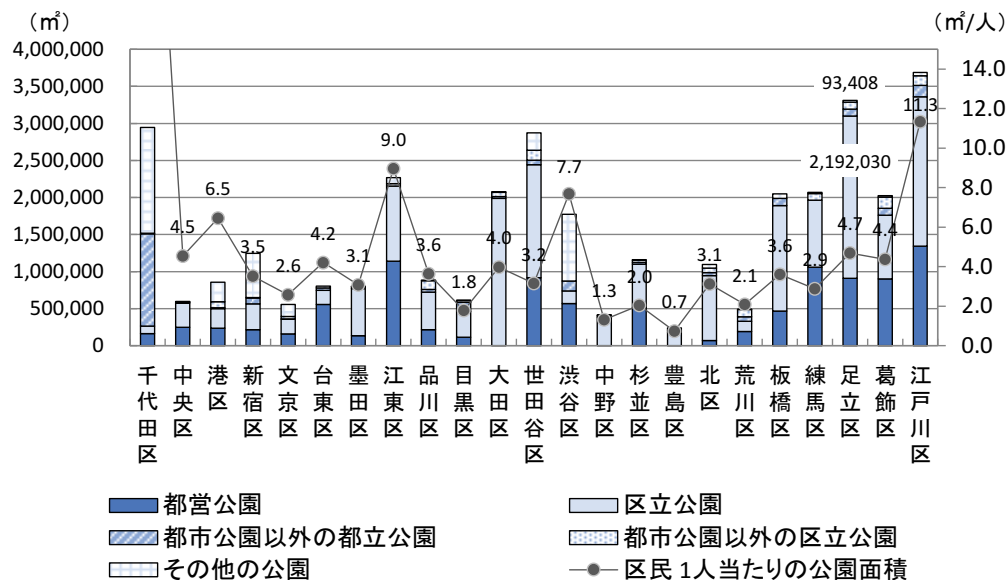
資料：地域のちから推進部地域調整課

3 住宅・住宅地としての魅力づくりの視点

○暮らしやすさの向上と新たな魅力の創出

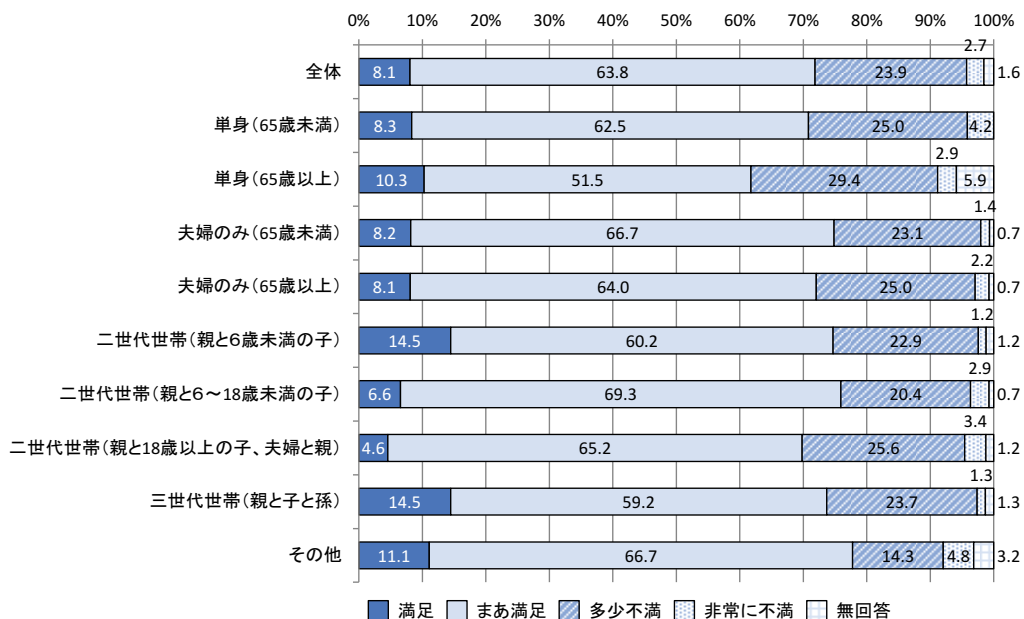
足立区の居住環境の特性として、住宅の規模が大きく、公園や自然が多いことが挙げられる。平成 17 年につくばエクスプレス、平成 20 年に日暮里・舎人ライナーが開通したことなどにより交通利便性も向上しており、区民の住環境に関する満足度も 7 割を超えている。また、大学誘致、医療施設移転などエリアデザイン計画によるまちづくりの推進により、足立区に住まう新たな魅力の創造が期待できる。こうした足立区の強みを活かし、暮らしやすい住宅地の魅力づくりを進めていくことが重要である。

■図 1-8 特別区部の都市公園及び児童遊園等



資料：特別区の統計（平成 26 年版）

■図 1-9 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



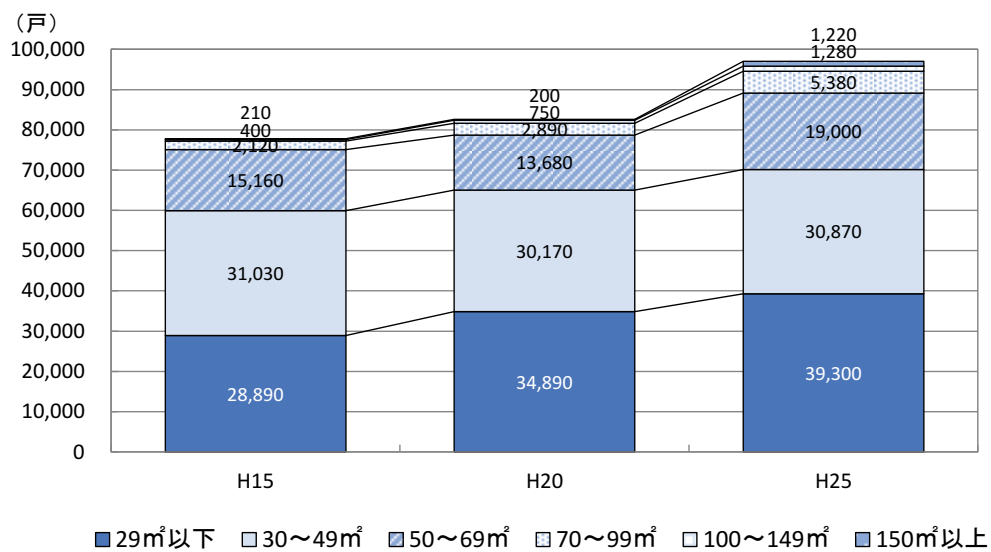
資料：足立区 住まいに関するアンケート調査（平成 27 年度）

○まちの魅力を将来につなぐ建物の適正管理のあり方

住宅数が増加する中で、ワンルームマンションなど30㎡未満の民営借家の供給が増加している。また、築30年を経過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。

管理運営事項が定められていない建物や老朽化した建物が管理不全に陥ると、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、まちの魅力を損なうことが考えられる。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。

■図 1-10 足立区の延べ面積別民営借家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

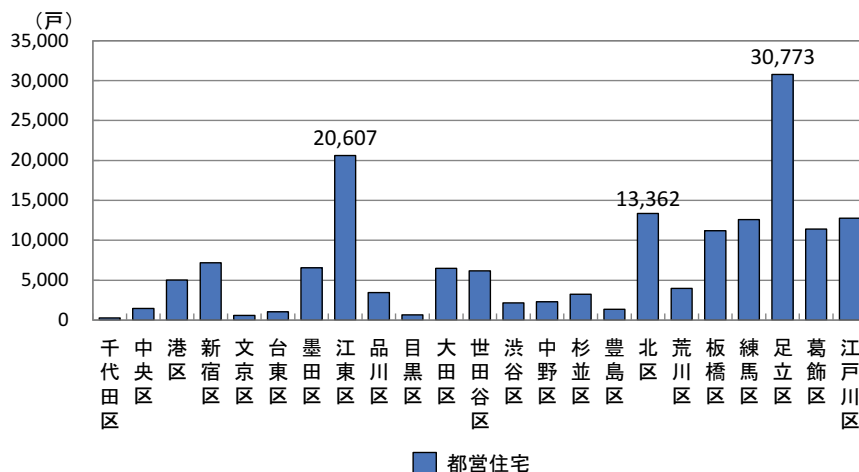
4 公共住宅ストックの役割に関する視点

○公営住宅の偏在解消

足立区の公営住宅ストックは、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 9.7%と特別区部で最も高い状況にある。内訳をみると、都営住宅が 30,773 戸、シルバーピア等を含む区営住宅が 757 戸などとなっている。都営住宅戸数は特別区部で最多となっており、特別区部の都営住宅の約 18.7%が足立区に集中している状況にある。

都営住宅による住宅セーフティネットを都内全域でバランスよく構築するためにも、公営住宅の偏在解消に継続して取り組む必要がある。

■図 1-11 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）



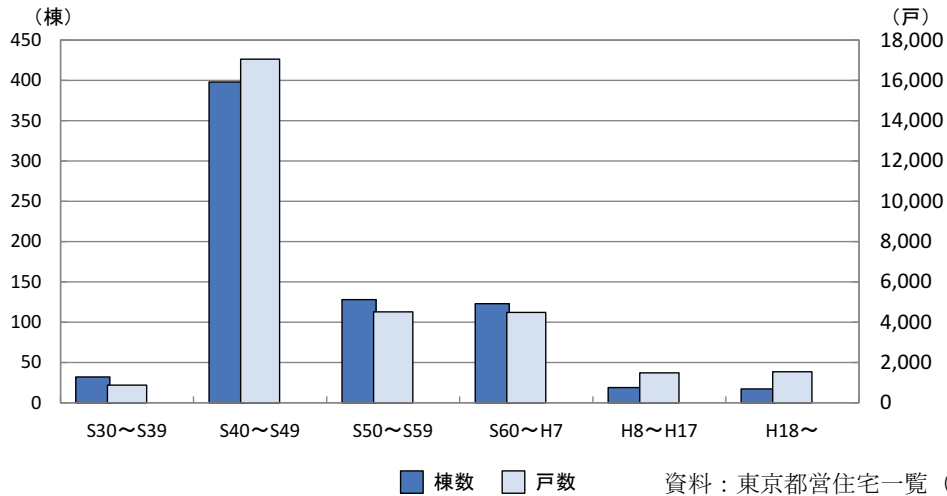
資料：特別区の統計（平成 26 年度版）

○公共住宅団地の再生と創出用地の活用

区内には、公営住宅のほか、UR 賃貸住宅が 12,244 戸、公社賃貸住宅が 2,240 戸など数多くの公共住宅が立地している。公共住宅が区内に集中していることより居住者層に偏りが生じている一方、現在、建て替え計画が進められている昭和 40 年代に建設された都営住宅が約 17,000 戸立地している。

こうした公共住宅ストックを地域の資源としてとらえ、建て替え更新に伴う創出用地を、生活利便性の向上や地域の住環境向上のために活用するなど、住宅地の魅力創出につなげることが重要である。

■図 1-12 特別区部の都営住宅数（平成 26 年 3 月 31 日現在）

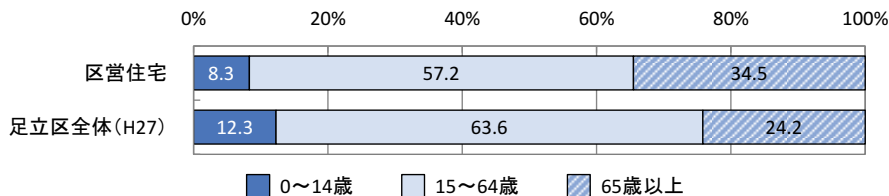


○公共住宅入居者のミストコミュニティ

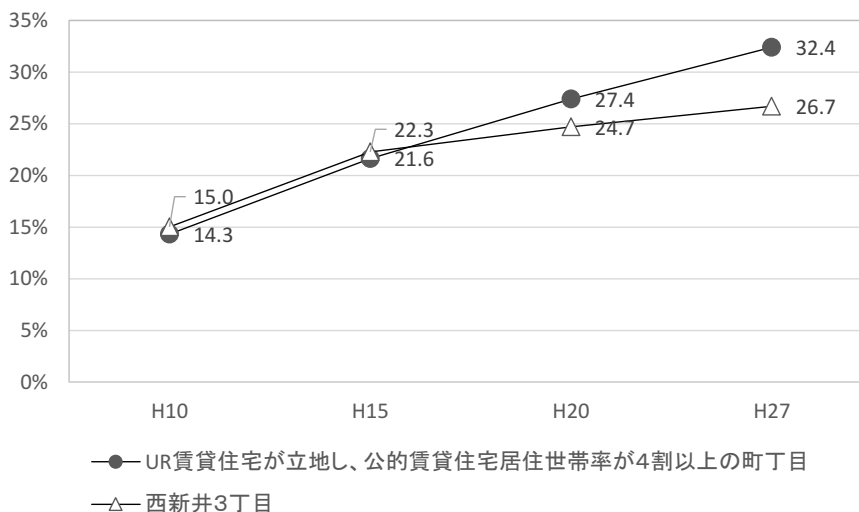
公共住宅においては入居者の高齢化が進んでいる。区営住宅では入居者の高齢化率は 34.5%となっている。また、UR 賃貸住宅が立地する地域では、高齢化率が 30%を超えているものの、西新井 3 丁目など大規模な UR の建て替えが行われた地域では、高齢化率の増加幅が縮小している。

高齢化が進むと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、**居住者層のバランスに配慮したミストコミュニティにより、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。**

