

足立区住生活マスタープラン 素案

平成 29 年 3 月 8 日時点

※本資料は、2 月 13 日に開催された第 25 回住宅政策審議会より後に
修正・更新した部分を朱書きとしたものである

目次

計画のあらまし

第1章 計画の策定にあたって	…1
第1節 計画の背景と目的	…1
第2節 計画の位置づけ	…3
第3節 計画期間	…4
第4節 計画の推進・連携体制	…5
第5節 協働・協創による施策の展開	…6
第6節 進捗管理	…7
第2章 住生活における現況と課題・方向性	…8
第1節 コミュニティの充実と住みたい・住み続けたいと思う区民の定着の視点	…8
第2節 暮らしの安全・安心に関する視点	…10
第3節 住宅・住宅地としての魅力づくりの視点	…12
第4節 公共住宅ストックの役割に関する視点	…14
第5節 地域別の現況と課題	…16
第3章 住生活の目指すべき姿と基本目標	…18
第1節 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」	…18
第2節 基本目標	…19
1 【ひ と】 足立に住みたい・住み続けたい 多様な人々が活躍できる	
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高める	
3 【ま ち】 区民が足立らしい地域の魅力を発見し 歩いて暮らせるまちを育てる	
4 【行財政】 公共住宅等ストックを地域に開き 足立の新たな活力につなげる	
第4章 施策の推進	…21
第1節 施策体系	…21
第2節 施策の展開	…24
第3節 あだち住生活リーディングプロジェクト	…53
第5章 特色ある住宅地の展開	…58
第1 5 地域別の整備方針	…58
第2 ライフステージ別の住生活イメージ	…64
資料編	…71
1 住生活関連資料	…71
2 これまでの取組みの総括	…85
3 策定経緯	…88
4 用語解説	…90

計画のあらまし ～住生活マスタープラン 概要版～

基本構想・
基本計画

将来像・
4つの視点

協創力でつくる 活力にあふれ

【ひと】 多様性を認めあい、
夢や希望に挑戦する人

【くらし】 人と地域がつながる
安全・安心な暮らし

現況

●人口・世帯

- ・高齢化率が特別区部で2番目に高い
- ・生産年齢人口比率が特別区部で最も低い

・85歳以上の人口は平成37(2025)年に約3万5千人に達する見込み

・単身世帯や親子世帯の区内への定住意向が低い

●住環境

- ・住宅の耐震化が進み、刑法犯認知件数も大きく減少
- ・町会・自治会加入率は**低下**
- ・公園や自然が多く、緑被率は微増傾向

・つくばエクスプレス、日暮里・舎人ライナーが開通

・大学誘致、医療施設移転等エリアデザイン計画によるまちづくりの推進

課題

- ◆コミュニティの充実と住みたい・住み続けたい**と思う**区民の定着の視点
- 少子高齢化への対応
- 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

- ◆暮らしの安全・安心に関する視点
- 防犯・防災に向けた取組みの更なる推進
- 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
- 地域による見守り・支えあいの推進

目指すべき姿

ともに創り 住み継がれる

多様な人々が互いの役割を果たし、まちを創り動かす
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

基本目標

基本目標1《ひと》

足立に住みたい・住み続けたい
多様な**人々**が活躍できる

A: 望む住宅を見つけられる・住み続けられる

- 1) 若年世帯向けの供給促進と取得支援
- 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) 住み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**高める**

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

施策の展開

プリーディング
プロジェクト

災害や犯罪から区民を守る安全・安心のまちづくり
公共用地を活用した拠点づくり
歩いて暮らせる魅力ある住宅地づくり
既存ストックを活用した住まいづくり

住宅特色
地の展開

- 5 地域別の整備方針
- ライフステージ別の住生活イメージ

住生活マスタープラン

●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(2017)年度から平成 38(2026)年度

進化し続ける ひと・まち 足立

【まち】 真に豊かな生活を実現できる
魅力あるまち

【行財政】 様々な主体の活躍と
まちの成長を支える行財政

●住宅ストック

・比較的規模の大きな住宅が増加する一方、ワンルームマンション等 30 ㎡未満の民営借家の供給も増加

●公共住宅ストック

・都営住宅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

・築 30 年を経過した木造賃貸住宅の建替え更新が進んでいない

・建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は約 17,000 戸

・公共住宅においては入居者の高齢化が進む

◆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歩いて暮らせるまちづくりの推進
○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

◆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
○公共住宅入居者のミストコミュニティ
○サービス付き高齢者向け住宅の急増
○公共住宅団地の再生と創出用地の活用

魅力ある地域と豊かな住生活 足立

「協創力」により、30 年先も住み継がれていく足立を目指す。
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

基本目標 3 <<まち>>

区民が足立らしい地域の魅力を発見し
歩いて暮らせるまちを育てる

E:地域の魅力を発信し、まちを成長させる

- 1) あだちに暮らす魅力の創造と創出
- 2) 歩いて暮らせる生活環境づくり
- 3) シティセールスと地域住民による魅力発見・発信
- 4) 情報発信・開示の強化

F:まちの魅力となり将来に受け継がれる 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 4 <<行財政>>

公共住宅等ストックを地域に開き
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) 公共住宅の建替えに伴う地域連携

H:地域コミュニティを活性化させる

- 1) ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進

計画の推進

- 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、協創による取組みを効果的に進める
- 東京都、UR、公社等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組む

第1章 計画の策定にあたって

第1節 計画の背景と目的

1 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(2006)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等、様々な社会情勢や住まいを取り巻く環境が大きく変化している。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等が地域の居住環境に与える影響が顕在化し始めている。価値観やライフスタイルの多様化に伴い、住宅の質だけでなく、住宅地としての安全性や生活利便性、公園・緑地環境の充実等、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。

2 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(2005)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(2011)年、平成 28(2016)年の 2 度にわたって計画の見直しが行われ、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、住生活基本計画（全国計画）の改定を受けて、平成 29(2017)年 2 月に東京都住宅マスタープラン（案）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。

3 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(2006)年 4 月）」では、「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⁺の偏在解消等一定の成果が得られている。一方で、高齢化への対応、防災力・防犯力のさらなる向上、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等は継続した課題となっている。

4 新たな課題への取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等、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等により、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、まちづくりへの更なる期待が高まっている。こうした動きにあわせて、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組みが必要となる。

5 区民のライフスタイルや生活圏に着目する視点

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に対応した取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⁺団地がある地域等、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。自分の住む地域への帰属意識の醸成や、身近な場所で充実した生活を可能とする「歩いて暮らせるまちづくり⁺」等、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。