■図 1-13 区営住宅の入居者の年齢（平成 27 年 4 月 1 日現在）



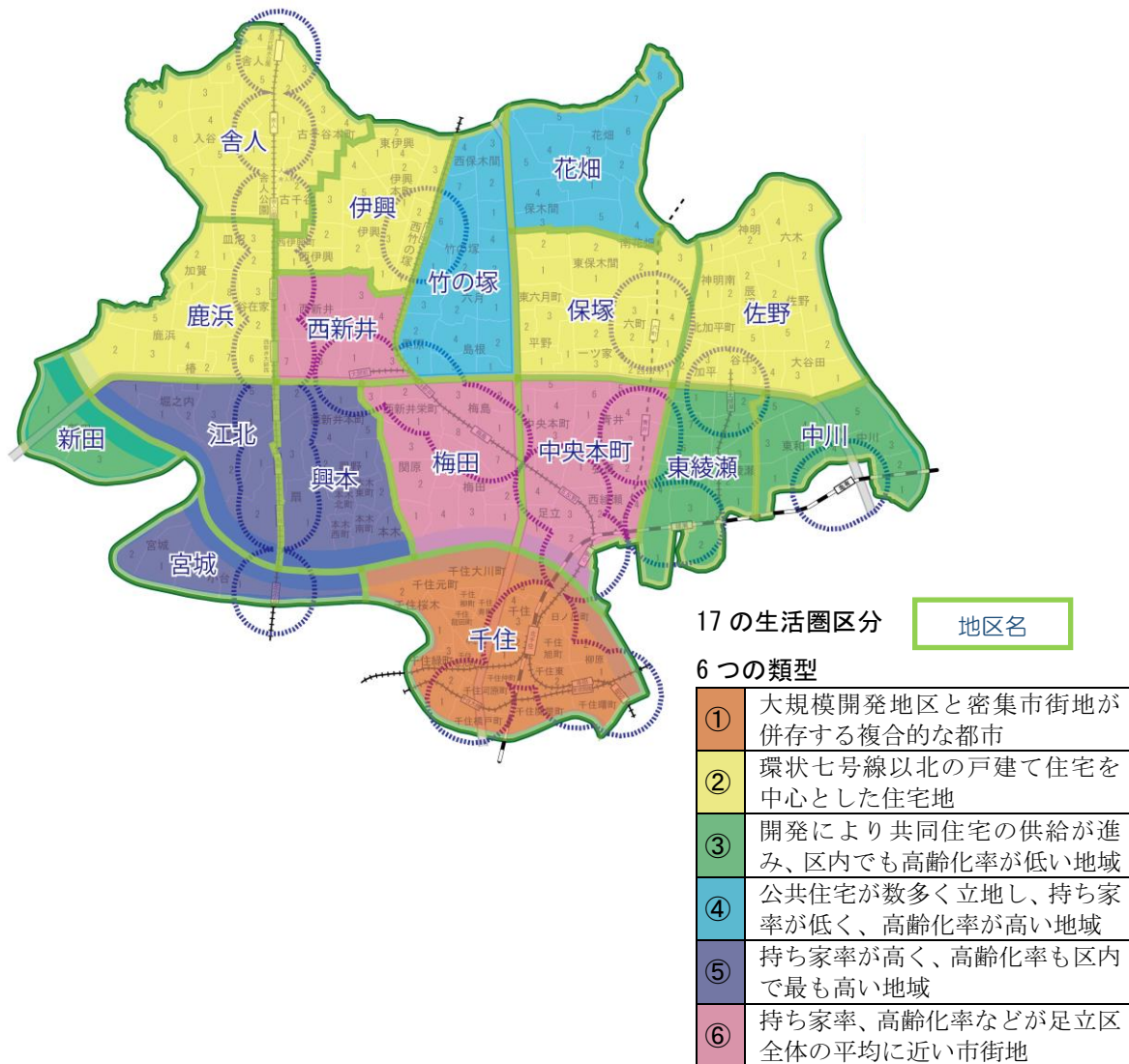
■図 1-14 UR 賃貸住宅が立地する町丁目の高齢化率の推移



5 地域別の現況と課題

地域に暮らす区民のライフスタイルや生活圏を捉えた取り組みを展開するため、区民の生活行動の生活圏として、区民事務所や図書館、地域学習センター等の立地状況を参考に、17 地区の生活圏を設定する。17 地区の人口・世帯の状況や住宅事情などの特徴をもとに、区内を 6 つの類型にまとめることにより、それぞれの現況と課題を整理する。

■図 1-15 17 地区の生活圏区分と 6 つの類型



■表 1-1 6つの類型の現況と課題

類型	該当する地区	現況	今後の動向	課題
①	千住	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模開発地区と密集市街地が併存する複合的な都市 ・70㎡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㎡未満のワンルームも増加 ・高齢化率が高く、戸建ての空き家も多い 	<ul style="list-style-type: none"> ○エリアデザイン（千住エリア） ・拠点開発（千住大川端、千住大橋駅周辺、北千住駅東口） ・千住一丁目第一種市街地再開発事業 ・不燃化特区 ・密集市街地整備事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・住宅の耐震化、不燃化特区などの防災上の取組みが必要 ・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 ・待機児童の解消
②	佐野 保塚 鹿浜 伊興 舎人	<ul style="list-style-type: none"> ・環状七号線以北の住宅地 ・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 ・《駅勢圏》六町駅周辺では55㎡前後の小規模なファミリー向けマンションが供給 ・《駅勢圏外》概ね100㎡以上の宅地開発が進む 	<ul style="list-style-type: none"> ○エリアデザイン（六町エリア） ○エリアデザイン（竹の塚エリア） ・千代田線北綾瀬駅延伸 ・六町駅前区有地活用 ・竹ノ塚駅周辺鉄道高架化工事 ・竹ノ塚駅西口駅前広場整備、駅前道路整備 ・獨協大学旧敬和館跡地等売却事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・隣居・近居など多世代居住の推進が必要
③	新田 東綾瀬 中川	<ul style="list-style-type: none"> ・開発により共同住宅の割合が高く、高齢化率が低い地域 ・《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 	<ul style="list-style-type: none"> ○エリアデザイン（綾瀬エリア） ・綾瀬駅前子ども家庭支援センター跡地活用 ・都立中川公園上部利用計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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
④	花畑 竹の塚	<ul style="list-style-type: none"> ・公共住宅が数多く立地 ・持ち家率が低く、高齢化率が高い ・花畑では60代が転入超過となる 	<ul style="list-style-type: none"> ○エリアデザイン（花畑エリア） ○エリアデザイン（竹の塚エリア） ・花畑エリア大型ショッピングモール開業 ・花畑エリア文教大学進出 ・竹ノ塚駅周辺鉄道高架化工事 ・人道橋設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域居住者の多世代化が必要 ・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
⑤	宮城 江北 興本	<ul style="list-style-type: none"> ・古くからの市街地 ・持ち家率が高く、高齢化率も高い ・《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 	<ul style="list-style-type: none"> ○エリアデザイン（江北エリア） ・江北エリア大学病院誘致 ・JKK 興野町住宅一部建て替え 	<ul style="list-style-type: none"> ・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組みが必要 ・高齢者の住み替えについての適切な情報提供が必要
⑥	梅田 中央本町 西新井	<ul style="list-style-type: none"> ・足立区の平均的な市街地 ・《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 	<ul style="list-style-type: none"> ○エリアデザイン（西新井・梅島エリア） ・西新井東西連絡通路計画 ・西新井駅西口駅前広場整備 ・不燃化特区 ・密集市街地整備事業 ・南北線 ・西新井公園 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣居・近居など多世代居住の推進が必要 ・住宅の耐震化、不燃化特区などの防災上の取組みが必要

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

本計画では、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す。ハードとソフトの視点から区民や地域の関係団体、民間事業者、行政が主体的に住まい・住宅地づくりに取り組み、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) 【ひと】足立に住みたい・住み続けたい

多様なライフスタイルを持つひとが活躍する

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) 【くらし】 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

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など、多様な主体による取り組みにより一層高める。

また、住み慣れた地域や住まいで、住民がお互いに交流し、つながり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) 【まち】 区民が足立らしい地域の魅力を発見し

歩いて楽しいまちを育てる

散策やまち歩きが楽しい生活街路・緑道のネットワークがつながることで、歩いて暮らせる生活環境の利便性や安全性を向上させるとともに、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、将来につながる魅力のある住宅地の形成を推進する。

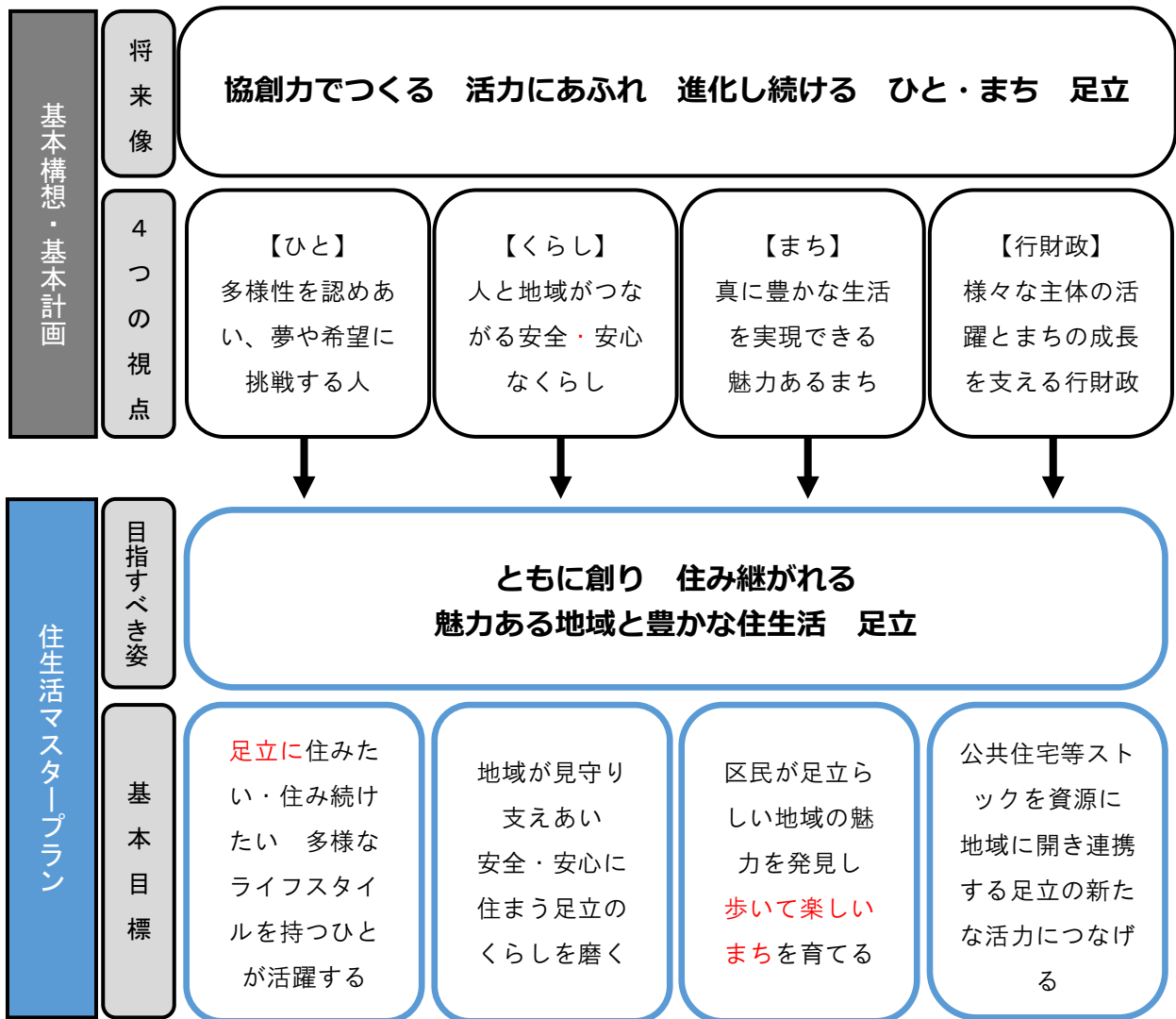
(4) 【行財政】 公共住宅等ストックを資源に

地域に開き連携する足立の新たな活力につなげる

公営住宅、UR、JKK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の生活利便性や住環境向上に貢献する場所として活用し、新たな活力をつくる。

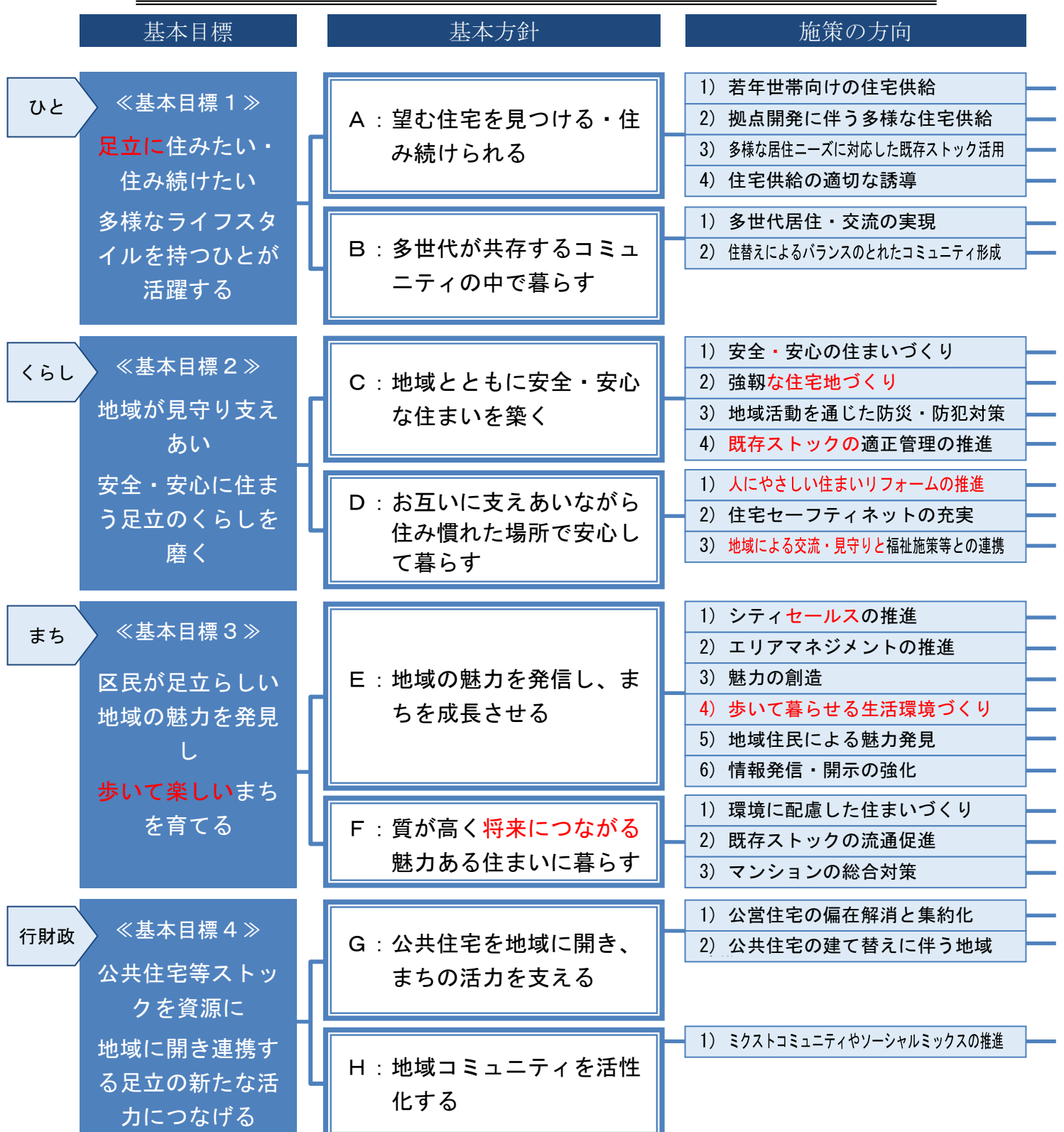
また、足立区の公共施設等総合管理計画に基づく施設の個別計画を地域とともに検討し、良好な住宅供給を促進し、バランスのとれた住宅地を形成する。

■目指すべき姿と基本目標



第 3 章 施策の推進

1 施策体系



主な施策の例

重点的に展開する地域※

- 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
- 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
- 空き家活用モデルプロジェクトの推進、DIY型賃貸借の普及促進
- 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
- 三世代近居の推進、地域コミュニティの育成、子どもや高齢者等の居場所づくり
- 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を実現する施策の展開

全	①	②	③	④	⑤	⑥
	○	○				
	○			○		
	○			○		
○	○		○	○		
○		○			○	
○						

- 住宅の耐震化、不燃化の推進、無接道住宅の建て替え促進、防犯設計の認定制度
- 都市計画道路の計画的な推進、密集市街地整備事業、東京都不燃化推進特定整備地区
- ビューティフルウィントウズ運動の推進、防犯まちづくり推進地区認定制度
- 建物の適正管理の推進、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
- 既存ストックのユニバーサルデザイン化、バリアフリー化、高齢者住宅や障がい者住宅等のヒートショック対策
- 住宅確保要配慮者対策、住宅あっせん事業、情報提供とつなぐ支援
- 地域包括ケアシステムの推進、孤立ゼロプロジェクトの推進、医療施設等の誘致

○	○					○
	○					○
○						
○	○					
○						
○						
○						

- 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
- 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
- 創出用地への大学、医療、集客施設等の誘致
- 歩行者の安全性と快適性の向上、公共交通の利便性の向上
- 区民や区内大学等と連携したまち歩きガイドブックの作成、住生活白書の更新
- 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
- 長期優良住宅制度の周知・活用、低炭素住宅・ZEH等の導入促進
- 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
- 建築及び管理条例の制定、維持管理適正化、高経年マンション対策、マンションの耐震化対策
- 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
- 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

○						
	○	○	○	○	○	○
				○	○	
○						
○						
○						
○						
○						
○	○		○			
○				○		
○				○		

- 公共住宅の建て替え、入居基準の見直し、創出用地等の活用

○				○		
---	--	--	--	---	--	--

※住宅地の類型による地域区分

①千住 ②佐野、保塚、鹿浜、伊興、舎人 ③新田、東綾瀬、中川 ④花畑、竹の塚 ⑤宮城、江北、興本 ⑥梅田、中央本町、西新井

2 施策の展開

基本目標 1

足立に住みたい・住み続けたい
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を促進することで保育・教育需要の増加が予想されることから、周辺の保育・教育施設等の立地条件やゆとりある敷地・住宅の広さなど、一定の水準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う。また、例えば職住近接のニーズに応えるために、創業・起業支援と連携した施策を行うなど、若年世帯がそれぞれのニーズに合った住宅や住環境を確保するための取り組みを推進する。

【主な施策】

- ・ 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
- ・ 空き家利活用モデルプロジェクトの推進
- ・ 子育て支援施設の設置義務の条例化

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）、市街地再開発事業、防災街区整備事業の導入等に伴う開発により拠点地域の高度利用を図るとともに、地域の人口構成に偏りが生じないよう、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。また、周辺地域が住宅地としての持続性を確保するため、保育・教育施設や商業施設など生活利便性を高める開発を誘導する。

【主な施策】

- ・ 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

3) 多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用

シェアハウスやコミュニティ型の賃貸住宅、農園付き住宅など多様なライフスタイルを持つひと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。また、既存ストックをシェアハウス等として利用する際には、法令を遵守した活用がなされるよう、適切な情報提供や指導を行う。

[主な施策]

- ・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

今後の人口減少、少子・超高齢社会に対応するため、都市機能を誘導する区域と居住機能を誘導する区域を定め、メリハリのある土地利用を実現するよう、都市計画マスタープランと連携して、駅勢圏や環状七号線の外側など地区の特性にあわせた適切な住宅供給を誘導する。特に、駅勢圏や環状七号線以南の住宅地では中・高層の都市型住宅を誘導し、駅勢圏外や環状七号線以北の住宅地では低・中層のゆとりある戸建て住宅の誘導を図る。また、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、地域の人口構造に影響を与える可能性があることから、開発指導に関わる規制等に基づき適切な供給誘導を行う。

[主な施策]

- ・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、サービス付き高齢者向け住宅等）
- ・足立区環境整備基準や足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例等に基づく開発指導

image

～「協創力」による施策の推進～

- 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。

区内の事例

● 空き家の利活用（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た活動を行っている。

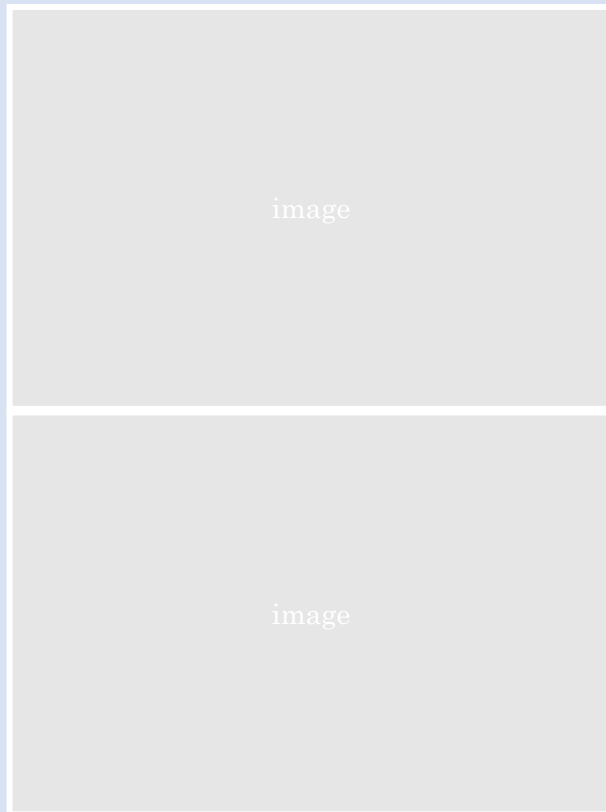
まち歩きや建物調査をして、「まちの資源」の価値を再評価し、また、廃業した銭湯を利用してヨガ教室を開催するなど「まちの資源」を使ってその魅力を地域の人につなぐ支援を行っている。

image

● 農をテーマにした賃貸住宅（ワカミヤハイツ）

「農業」をテーマに、築40年の木造アパートをリノベーションした賃貸住宅で、相場より少し高い家賃でも、入居待ちがあるほど人気の物件となっている。

敷地内の共同農園では、オーナーと入居者が一緒に農作業を行っており、元アパートの1室をつぶした共同のダイニングでは、収穫した食材を使って、みんなで夕食を作ったり、パーティーをするなど、自然に入居者同士のつながりが育つ工夫がなされている。



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、**バランスの良いコミュニティの中で**お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。**また、コミュニティリビングで子ども食堂をひらくなど子どもや高齢者等の居場所づくりを促進し、多世代が交流できる環境を整える。**

[主な施策]

- ・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）
- ・子どもや高齢者等の居場所づくり

2) 住替えによるバランスのとれたコミュニティ形成

住替えを希望する高齢者世帯と良質な住宅を希望する子育て世帯のマッチングを行うマイホーム借上げ制度の周知・活用や、ライフステージに応じた住生活モデルの提示などにより、ライフスタイルやライフステージの変化に合わせて区内で適切な住宅に住替えられるよう促し、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]

- ・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**を実現する施策の展開**
- ・マイホーム借上げ制度の周知・活用

image

～「協創力」による施策の推進～

- ・区民は、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あ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。

区内の事例

● 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」がコンセプトで、長く住んでもらうことを目指し、子育て世帯をターゲットとしている。

「地域で子育て」や「災害時は近所づきあいが重要」というオーナーの考えから、町会加入が入居の条件となっているが、満室の状態で、子育て世帯同士で良いコミュニティが築かれている。

image

image

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

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、**災害や犯罪から区民を守り、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

戸建てや木造賃貸アパートなど住宅の耐震化・不燃化の取り組みを広く推進するとともに、無接道住宅の建て替えを促進することで、住まいに関する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]

- ・住宅の耐震化・不燃化の推進
- ・無接道住宅の建て替え促進
- ・防犯設計タウン認定制度

2) 強靱な住宅地づくり

都市計画道路の計画的な推進や密集市街地等における広場・道路等の整備、建物の共同化等による空地の確保、不燃化推進特定整備地区及び不燃化促進区域における不燃化建築物への建て替え、無電柱化による歩道者空間の安全性・快適性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。また、安全な住まい方の普及や災害に関する情報提供など、ハード面とソフト面の両面から、安全・安心な住宅地づくりに取り組む。

[主な施策]

- ・都市計画道路の計画的な推進
- ・細街路整備
- ・密集市街地整備事業
- ・東京都不燃化推進特定整備地区
- ・防犯設計タウン認定制度
- ・防犯まちづくり推進地区認定制度

- ・災害関連情報に区民がアクセスできる仕組みの検討

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、**防犯まちづくり推進地区認定制度の充実**、ビューティフルウィンドウズ運動の推進などにより、**防災・防犯まちづくりに関する地域活動を活性化させ**、地域活動を通じて**住民同士が相互に見守りながら安全・安心に暮らすことのできる住環境の実現を図る。**

[主な施策]

- ・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
- ・**防犯まちづくり推進地区認定制度**
- ・避難先マンション協定の推進

4) **既存ストック**の適正管理の推進

戸建て住宅、賃貸アパート、分譲マンションなど、空き家を含めた建物の適正管理は所有者の義務であることから、建物が管理不全に陥らないよう日頃から建物の適正管理に対する意識付けを行い、区民意識の醸成・啓発を図る。また、所有者が自ら維持管理を行うことが困難な場合に備えて、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。さらに、管理不全な建物が発生した場合には、行政として適切な指導等を行うことで、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]

- ・**建物の適正管理の推進**
- ・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
- ・管理不全建物（老朽家屋・ごみ屋敷）対策の推進



～「協創力」による施策の推進～

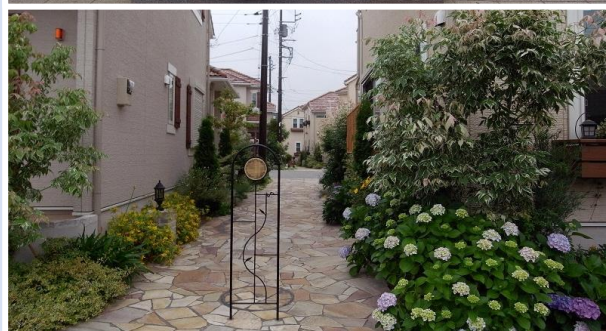
- ・日ごろから災害や犯罪への備えを進めるとともに、日ごろから周辺住民との交流を図り、災害時に助け合える地域コミュニティ形成や、地域の人の目が行き届いた住まいづくりに努める。

区内の事例

● 防犯設計タウン認定制度（パレットコート六町）

防犯設計タウン認定制度の第1号の事例で、門灯の点灯、高いフェンスや目隠しが少ないオープンな造りなどの条件を満たしながら、これまでの足立区には見られなかった新しい風景を作り出している。