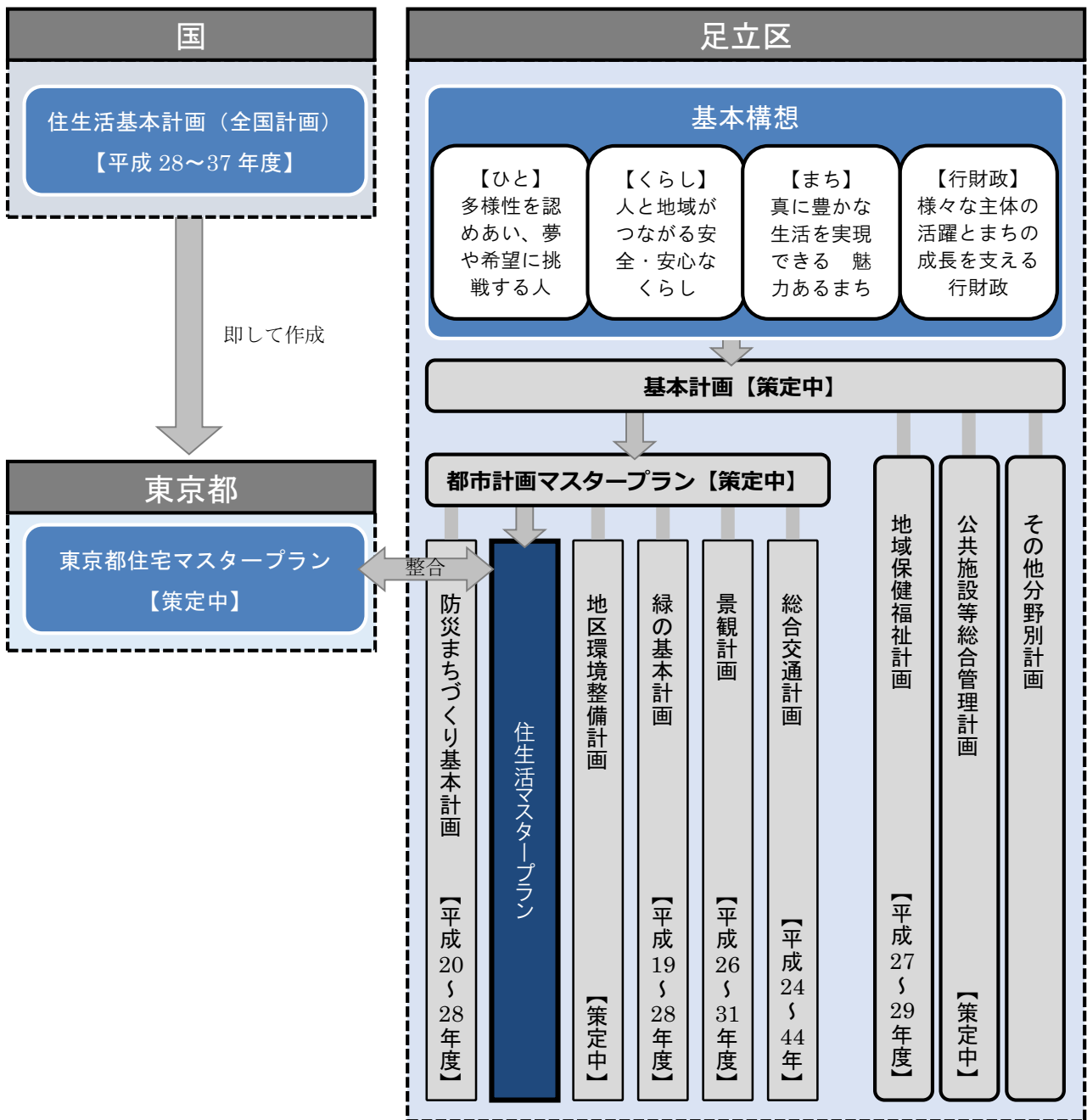
6 新しい計画の目的

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」の実現を目指し、「ひと」「くらし」「まち」「行財政」の4つの視点から新たな計画に取り組むこととする。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「足立区住生活マスタープラン」を策定する。

第2節 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、区の都市計画マスタープランや関連計画と連携・整合を図ることが求められている。

■図 1-1 位置づけ

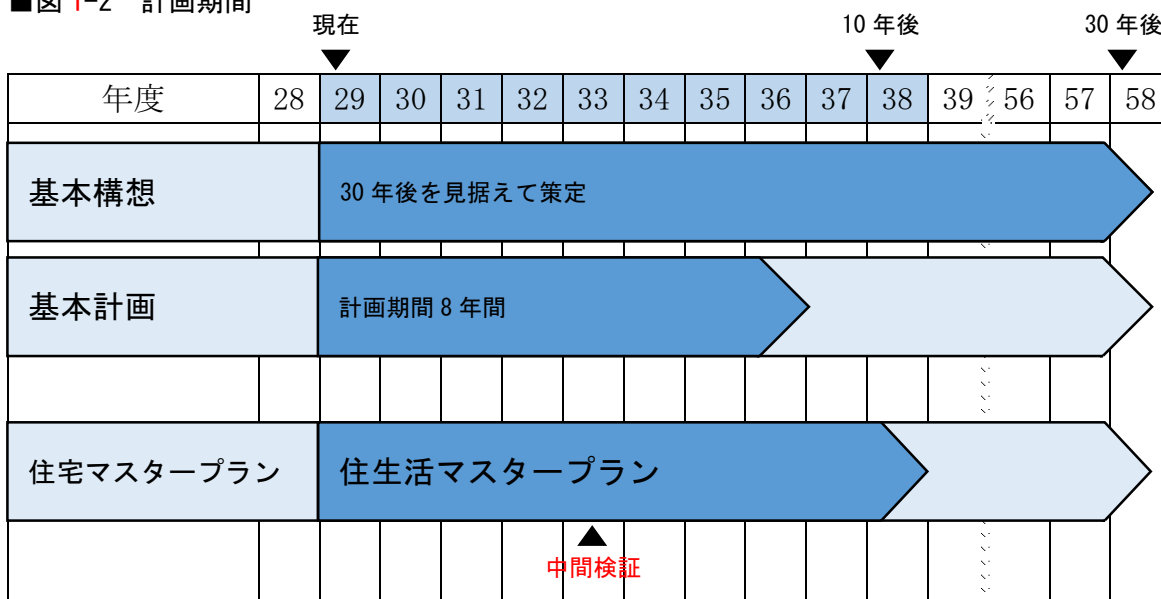


【 】内は計画期間

第3節 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(2017)年度から平成 38(2026)年度までとする。ただし、社会情勢の変化等により中間年にあたる平成 33(2021)年度には中間検証を行い、必要に応じて見直しを行うこととする。

■図 1-2 計画期間



第4節 計画の推進・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、自ら快適な住まいづくりに取り組む担い手である。個々の住まいが集まることで、周辺の住環境を形成し、まちづくりに結びつくことから、地域を支えるまちの担い手として意識の醸成を図る。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・サービス等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等、これまで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⁺・ボランティア団体等を中心として、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等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、公社等の関係機関との連携を強化する。

特に、都・UR・公社等の公共住宅⁺供給主体に対しては、建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等、関係機関との連携によりの確な施策展開を図る。

第5節 協働と協創による施策の展開

1 協働の取組み

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。

2 協創の推進

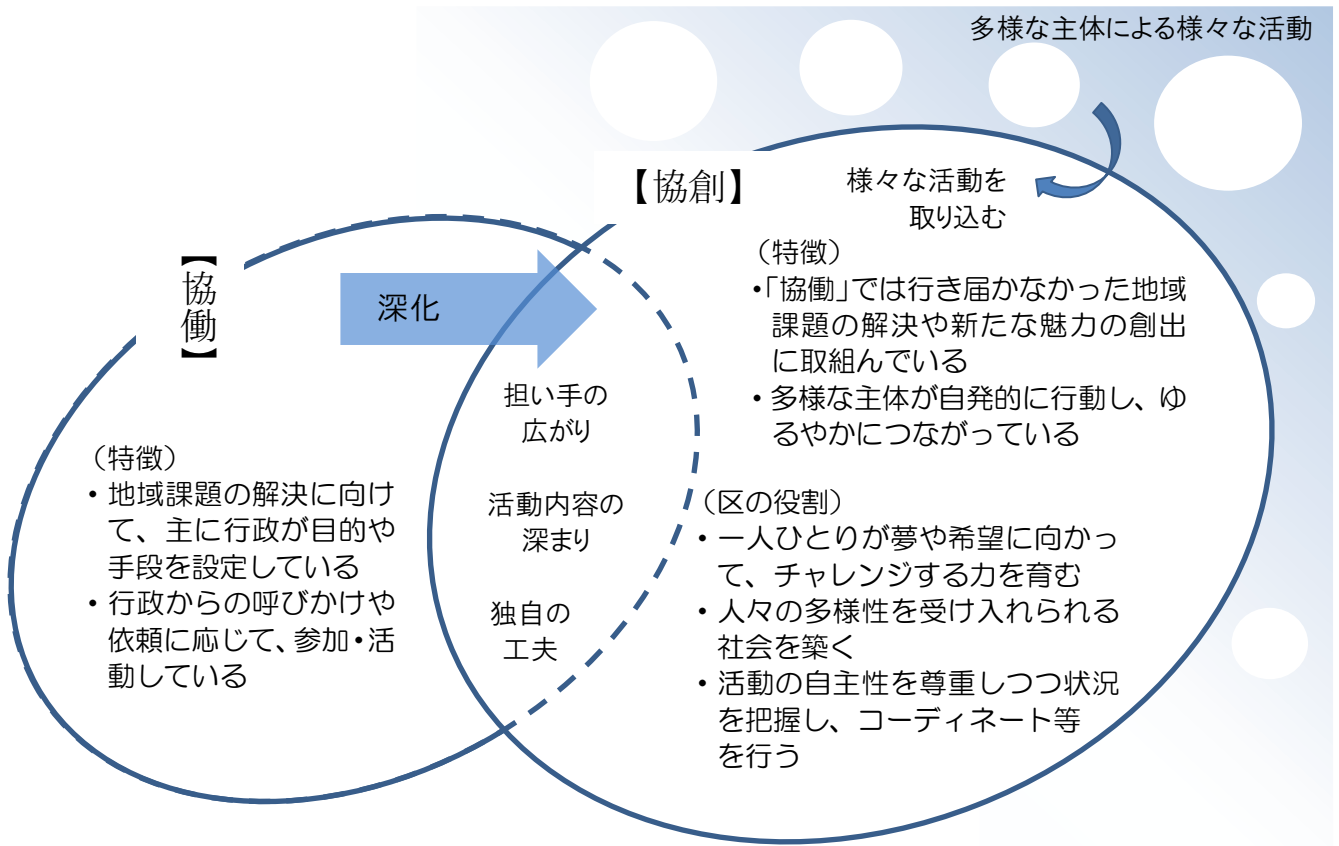
地域課題のさらなる複雑化・困難化に伴い、これまで行政が主導的な役割を担ってきた「協働」だけでは行き届かなかった課題が顕在化しつつある。そのため、今後は、より多くの個人や民間事業者が様々な形で主体的に活動することで、区を取り巻く社会状況の変化に柔軟に対応できる仕組みが必要となる。このような仕組みを「協創[†]」と呼び、そこから生まれる「協創力[†]」により、本計画の実現を目指すこととする。

3 協働と協創による豊かな住生活の実現

豊かな住生活を実現するためには、行政の取組みのみならず、そこに暮らす区民や、住宅を生産し流通させ管理するなど住宅という商品そのものを直接扱う事業者、まちづくりに係るNPO[†]・ボランティア団体等の取組みが、ゆるやかに連携してつながっていくことが不可欠となる。

区民自らが住まいや住環境に関心を持ち、地域コミュニティを基盤として、自発的により良い住まいづくりに取り組むことを基本とし、事業者や関係団体等による取組みとの相乗効果により、地域の価値を高めていく。区は多様な主体による様々な活動の状況を把握しつつ、多様なまちづくりの担い手を緩やかにつなぎあわせるコーディネート等を行い、取組みの方向性を示すことで、協働と協創による豊かな住生活の実現を目指す。

■図 1-3 協働と協創の概念図



深化：物事の程度が深まること。ここでは、足立区の依頼に基づく活動にとどまらず、独自の発想・工夫や特性を発揮した自発的な活動に深まっている状態。

資料：足立区基本計画

第6節 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捗管理が重要となる。

本計画の進捗管理にあたっては、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、社会情勢等の変化や各施策の実施状況、目標の達成状況等に柔軟に対応し、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。

第2章 住生活における現況と課題・方向性

足立区全体の住生活の現況と課題について、足立区基本構想の実現に向けた「ひと」「くらし」「まち」「行財政」に係る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。