また、ゆるやかなカーブの道、街区を抜ける路地のような歩行者道は、景観だけでなく、歩行者の安全を生み出している。

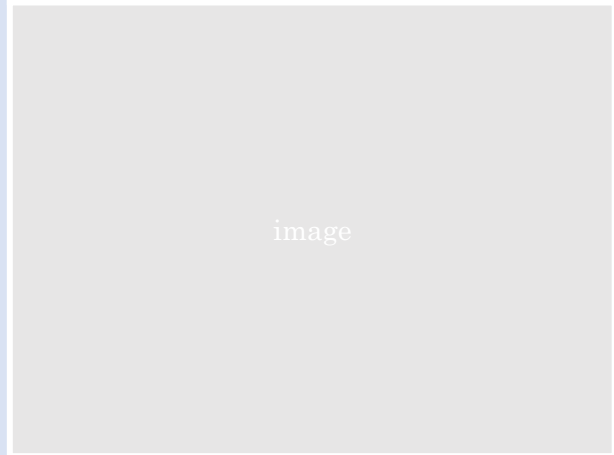
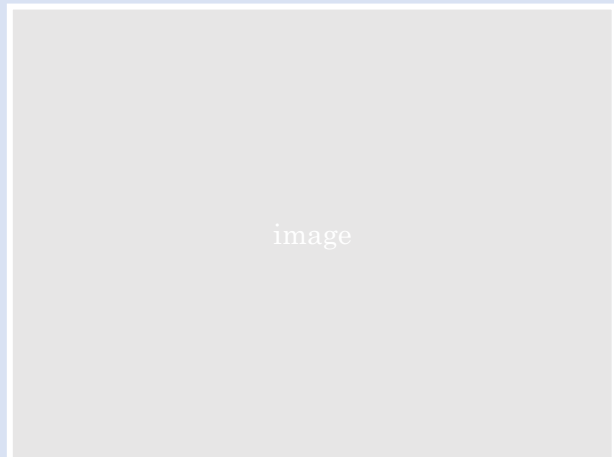


● あだち防災プロジェクト

災害時に助かるためのノウハウを学び、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。

子どもが遊びを通して避難所生活の疑似体験をしたり、避難食を作る体験をするなどの防災学習を行っている。

「あだち防災運動会」では、段ボールによる居場所づくりや椅子づくりなど、避難所を想定した競技により、ゲームを通してチームワークづくりを行っている。



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

高齢者や障がい者、子育て世帯など多世代が住み続けられる生活環境を整え、地域コミュニティを通じた見守りや支えあ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) 人にやさしい住まいリフォームの推進

既存ストックについて、高齢者や障がい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。また、住居内で安心して子育てできる居住環境づくりなど、多世代居住につながる住宅リフォームを促進する。

[主な施策]

- ・ 既存ストックのユニバーサルデザイン化、バリアフリー化
- ・ 住まいの改良助成制度、高齢者住宅改修事業、障がい者住宅設備改善事業
- ・ 住宅リフォームに関わる情報提供
- ・ 高齢者住宅や障がい者住宅等の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、公営住宅だけでなく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、区営住宅の適正な入居管理を行うとともに、都営住宅の地元割当の拡充を東京都に要望するなど、住宅確保要配慮者に適切に対応する。民間住宅の活用にあたっては、不動産関係団体との連携強化により、住宅を希望している高齢者に民間賃貸住宅のあっせんなどを行う。また、居住支援が必要な方は、生活全般に対する生活支援が必要な場合が多いことから、地域包括ケアシステムなどの福祉施策等と連携し、適切な援助に対する情報提供とつなぐ支援を行う。

[主な施策]

- ・ 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
- ・ 住宅あっせん事業
- ・ 賃貸住宅家賃債務保証制度の支援検討
- ・ リバースモーゲージなど持ち家資産の活用に関する情報提供
- ・ 情報提供とつなぐ支援

3) 地域による交流・見守りと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の推進や、コミュニティにより見守りや支えあいを行う孤立ゼロプロジェクトの推進により、いくつになっても地域の人との交流を図り、生きがいを持って様々な地域活動に参加できるよう支援する。また、暮らしを支える医療施設や介護施設などは、拠点または拠点周辺への集約を誘導し、安心して住み続けることができる住環境を形成する。

[主な施策]

- ・ 地域包括ケアシステムの推進
- ・ 情報提供とつなぐ支援
- ・ 孤立ゼロプロジェクトの推進
- ・ 医療施設等の誘致



～「協創力」による施策の推進～

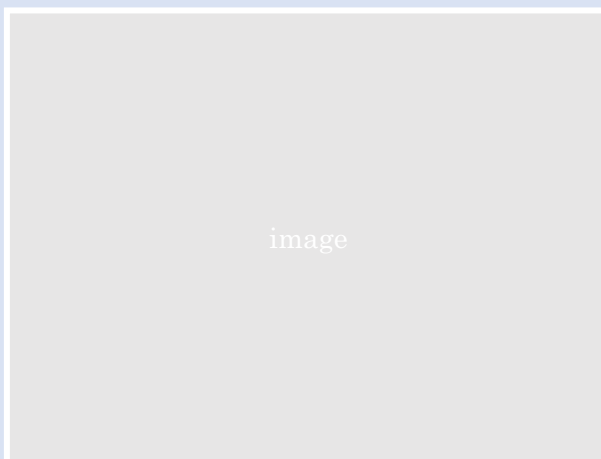
- ・高齢者などの生活に対して、日ごろから関心を持って目を向けるとともに、地域の交流を活発化し、お互いに見守り支えあえる関係を築くよう努める。

区内の事例

● 孤立ゼロプロジェクト

孤立ゼロプロジェクトでは、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^げている。また、訪問など自主的な見守り活動を行う町会・自治会を支援し、見守りネットワークを強化している。

平成 28 年 8 月末日現在、区内 432 町会・自治会のうち、422 団体がこの活動に取り組んでいる。



基本目標 3

区民が足立らしい地域の魅力を発見し 歩いて楽しいまちを育てる

基本方針 E 地域の魅力を発信し、まちを成長させる

歩いて暮らせる生活環境の利便性や安全性を向上させることで、歩いて楽しい生活を送るとともに、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) シティセールスの推進

足立区の特長として、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セールスを推進する。

[主な施策]

- ・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。また、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]

- ・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、創出用地の活用や既存ストックの活用に民間活力を導入しながら取り組むことで、足立に住まう新たな魅力を創造する。

また、公園・緑地の整備や、市街地に残る都市農地を区民農園として活用するなどの取り組みにより、市街地全体の緑化を図り、足立区にとって貴重な資産である水と緑を活かした魅力ある住宅地づくりを進める。

[主な施策]

- ・ 創出用地への大学、医療、集客施設等の誘致
- ・ 公園・緑地の整備や都市農地の誘導

4) 歩いて暮らせる生活環境づくり

駅勢圏を中心に、歩行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、

歩行者が安全かつ快適に利用できる環境整備や、散策・まち歩きが楽しい生活街路のネットワークを整備することで、歩いて暮らせる生活環境の利便性や安全性を向上させる。また、歩行者空間を活用したウォーキング等による健康づくりを進め、いくつになっても安心して暮らせるまちづくりを推進する。さらに、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]

- ・ 歩行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・更新するなど、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。また、足立区らしい住宅・住宅地や景観に関する表彰制度を設けるなど、区民目線でまちづくりに対する関心を高め、区民自ら住宅地の魅力を高めていくための仕組みづくりを検討する。

[主な施策]

- ・ 区民や区内大学等と連携したまち歩きガイドブックの作成
- ・ 住生活白書の更新
- ・ 住宅・住宅地や景観に関する表彰制度の検討

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、住生活白書の更新、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。また、区民自ら住宅の維持・管理や住まい方などの向上に取り組むという意識を浸透させるため、学校教育や生涯学習を通じた住教育の導入や表彰制度を検討する。

[主な施策]

- ・ 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
- ・ 住生活白書の更新
- ・ 民間事業者と連携した情報発信
- ・ 災害関連情報に区民がアクセスできる仕組みの検討
- ・ 住教育プログラムの検討
- ・ 住宅・住宅地や景観に関する表彰制度の検討

image

～「協創力」による施策の推進～

- ・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もち、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。

区内の事例

● あだち銭湯文化普及会

地域の社交場、魅力ある建築、入浴作法の習得など「銭湯文化」を残し、盛り上げるための活動をしている。

年に 2 回、「あだち銭湯まち歩きツアー」を開催し、銭湯への興味を喚起したり、商店街などと交流し、コミュニティ形成を図っている。

また、「あだち銭湯スタンプラリー」を開催し、多くの人に銭湯文化を広げていく活動を展開している。

image

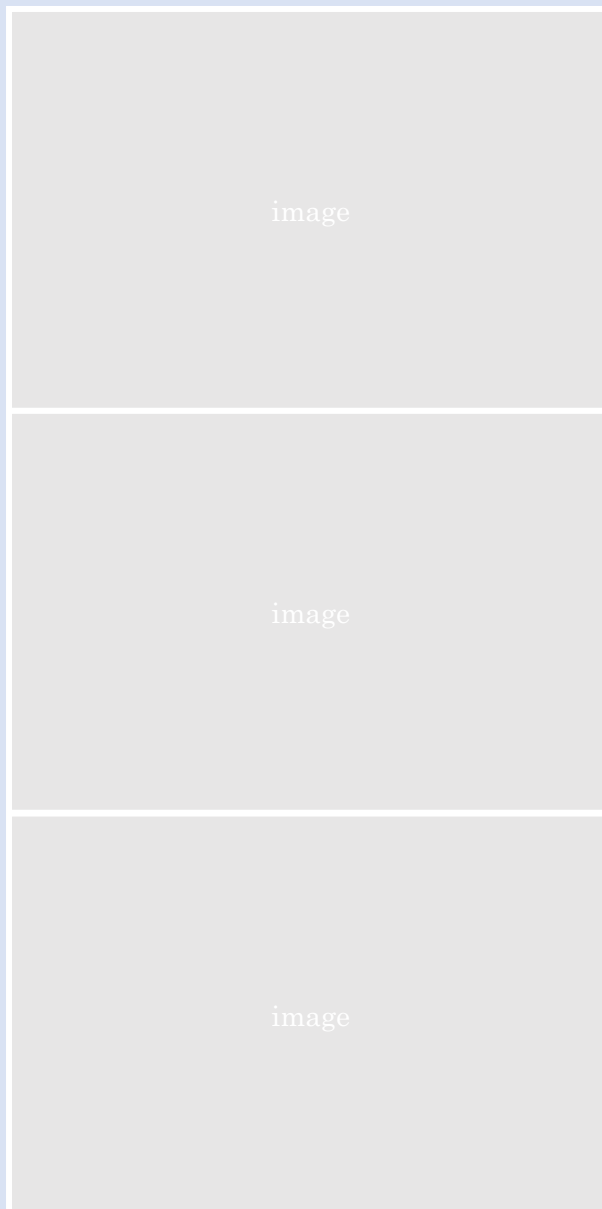
image

● 伊興ソーシャルファーム実行委員会

かつて農地であった一部を地域に開放して、「農」を通じた地域の魅力づくりや世代間の交流を行っている。

週 2 回、午前 9 時から正午まで農業指導を行っており、有機農家の方を招いて講習会をしたり、販売なども行っている。

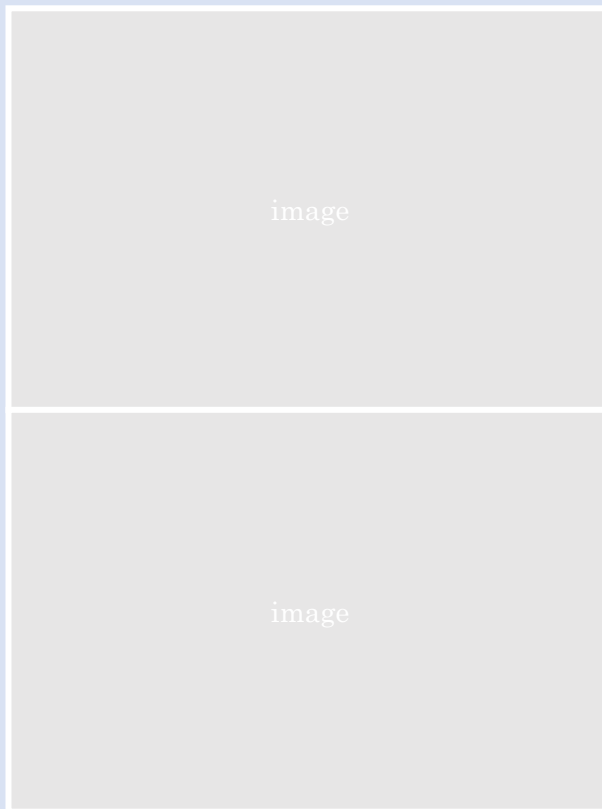
玉ねぎの皮を使った草木染め、ガラス風鈴の職人を招いて絵付けなどのワークショップも開催している。



● 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た活動を行っており、地域資源の調査と研究活動を「がってん地図 第2号」にまとめている。

日本地図学会の機関紙等で紹介されるなど「がってん地図」を片手にまち歩きが盛んであり、観光地ではないが、来訪者の高評価と、地域の生活者の思いをすり合わせながら、柳原のまちとともに活動している。



基本方針F 質が高く**将来につながる**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・活用などを促進することにより、**住まいとしての価値や魅力を保ち**、将来にわたって質が高く魅力の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**低炭素住宅・ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)等の環境配慮型住宅**、省エネ機器等の導入を促進し、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]

- ・ 長期優良住宅制度の周知・活用
- ・ **低炭素住宅・ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の導入促進**
- ・ 省エネ機器等**導入促進**

2) 既存ストックの流通促進

既存ストックに関する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、住宅改修の促進等により、**既存ストックの流通促進**を図る。**また**、住宅市場において空き家を含めたすべての住宅が適正に**評価・活用**される情報基盤の整備や、**空き家の実験的活用が可能となるような活用方策**を検討する。

[主な施策]

- ・ 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
- ・ **住宅履歴情報の蓄積・活用**
- ・ 住宅改修の促進
- ・ **空き家利活用モデルプロジェクトの推進**