第1節 コミュニティの充実と

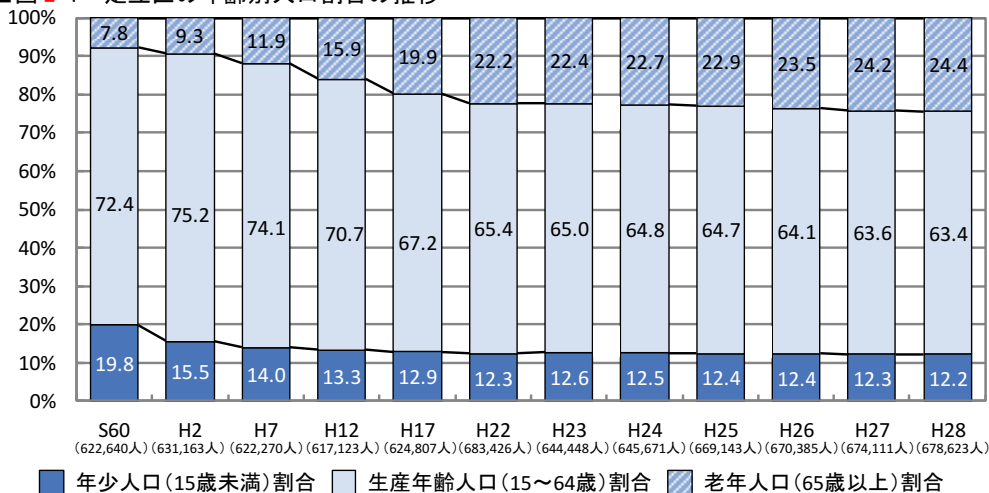
住みたい・住み続けたいと思う区民の定着の視点

1 少子高齢化への対応

足立区は、平成28(2016)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等、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、他の特別区部に先んじて大幅に増加すると予想されている。

そのため、適切な人口構造を維持し、多様な年齢構成の人々がバランスよく共存できる住環境が必要となる。

■図2-1 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

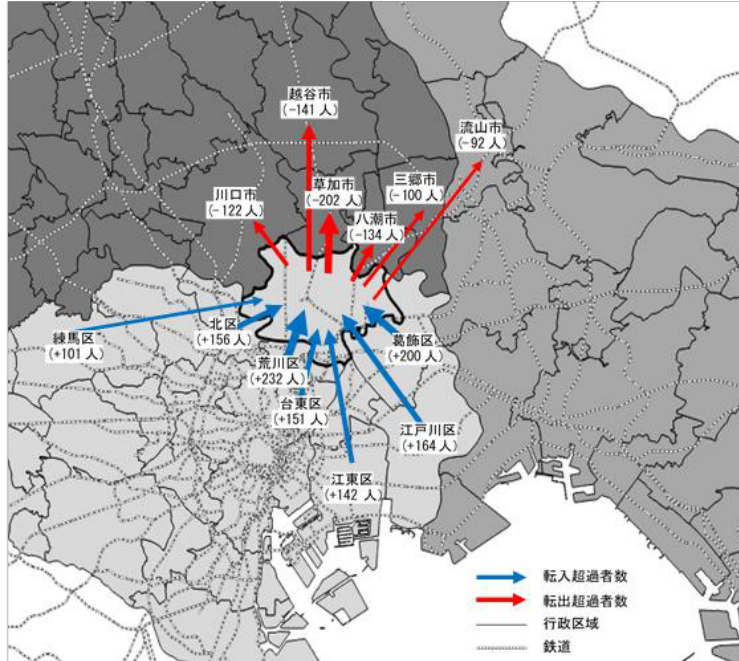
2 少子・超高齢社会を支える活力の維持・確保

人口増減の大きな要因である転入・転出の状況をみると、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、鉄道沿線の近郊区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を維持・確保するため、若年世帯の定住・定着を促進し、多世代が地域の中で交流できる環境づくりが求められる。

■図 2-2 足立区の転入・転出超過者数



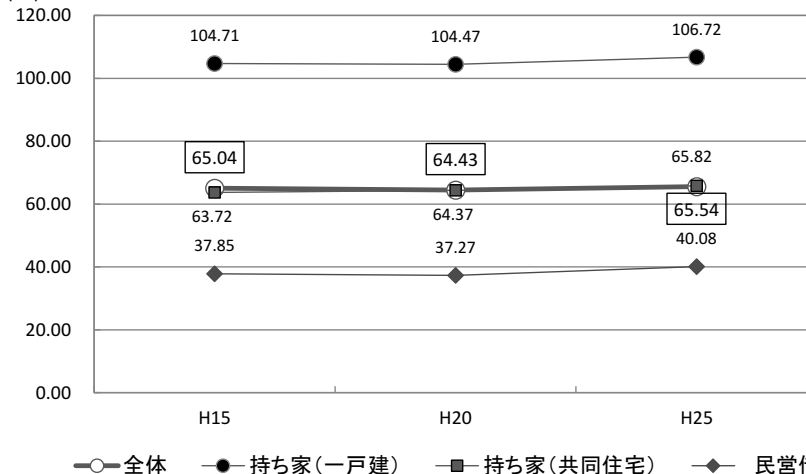
資料：住民基本台帳人口移動報告（平成 26 年）

3 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(2003)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既存の住宅ストックは、足立区の資源であると考えられる。これらを有効に活用し、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ことが重要である。

■図 2-3 足立区の所有関係別の 1 住宅あたり延べ面積の推移 (㎡)



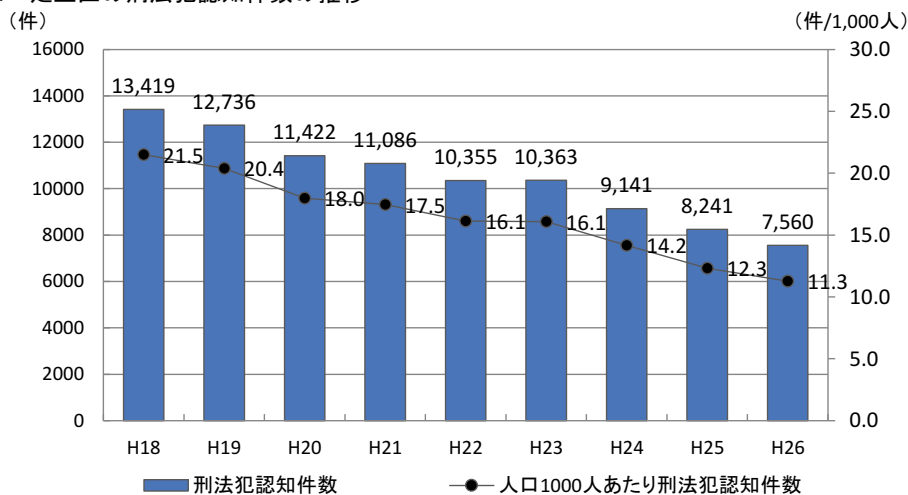
第2節 暮らしの安全・安心に関する視点

1 防災・防犯に向けた取組みの更なる推進

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等に取組んできた。その結果、住宅の耐震化が進むとともに、刑法犯認知件数も大きく減少しており、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震に関する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。