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によって生じる改修や耐震化、建て替え、賃貸マンションにおける適切な管理運営など、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、良好な管理の継続を図る。また空き室を利用した民泊など、マンションの住環境に影響を与える可能性がある新たなニーズに対しては、住民同士の合意形成や関係法令の順守を前提とした利用が図られるよう、マンション管理規約の標準的な改正案を提示することを検討する。

[主な施策]

- ・ 足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の制定
- ・ 維持管理適正化
- ・ 高経年マンション対策
- ・ マンションの耐震化対策
- ・ 建て替え対策
- ・ 集合住宅の情報管理
- ・ マンション相談窓口の充実
- ・ マンション管理アドバイザー派遣制度

image

～「協創力」による施策の推進～

- 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を持ち、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る。

区内の事例

● マンション環境性能表示

マンションの主な環境性能を評価する東京都の制度であり、環境に配慮したマンションが市場で評価される仕組みづくりや、マンション建築主の自主的な環境配慮の取組を促している。

image

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

建て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、**公共住宅の建て替えや集約に伴う創出用地**を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

公営住宅の建て替え時には、**区内における地域的な偏在が進まないようにしながら**、団地の集約などによって**公営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。**また、設備等に老朽化がみられる区営シルバーピアについて、借上げ期間満了に伴い一般区営住宅に機能を集約するなど、行政サービスの公平性や費用対効果も考慮して高齢者に対する支援のあり方を検討する。**

[主な施策]

- ・ 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
- ・ **区営シルバーピアへの対応**

2) 公共住宅の建て替えに伴う地域連携

都・UR・公社など公共住宅供給主体との建て替え協議を通して、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導入するよう要望を行う。例えば、**地域と連携した子どもの居場所づくりや、地域内で多世代の人々が交流できる場づくり、地域の生活利便性を高める保育・教育施設や商業施設の整備について要望するなど、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]

- ・ 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・**公社**・民間事業者等との連携強化



～「協創力」による施策の推進～

- ・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。

区内の事例

● 花畑団地リノベーション（UR都市再生機構）

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。

緑の回廊や子供の遊び場、無垢材を使用した集会室の建替え、デザインコンペによりリノベーション改修を行った住棟など、UR住宅の魅力も向上している。



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に伴う子育て世帯向け住宅の供給や、若年世帯・子育て世帯の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のミクストコミュニティやソーシャルミックスを推進し、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、子育て世帯向け住宅や子育て・地域活性化施設を誘導する、防犯設計タウンなど周辺の住環境に寄与する住宅地を誘導するなど、民間事業者主導によりミクストコミュニティにつながる先導的な住宅供給を推進する。また、子育て世帯の期限付き入居など、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 などの関連機関に、若年世帯や子育て世帯の入居を推進するよう積極的に提案し、働きかけを行う。

[主な施策]

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

image

～「協創力」による施策の推進～

- ・公共住宅団地を含めた地域の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。

区内の事例

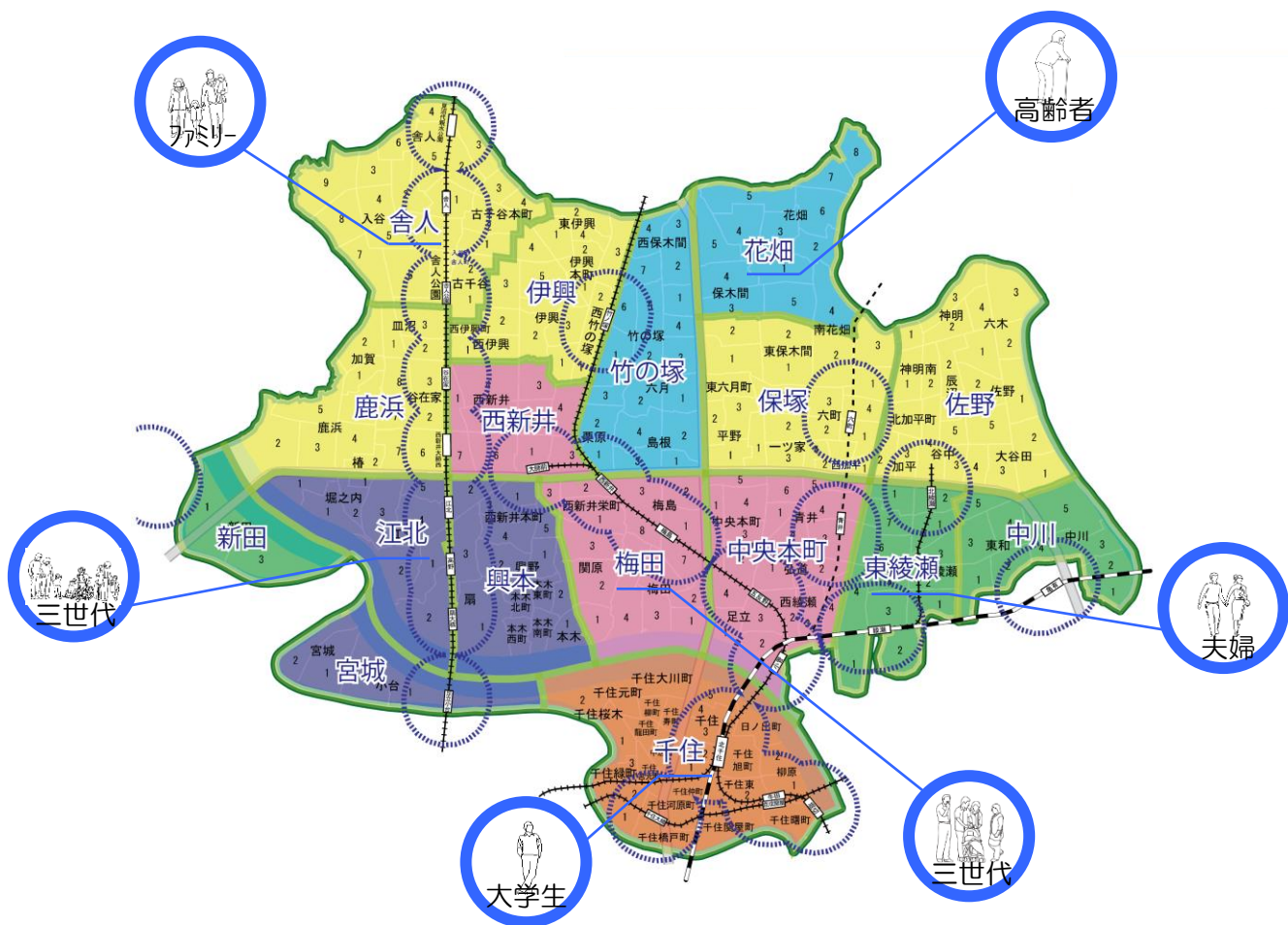
● UR団地のミクストコミュニティ

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おり、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が行われている。



3 あだち住生活モデル

住宅や暮らしに対する意識はますます多様化している現状を踏まえ、目指すべき姿・基本目標に基づく施策を展開することにより、今後足立区で実現できると考えら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、舎人地域のゆとりある一戸建てで生活を始める。

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。

◆関与する施策の方向

- A-1 若年世帯向けの住宅供給
- B-1 多世代居住の実現
- E-2 エリアマネジメントの推進
- F-1 環境に配慮した住まいづくり

(2) 共働き夫婦（マンション）

結婚を機に東綾瀬地域のマンションに引っ越し、夫婦ともに千代田線で都心に通勤しながら、新婚生活を始める。

◆関与する施策の方向

- A-4 住宅供給の適正な誘導
- E-2 エリアマネジメントの推進
- F-3 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。お互いにより支えあう安心居住。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。

◆関与する施策の方向

- B-1 多世代居住の実現
- D-1 人にやさしい住まいリフォームの推進
- D-3 地域による交流・見守りと福祉施策との連携
- E-2 エリアマネジメントの推進
- E-3 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始める。

◆関与する施策の方向

- A-1 若年世帯向けの住宅供給
- A-2 拠点開発に伴う多様な住宅供給
- A-3 多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用
- E-2 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。元気だが、足腰がやや弱ってきた。介護保険サービスの利用はない。

ほぼ毎日、団地内の高齢者サロンや住区センターで過ごす。週に 2、3 度は買い物に出かけ、月に 1 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。

◆関与する施策の方向

- D-1 人にやさしい住まいリフォームの推進
- D-3 地域による交流・見守りと福祉施策との連携
- E-2 エリアマネジメントの推進
- E-3 魅力の創造
- G-2 公共住宅の建て替えに伴う地域連携
- H-1 ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進

（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づくりを進める地域のなかで、地域と交流しながら暮らす。

◆関与する施策の方向

- | | |
|-----|-----------------|
| C-1 | 安全安心の住まいづくり |
| C-2 | 強靱な住宅地づくり |
| C-3 | 地域活動を通じた防災・防犯対策 |
| E-2 | エリアマネジメントの推進 |

4 成果指標

計画の達成状況を分かりやすく示すため、主な施策や指標の観測のしやすさなどを考慮し、基本目標ごとの進捗を計る一つの目安として、基本目標に対応した成果指標を設定する。

(1) 足立に住みたい・住み続けたい

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	中間値	目標値	成果指標の根拠
着工住宅に占める延べ床面積 75 m ² 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 m ² 以上の住宅の割合	33.4% (H25)	－	検討中	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)	－	検討中	住宅・土地統計調査
住宅対策に満足している 20～30 歳の区民の割合	－	－	検討中	足立区世論調査

(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

成果指標（候補）	現状値	中間値	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)	－	検討中	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)	－	早期に 達成	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

歩いて楽しいまちを育てる

成果指標（候補）	現状値	中間値	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	中間値	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)	－	検討中	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、障がい者 世帯、子育て世帯の支援に資す る施設の併設率	－	－	検討中	

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、取り組みの内容を示す。

足立区における課題と新たな魅力の創出への期待などを勘案して、以下の 4 つを重点的に進めることが望ましいプロジェクトとして定める。また、各プロジェクトを短期間で集中的に推進していくため、それぞれの事業を優先的に取り組む地域、またはモデル的に先行実施する地域を選定し、以下の表に整理する。

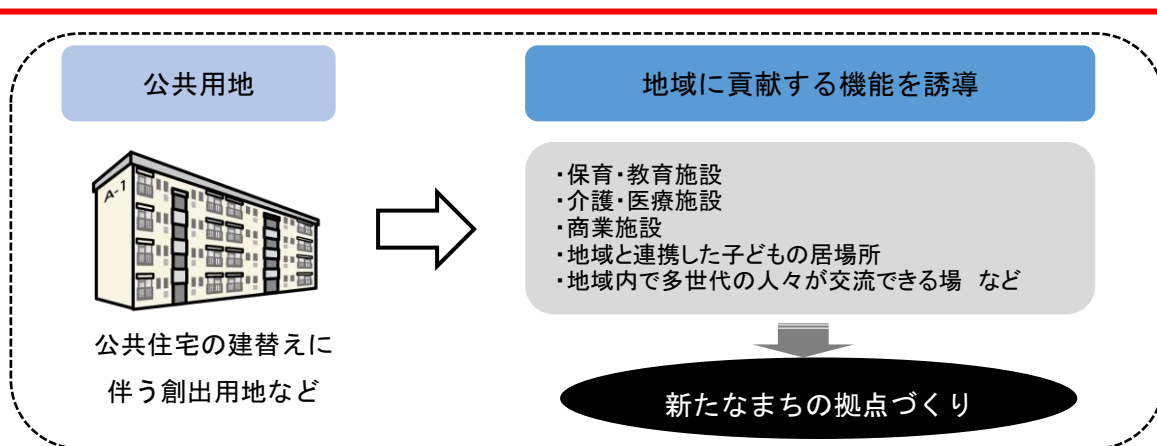
■表 4-1 重点プロジェクトの対象地域（候補）

類型		重点 1 住宅地の強靱化	重点 2 公共用地を活用した拠点づくり	重点 3 歩いて暮らせる魅力ある住宅地づくり	重点 4 既存ストックを活用した住まいづくり
①	千住	◎			◎
②	佐野、保塚、鹿浜、伊興、舎人		○	◎	
③	新田、東綾瀬、中川	○	○		
④	花畑、竹の塚		◎	○	○
⑤	宮城、江北、興本	◎	◎		
⑥	梅田、中央本町、西新井	◎	○	○	

(2) 公共用地を活用した拠点づくり

●プロジェクトの概要

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等の公共用地に、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。



※内容を詰めた後、主体を追記

●対象エリアと取り組みイメージ

区内の大規模な公共住宅団地の立地状況を踏まえつつ、具体的なまちづくりがすすめられている花畑地区、江北地区を先行エリアとして設定する。公共住宅の建て替えに伴う創出用地等を活用して、その地域に必要な機能を誘導し、区の新たな拠点となるまちづくりを展開する。