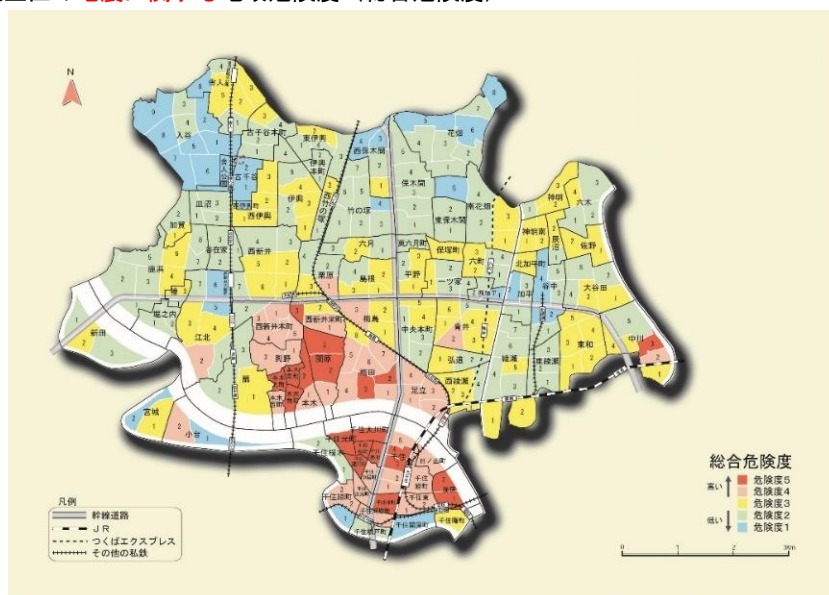
また、利用されず市場にも出回っていない空き家が今後増加することが予測される等、適切な管理が行われていない住宅ストックが防災・防犯の観点から地域の生活環境に影響を及ぼすことが懸念されている。

■図 2-4 足立区の刑法犯認知件数の推移



資料：東京都の自治体別刑法犯発生状況（警視庁）

■図 2-5 足立区の地震に関する地域危険度（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）

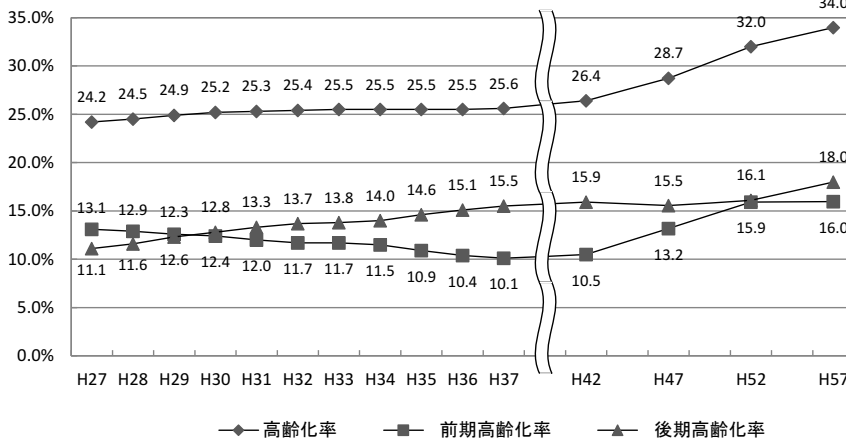
そのため、防災と防犯の取組みを周知・継続し、区民の取組みを活かした居住環境の向上や、空き家を含めた建物の適正管理を促す取組みが求められている。

2 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

高齢化の進展に伴い、特に要介護状態になりやすい 85 歳以上の人口は平成 37(2025)年に約 3 万 5 千人に達する見込みである。また、生活保護受給世帯数、ひとり親世帯の割合は、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、公営住宅⁺ストックにより一定の居住支援を行っている。

今後さらに急増すると予想される高齢者や、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮世帯に対応するために、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 2-6 足立区の高齢化率の将来推計（中位推計）



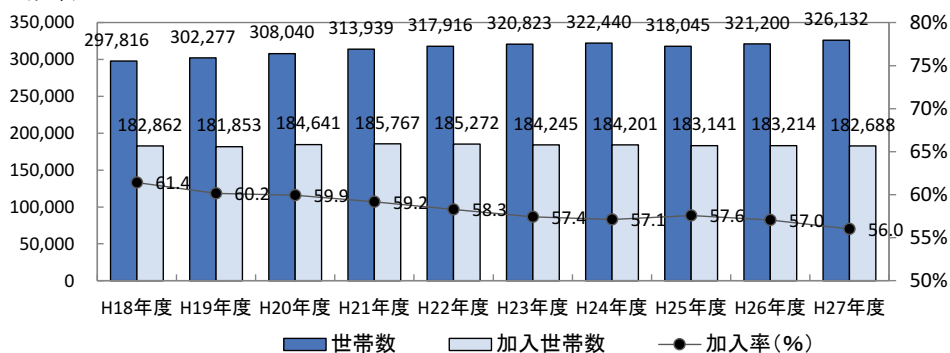
資料：平成 27 年 9 月足立区人口推計

3 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・自治会加入率は低下しており、コミュニティの希薄化が懸念される。

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 2-7 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

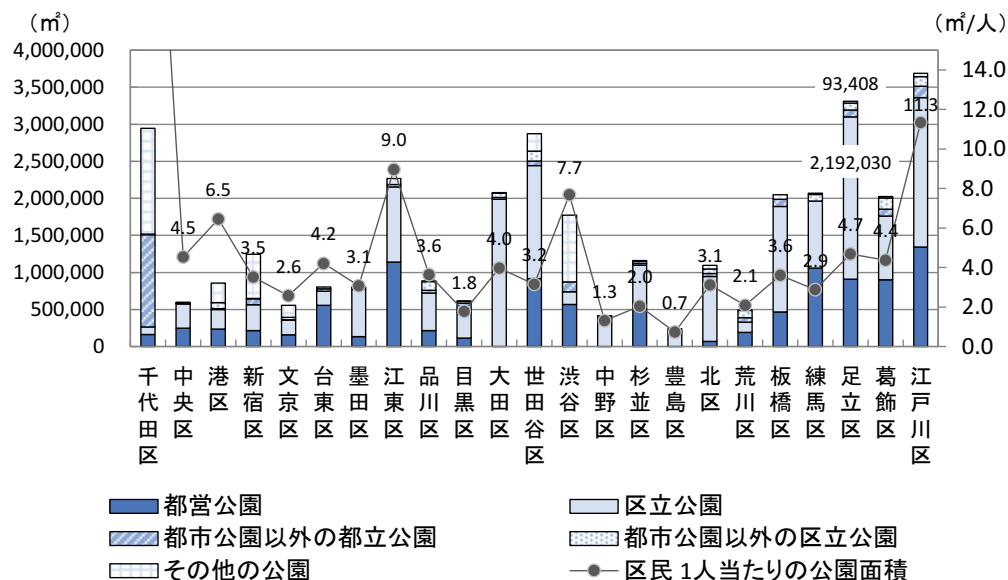
第3節 住宅・住宅地としての魅力づくりの視点

1 暮らしやすさの向上と歩いて暮らせるまちづくりの推進

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、区民の住環境に関する満足度も7割を超えている。また、足立区では住宅地の質の向上のため、緑化や景観形成に取り組んでおり、緑被率は微増傾向にある。