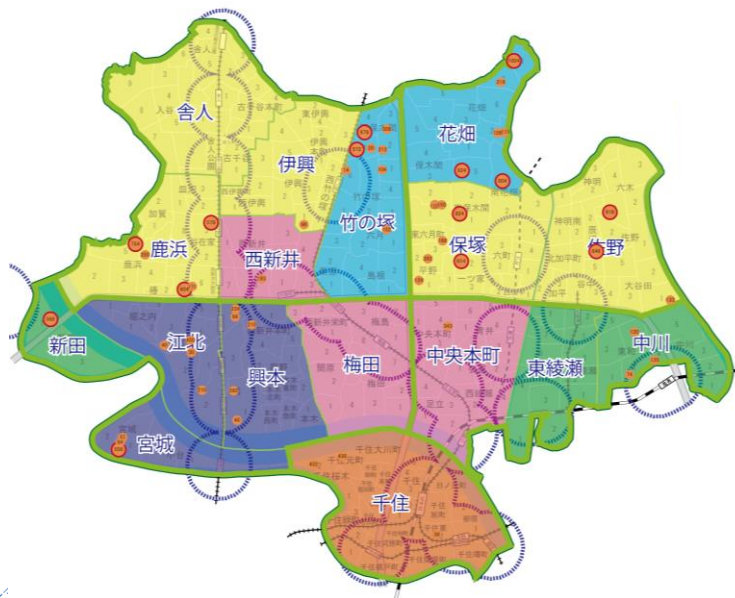
取り組みイメージ

文教大学の誘致

UR 花畑団地の再編に伴い、花畑地域へ文教大学を誘致

東京女子医大の誘致

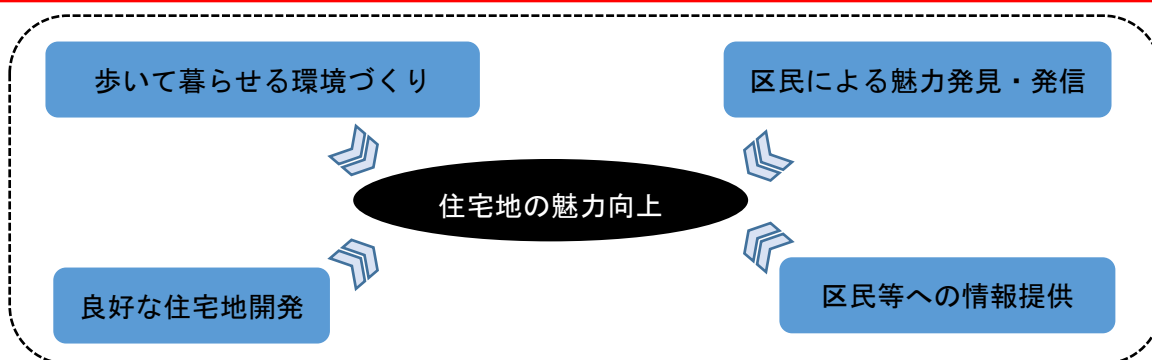
都営住宅建替えによる創出用地などを活用し、江北地域へ東京女子医大を誘致



(3) 歩いて暮らせる魅力ある住宅地づくり

●プロジェクトの概要

生活利便性の向上に向けた歩いて楽しいまちづくりや、良好な住宅地の形成につながる足立区防犯設計タウン認定制度等の各種制度の活用、住宅地ガイドブックの作成や表彰制度など区民等が地域の魅力を発見・発信するしくみづくり、地域の魅力づくりに関する情報提供などを行うことにより、地域の特徴を活かした足立区らしい魅力ある住宅地の形成を図る。



※内容を詰めた後、主体を追記

●対象エリアと取り組みイメージ

今後の人口減少、少子・超高齢社会に対応するため、低・中層のゆとりある戸建て住宅の誘導を図る環状七号線以北の佐野、保塚、鹿浜、伊興、舎人地区を重点地区として設定する。区民や事業者等による主体的な住宅地の魅力づくりを行政が支援することにより、将来につながる魅力ある住宅地を形成する。

取り組みイメージ

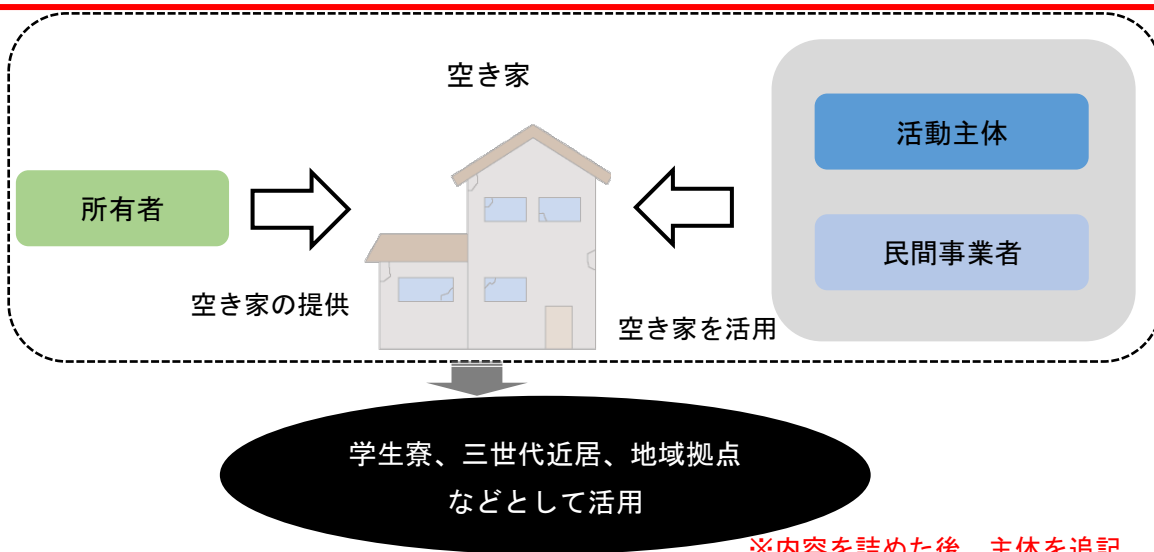
歩行者の安全性と快適性の向上
防犯設計タウン認定制度
区民や区内大学等と連携したまち歩きガイドブックの作成
住宅・住宅地や景観に関する表彰制度の検討
区民向け情報の発信・充実
民間事業者と連携した情報発信
住生活白書の更新
住教育プログラムの検討

(4) 既存ストックを活用した住まいづくり

●プロジェクトの概要

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、三世帯近居、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。

空き家の利活用にあたっては、民間主導による取り組みを基本とし、区が必要な部分をフォローアップすることとする。



●対象エリアと取り組みイメージ

実態調査の結果を踏まえ、先行モデル地区として千住地区と竹の塚・花畑地区を設定する。学生向けの寮や地域拠点としての活用等を進め、民間主導による自立した空き家利活用のしくみを研究する。

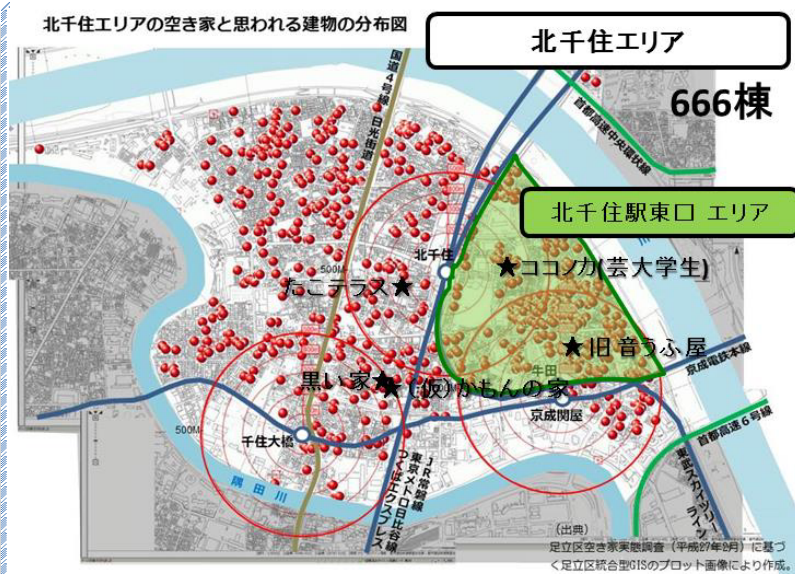
事業イメージ

アールスペース ココノカ

芸大系の学生たちが、千住旭町の築 75 年の古民家を改装し、運営するアールスペース。

和のゲストハウス かがりび

築 50 年の空き店舗を友人 2 人で和風のゲストハウスに改装。廃業した銭湯の下足箱を貴重品入れに転用するなど工夫。



2 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）

第 5 章 計画の推進に向けて

1 推進・連携体制

行政と区民が一丸となって計画を推進していくために、行政全体として協創に取り組む体制を築くとともに、多様な主体がつながり、交流できる仕組みを構築することが必要となる。協創による取り組みを効果的に進めるため、行政が担う役割や区民・事業者等に期待される役割を以下のように整理する。

○区民に期待される役割

区民は、自らの快適な住まいづくりに取り組むことで、周辺の住環境を形成するまちづくりの主要な担い手であるため、地域を支えるまちの担い手としての意識の醸成を図る。また、行政や事業者の手が行き届かないきめ細やかな部分において、地域の中で互いに相談・協力できる関係を構築する。

○事業者・NPO 団体等に期待される役割

事業者は良質な住宅供給・サービスなどを行うことで住宅市場を形成する主体としての役割を果たすだけでなく、既存ストックの活用やその後の維持管理など、これまでに以上に住生活に関する施策を担う存在になることが期待される。

また、まちづくりの分野においては、NPO・ボランティア団体などを中心として、区民主導で良い住まいづくりに取り組む。

○全庁的な体制整備

庁内においては、区民等との協創により分野横断的に豊かな住生活を実現するため、住宅政策の所管部局のみならず、まちづくりや防災、子育て、福祉、環境、シティプロモーションなどの関係所管との連携を一層強化し、計画に基づく取り組みを、関係部局との緊密な連携のもとに展開する。

○関係機関との連携強化

住宅問題への対応は、区だけでは解決し得ない課題も少なくないため、国をはじめ、東京都、UR、公社などの関係機関との連携を強化する。

特に、都・UR・公社などの公共住宅供給主体に対しては、建て替え協議を通して創出用地へ地域に貢献する機能を導入するよう要望を行うなど、関係機関との連携によりの確な施策展開を図る。

2 進捗管理

計画で掲げた目標を実現するためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要となる。

本計画の進行管理にあたっては、各施策の実施状況の確認に加え、統計数値による現状把握や成果指標等の数値検証を行うこととする。

また、本計画で展開する施策は、社会情勢などの変化や各施策の実施状況、目標の達成状況などに柔軟に対応し、概ね 5 年ごとに見直しを行うこととする。見直しに際しては、統計データ等を整理した住生活白書を作成し、検討のための素材として活用する。

資料編

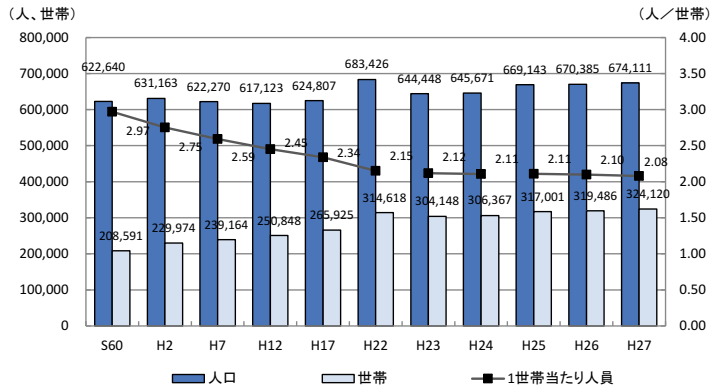
1 住生活関連資料

(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 67.4 万人、世帯数は約 32.4 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