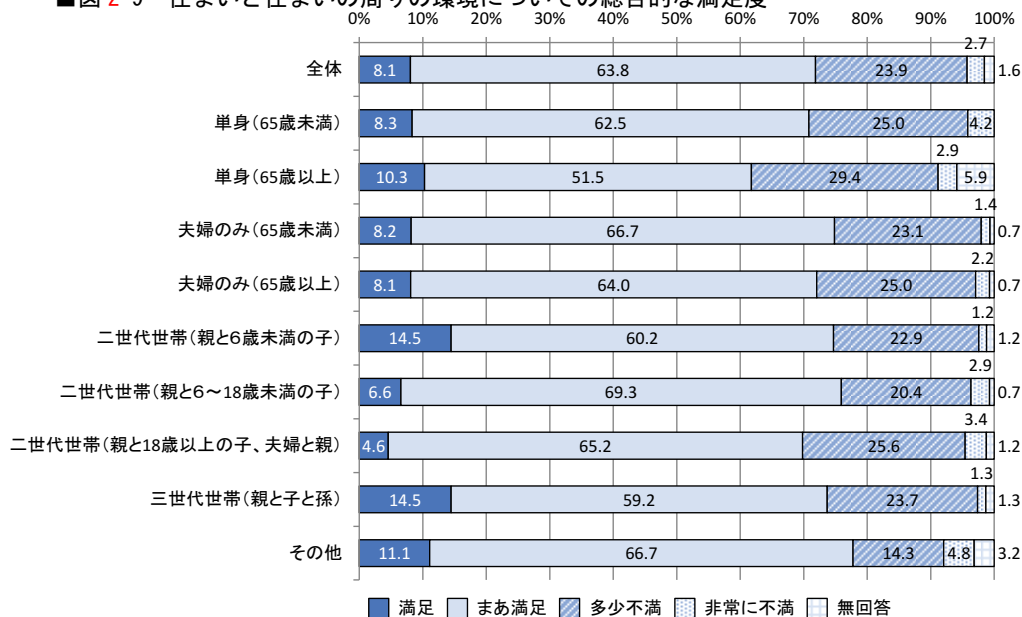
こうした足立区の強みを活かし、地域の魅力に合わせた住宅地づくりを進めていくことが重要である。また、地域の暮らしやすさを向上させるため、歩いて暮らせる[†]生活環境の利便性や安全性の高いまちづくりを推進することが重要である。

■図2-8 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2-9 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）

2 新たな魅力の創出

足立区の住宅地は、平成 17(2005)年につくばエクスプレス、平成 20(2008)年に日暮里・舎人ライナーが開通したこと等により交通利便性が向上している。また、大学誘致、医療施設移転等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出が期待できる。さらに、身近な緑をつなぐ散策ルートづくり等、まち歩きが楽しくなるような緑のネットワーク化を進めることで、区民自らが新たな魅力を発見することが期待できる。

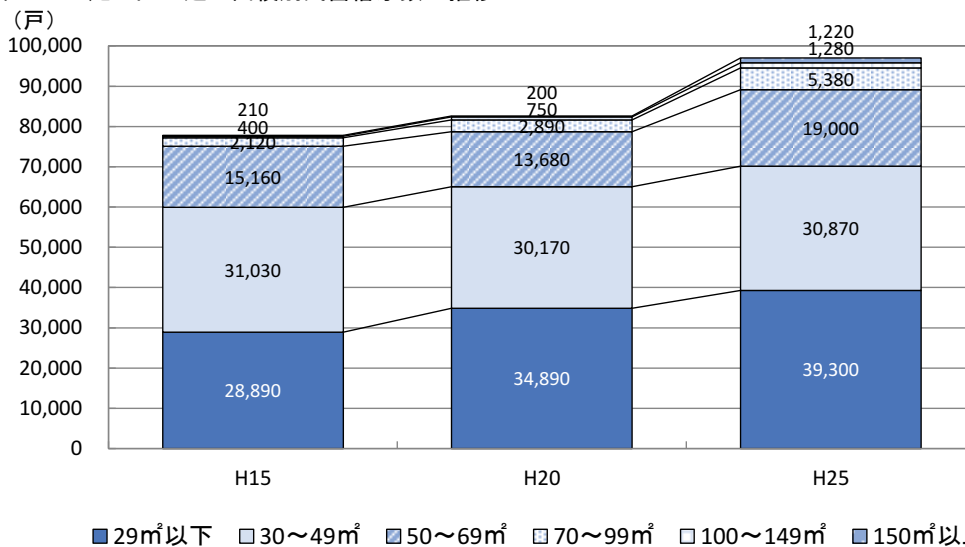
新たに創出・発見された魅力を、住宅地の魅力向上につなげ、その魅力を区内外に発信していくことが重要である。

3 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等 30 m²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建替え更新が進んでいない状況がみられる。さらに、修繕計画がない等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。

老朽家屋や管理不全に陥った建物は、地域に防災・防犯や衛生上の問題等を起こしやすい傾向にある。これらは周辺住民の体感治安を悪化させる等生活環境に影響を及ぼし、さらにはまちの魅力を損なわせると考えられる。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 2-10 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

第4節 公共住宅ストックの役割に関する視点

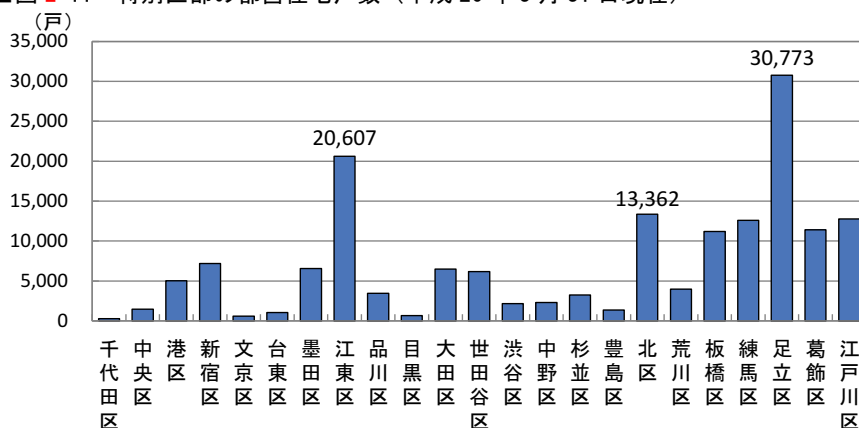
1 公営住宅の偏在解消

足立区の公営住宅⁺ストックは、建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。

このことは、足立区は特別区部の中で高齢化率が2番目に高く、生活保護者数が最も多い原因の一つと考えられる。これらが福祉需要を増大させている状況は、区の財政への大きな負担となっている。

足立区が基礎的自治体として自立した自治体経営を進めるとともに、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 2-11 特別区部の都営住宅戸数（平成26年3月31日現在）



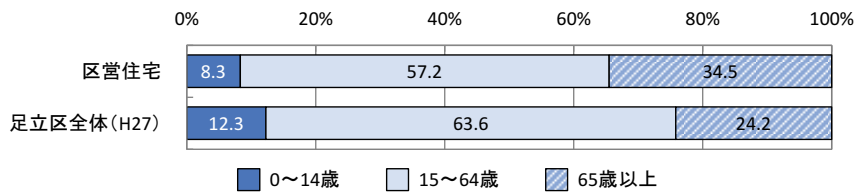
資料：特別区の統計（平成26年度版）

2 公共住宅入居者のミクストコミュニティ

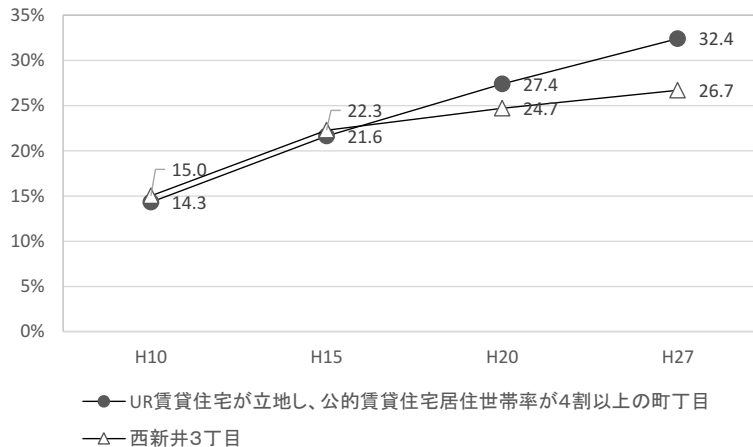
区内には、公営住宅⁺のほか、UR賃貸住宅が12,281戸、公社賃貸住宅が2,240戸等数多くの公共住宅⁺が立地している。公共住宅⁺においては入居者の高齢化が進んでおり、区営住宅では入居者の高齢化率は34.5%となっている。また、UR賃貸住宅が立地する地域では、高齢化率が30%を超えているものの、西新井3丁目等大規模なURの建替えが行われた地域では、高齢化率の増加幅が縮小している。

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ク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 2-13 区営住宅の入居者の年齢（平成 27 年 4 月 1 日現在）



■図 2-14 UR 賃貸住宅が立地する町丁目の高齢化率の推移



3 サービス付き高齢者向け住宅の急増

高齢者が安心して生活することを目的とした住宅であるサービス付き高齢者向け住宅[†]の戸数は、平成 28(2016)年現在 1,659 戸となっており、特別区部で最も多い。また、平成 28(2016)年現在の足立区の高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅の割合は、特別区部平均のおよそ 3 倍となっている。平成 37(2025)年度までに東京都は 28,000 戸の供給を目標としているが、足立区には既に十分な供給がされている。

入居者の属性を見ると、平均年齢が 80 歳を超える事業所が約 7 割となっており、入居者の 6～7 割は区外からの転入者であると推定される。これ以上のサービス付き高齢者向け住宅[†]の供給は、他自治体からの高齢者の流入により、地域力の更なる低下や介護の担い手不足に拍車をかけることが懸念されている。

4 公共住宅団地の再生と創出用地の活用

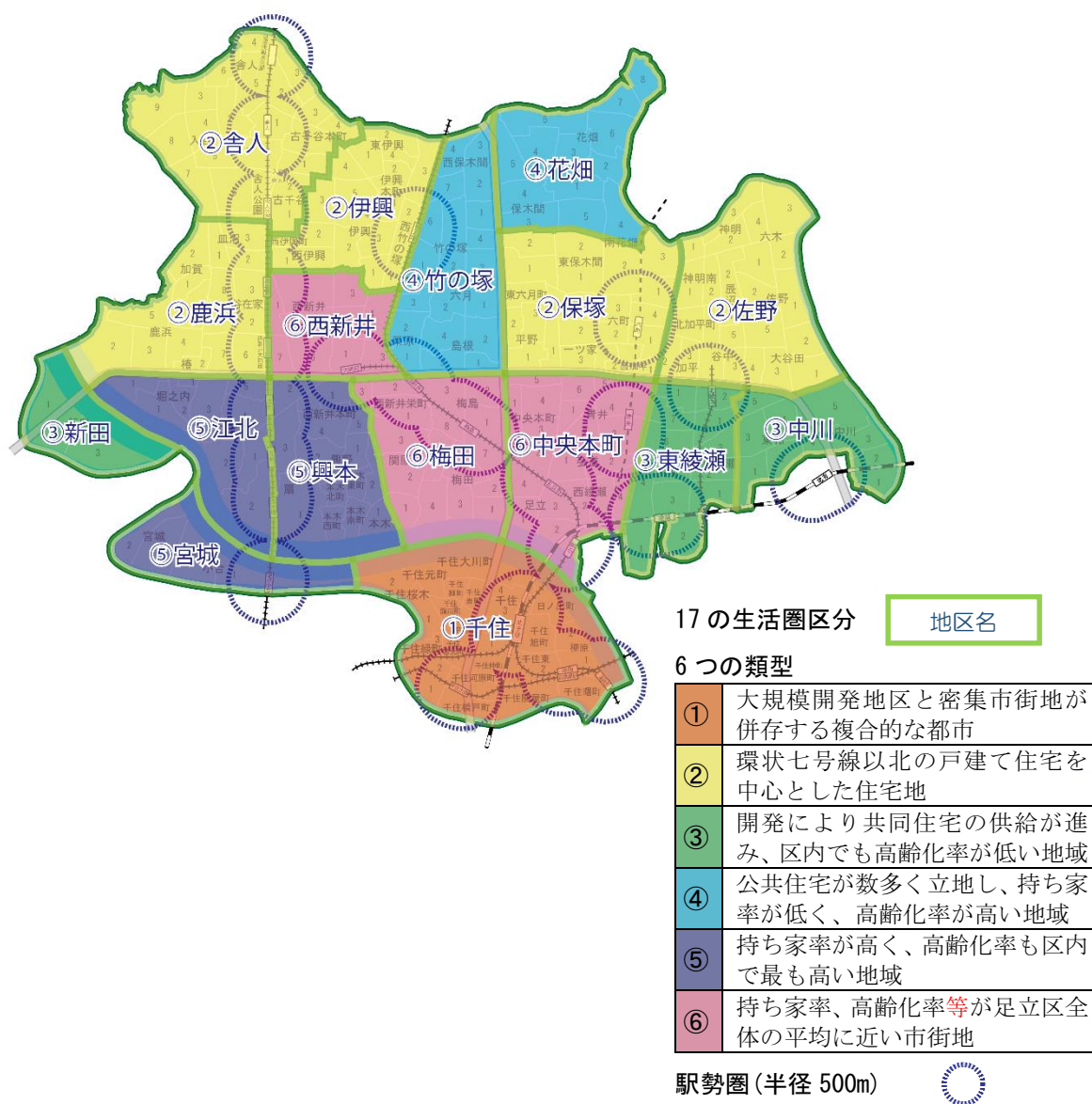
公共住宅[†]が区内の特定の地域に集中して立地していることにより、区内でも特に高齢化率の高い地域が存在する等、地域の居住者層に偏りが生じている。一方、現在、建替え計画が進められている昭和 40 年代に建設された都営住宅が約 17,000 戸立地している。