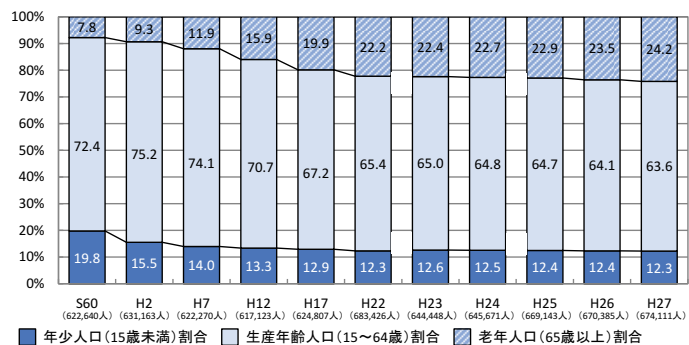
資料：平成 22 年までは国勢調査、平成 23 年以降は特別区の統計

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

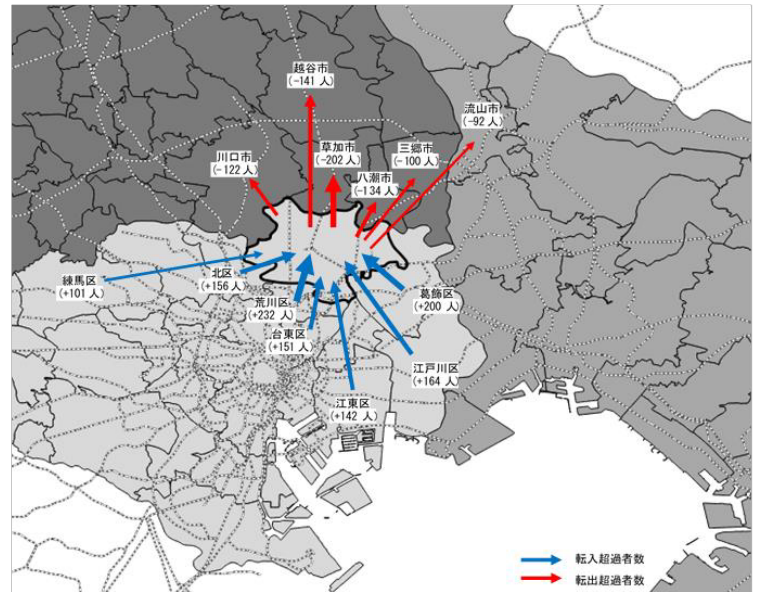


資料：平成 22 年までは国勢調査、平成 23 年以降は特別区の統計

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



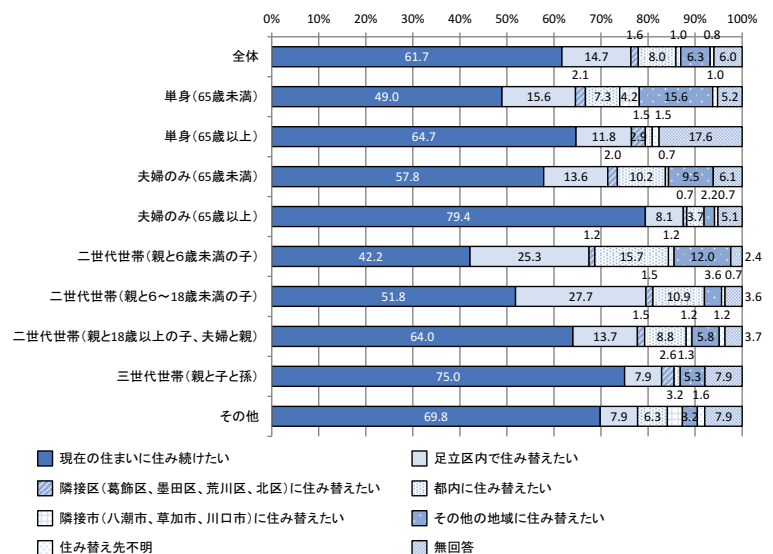
資料：住民基本台帳人口移動報告（平成26年）

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）

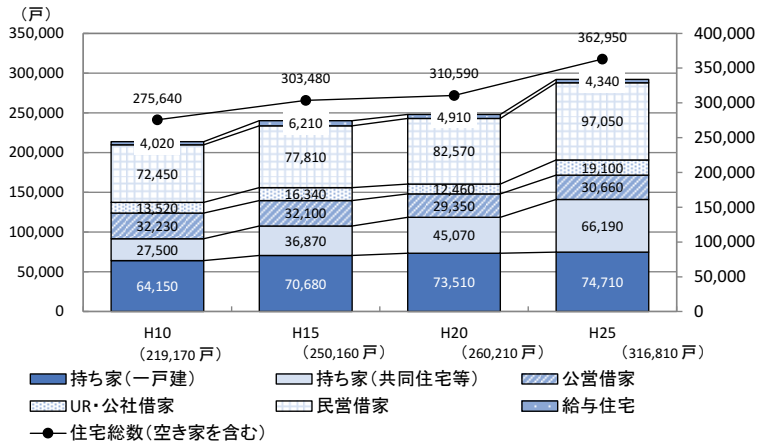
(2) 住宅ストックの動向

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



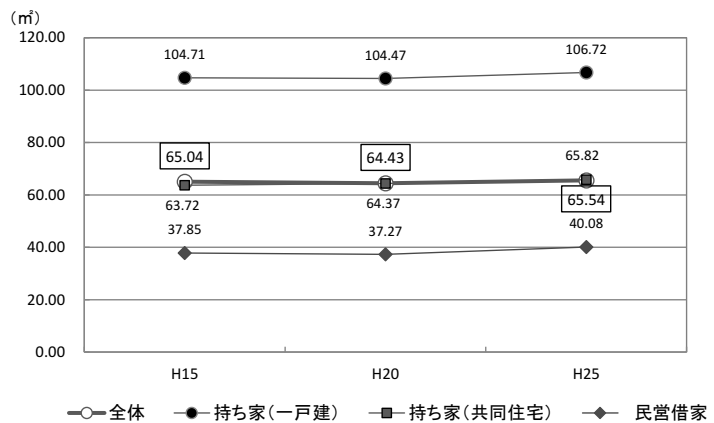
資料：住宅・土地統計調査

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

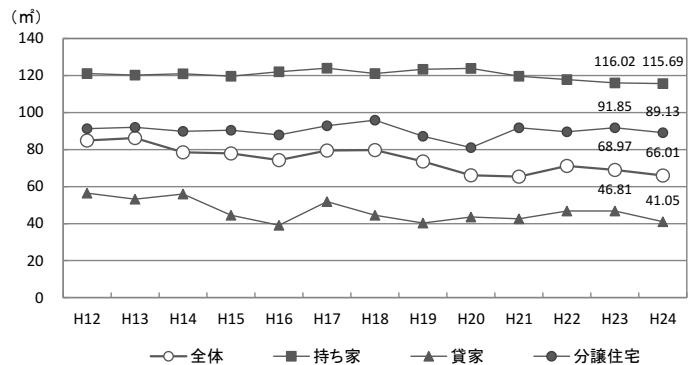


資料：住宅・土地統計調査

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	1 2,5 1 5	5 9 4	4.7%
2 江北地域	6,0 4 5	1 8 9	3.1%
3 興野・本木地域	8,6 0 7	1 5 0	1.7%
4 梅田地域	9,2 9 2	2 3 5	2.5%
5 中央本町地域	7,9 2 8	2 4 3	3.1%
6 綾瀬地域	7,9 1 9	1 7 5	2.2%
7 佐野地域	7,7 7 9	1 6 3	2.1%
8 保塚・六町地域	7,3 8 1	8 7	1.2%
9 花畑・保木間地域	4,2 8 3	1 2 3	2.9%
10 竹の塚地域	5,6 1 4	5 5	1.0%
11 伊興・西新井地域	6,7 1 8	9 6	1.4%
12 鹿浜地域	5,2 6 4	8 8	1.7%
13 舎人地域	1 0,5 3 8	1 5 5	1.5%
合 計	9 9,8 8 3	2,3 5 3	2.4%

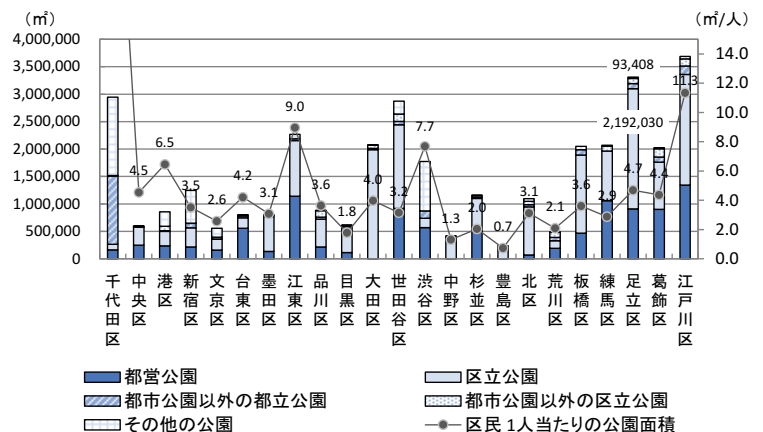
資料：足立区空き家実態調査（平成 27 年度）

(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^2 /人となっている。

■特別区部の都市公園及び児童遊園等

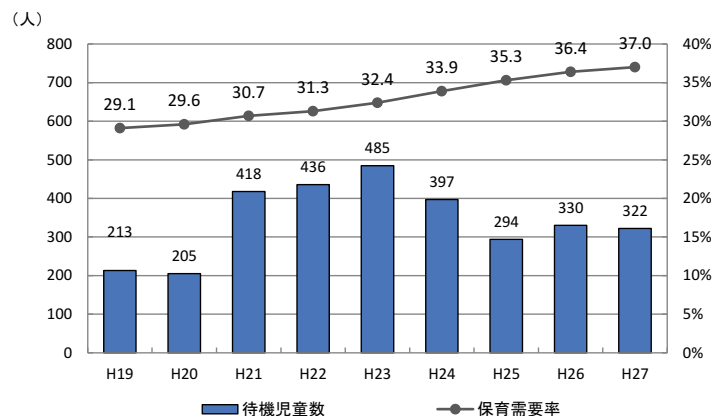


資料：特別区の統計（平成 26 年版）

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

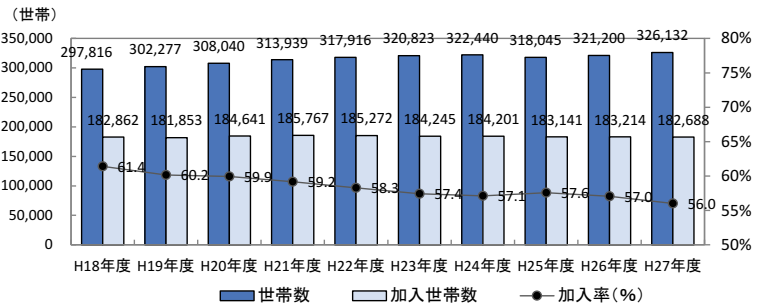


資料：足立区待機児童解消アクション・プラン

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

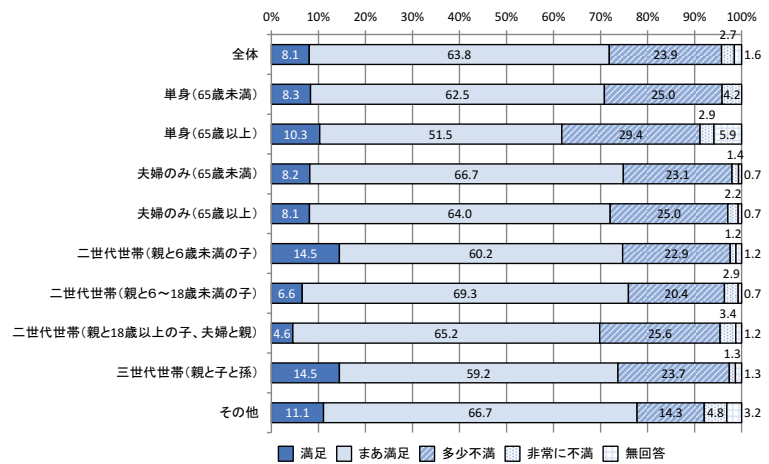


資料：地域のちから推進部地域調整課

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



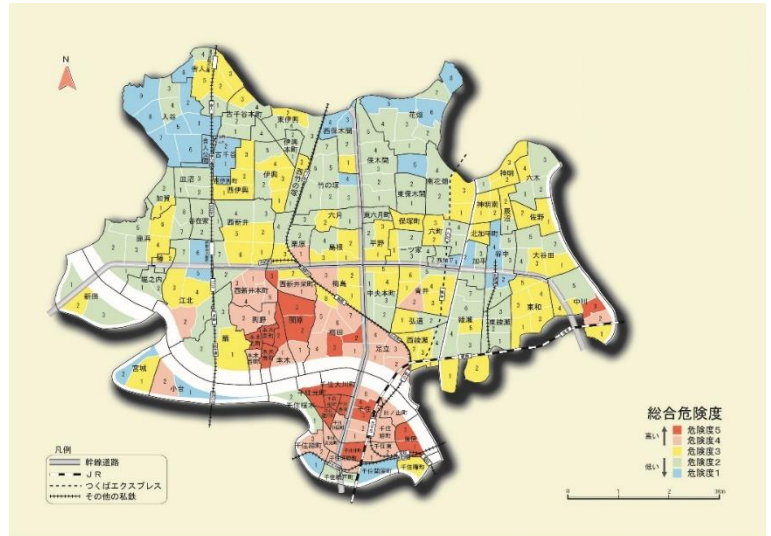
資料：足立区 住まいに関するアンケート調査（平成 27 年度）

(4) 防犯・防災の状況

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

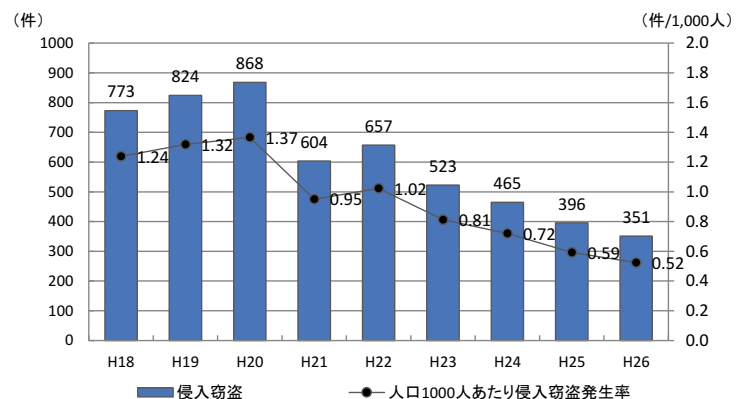


資料：東京都 地震に関する地域危険度測定調査（第 7 回）（平成 25 年 9 月公表）

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



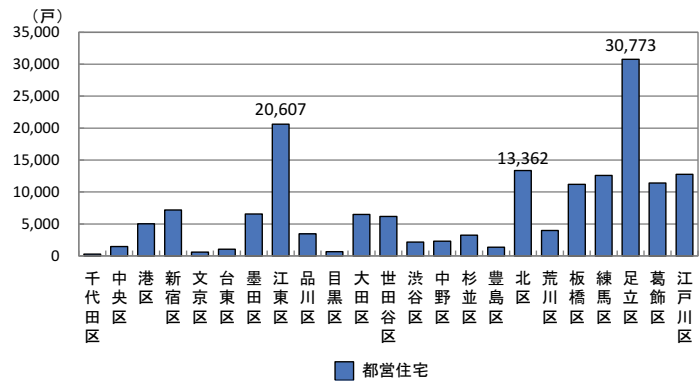
資料：東京都の自治体別刑法犯発生状況（警視庁）

(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）

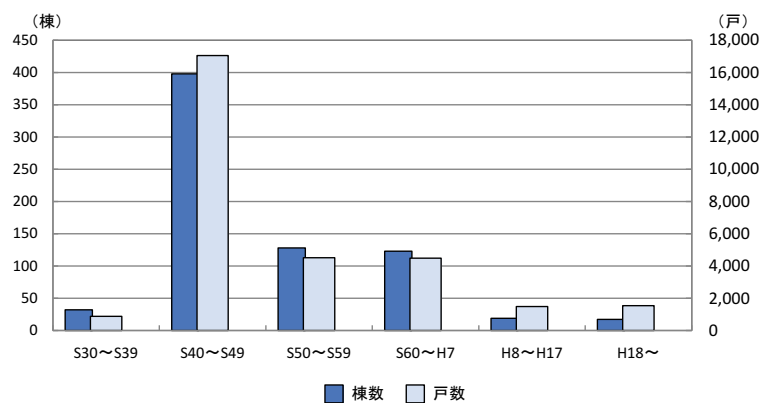


資料：特別区の統計（平成26年度版）

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）



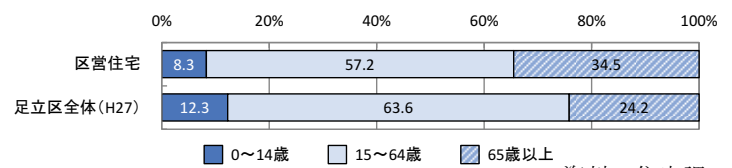
資料：東京都営住宅一覧（東京都）

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。

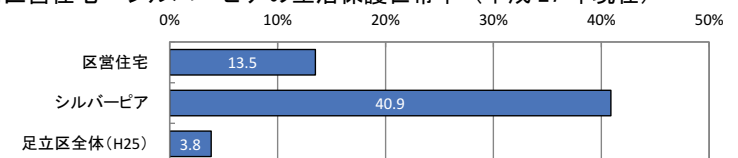
区営住宅の入居者の年齢をみると、65歳以上の高齢者が34.5%を占めている。また、生活保護を受給している世帯の割合が高く、一般の区営住宅では13.5%、シルバーピアでは40.9%となっている。

■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）

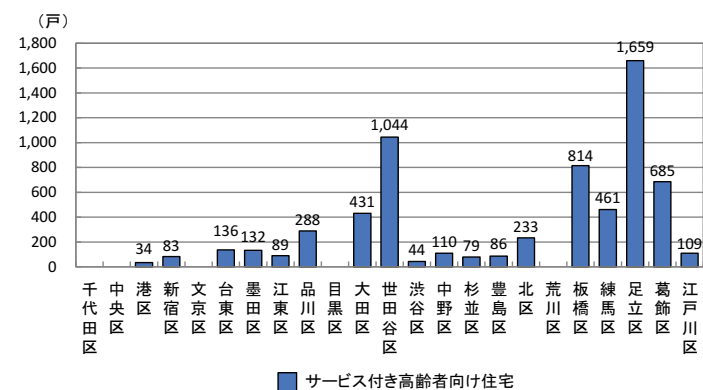


資料：住宅課

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。

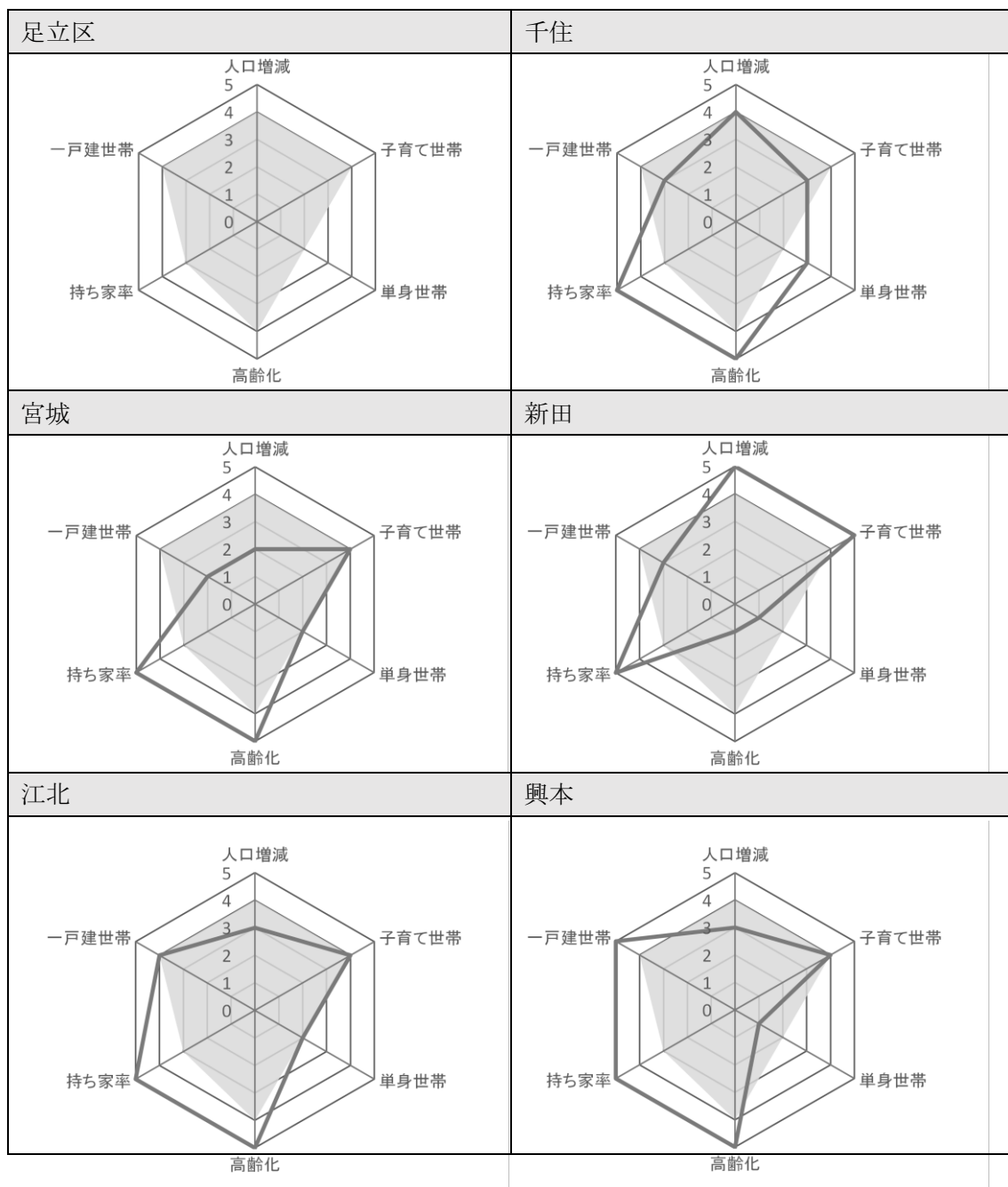
■特別区部のサービス付き高齢者向け住宅戸数（平成 28 年 2 月 1 日現在）

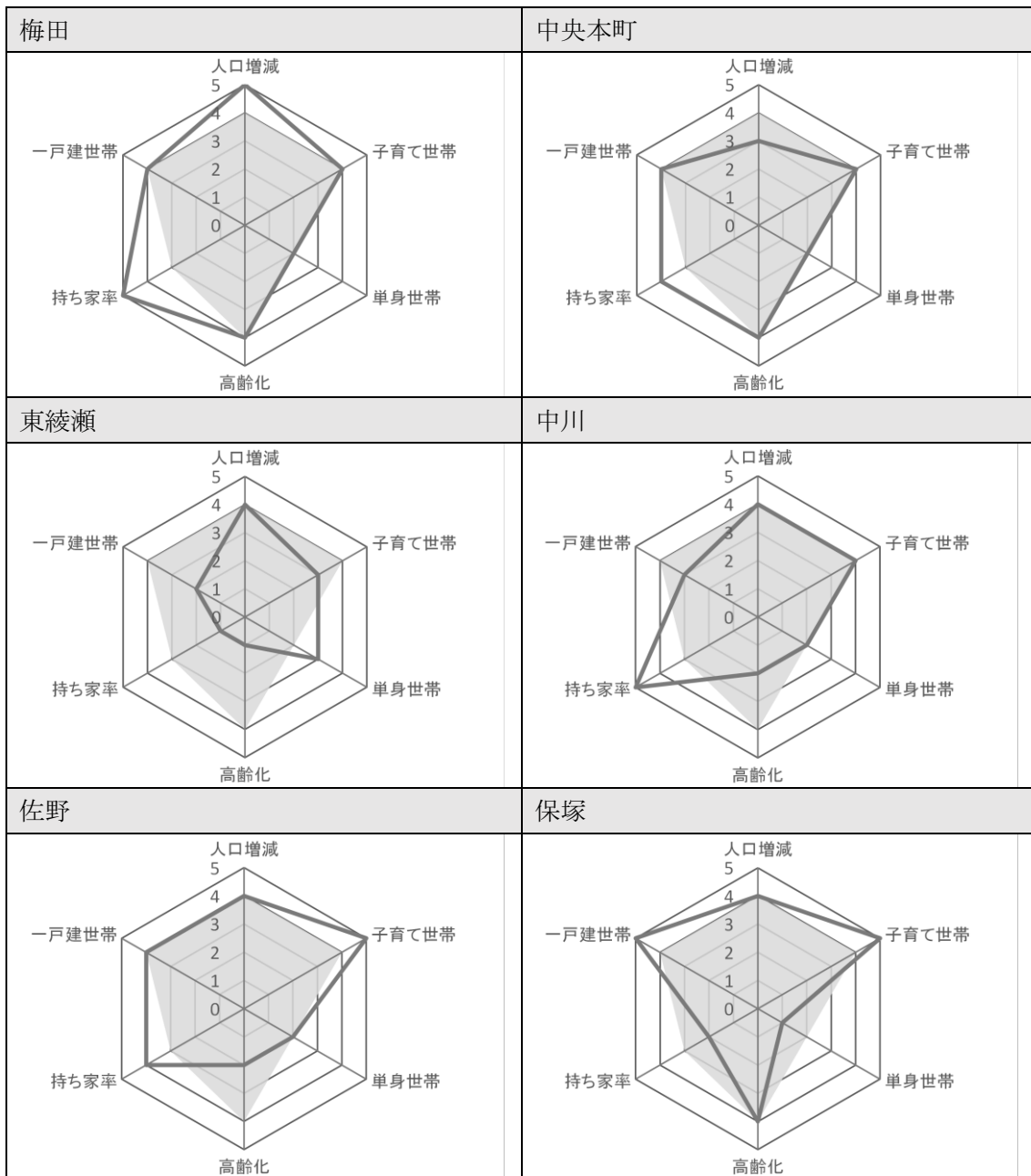


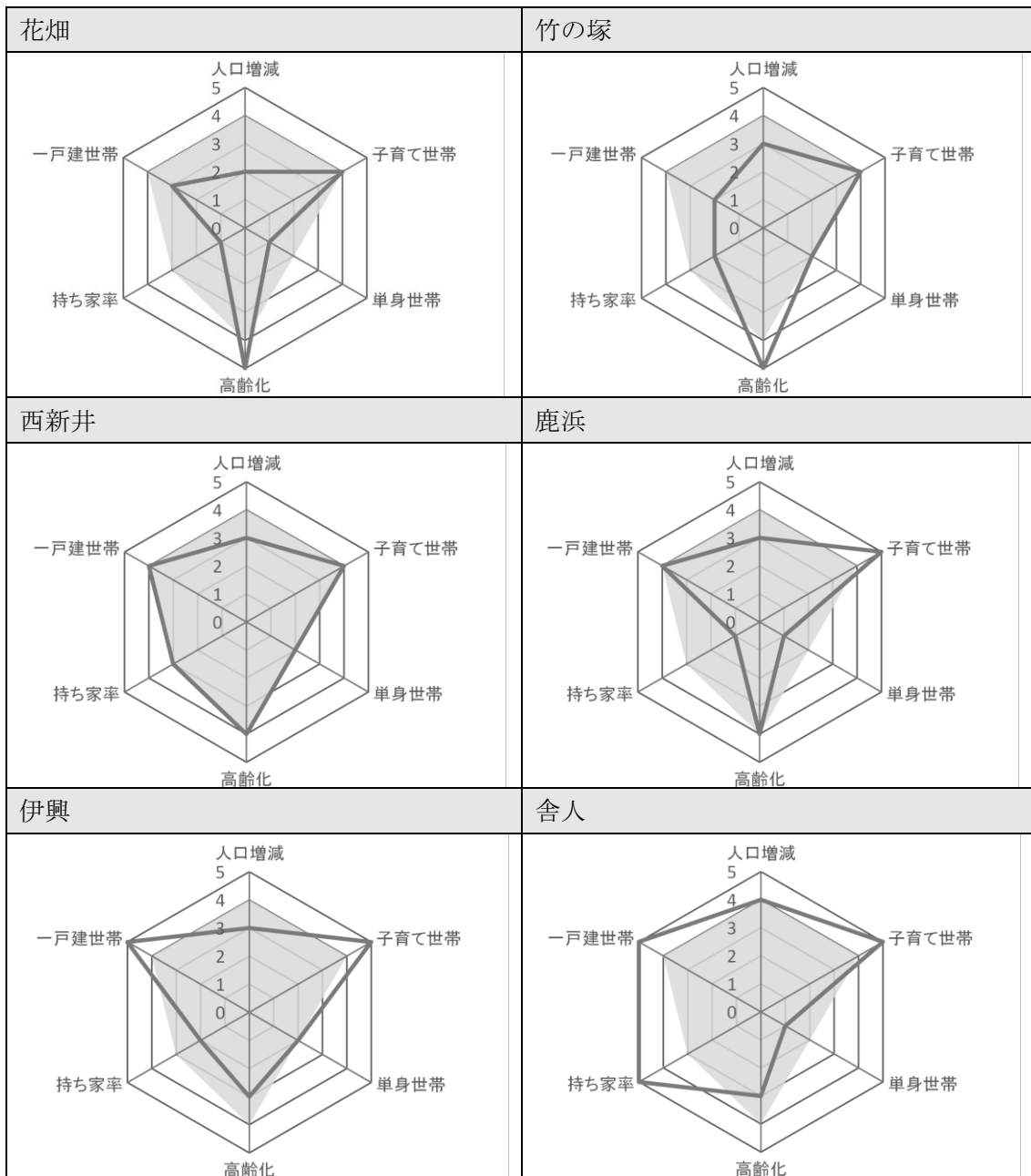
資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

（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

公営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

都営住宅が多いなど住宅セーフティネットの役割を果たしており、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

住宅の耐震化が進み、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、またワンルームマンションの需要が増加している。

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。