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等、住宅地としての魅力創出につなげることが重要である。

第5節 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に着目した取組みを展開するため、区民の生活行動の範囲として、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等の特徴をもとに、さらに区内を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 2-15 17 地区の生活圏区分と6つの類型



■表 2-1 6つの類型の現況と課題

類型	該当する 地区	現況	今後のまちづくりの動向	住生活に係る課題
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 m²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 m²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） ・拠点開発等（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、不燃化特区等の防災上の取組みが必要 ・木造賃貸住宅の更新や老朽家屋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 m²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 m²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環境を区外に発信することが必要 ・隣居・近居等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 ・新田スーパー堤防事業(防災ステーション整備) 	<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 	<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 m²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 m²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・近居等多世代居住の推進が必要 ・住宅の耐震化、不燃化特区等の防災上の取組みが必要

第3章 住生活の目指すべき姿と基本目標

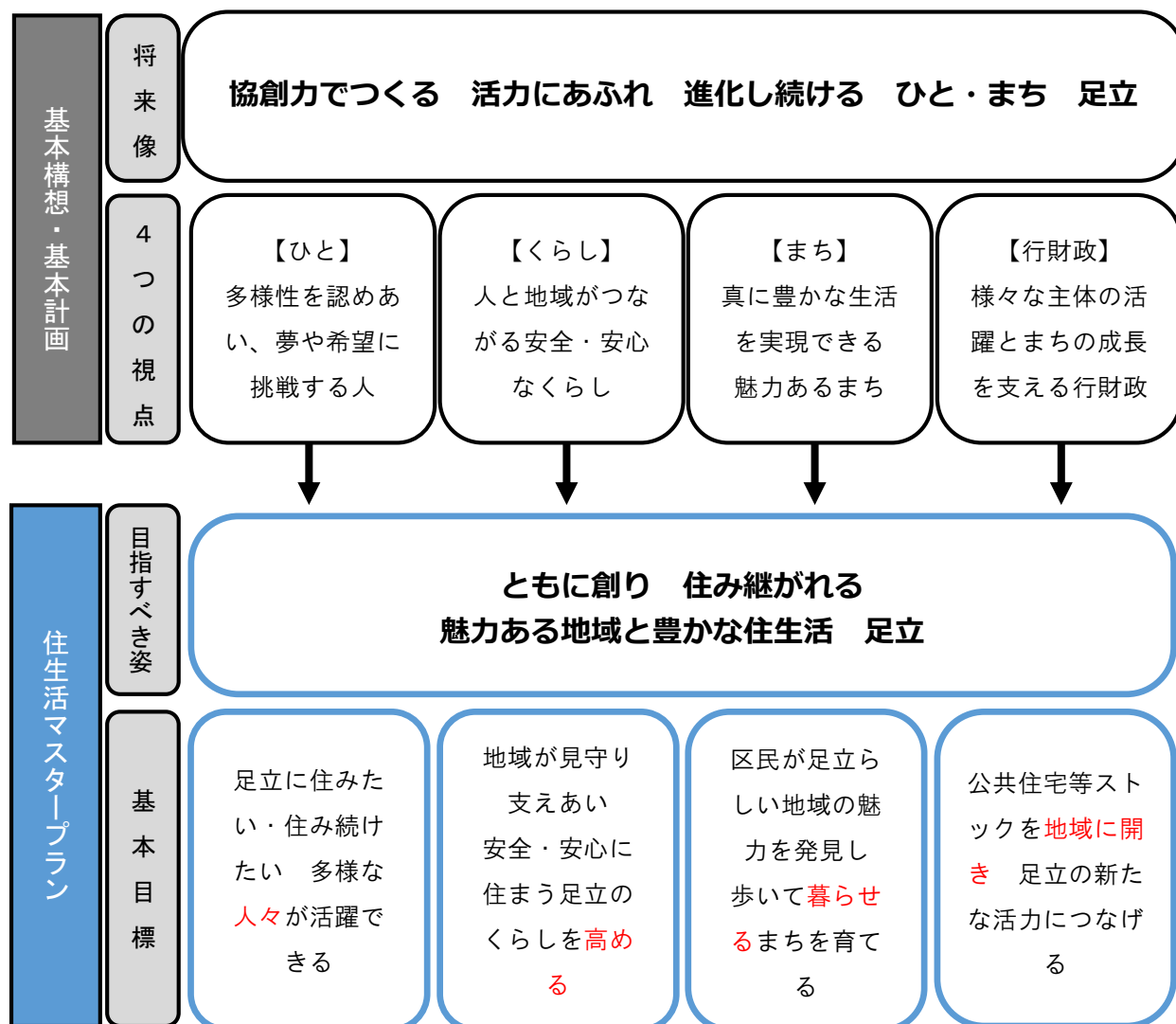
第1節 目指すべき姿

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。

【 住 生 活 の 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



第2節 基本目標

1 【ひと】足立に住みたい・住み続けたい

多様な人々が活躍できる

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等により、世代を超えた様々なライフステージの人々が住まい、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様々な人々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高める

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組みを、地域の見守りや支えあいを継続・強化する等、多様な主体による取組みにより一層高める。

また、住み慣れた地域や住まいに暮らし、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

歩いて暮らせるまちを育てる

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等により、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地域に開き

足立の新たな活力につなげる

公営住宅[†]、UR、公社賃貸住宅等公共住宅[†]ストックを地域の資源としてとらえ、公共住宅[†]の建替えに伴う創出用地等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。

第3章 住生活の目指すべき姿と基本目標

また、足立区公共施設等総合管理計画に基づく長期的な視点に立った施設配置と、良好な住宅供給の促進を両立させ、バランスのとれた住宅地を形成する。

第4章 施策の推進

第1節 施策体系

住生活の目指すべき姿と基本目標を達成するために推進する施策を、基本目標に基づき〈基本方針〉-〈施策の方向〉-〈主な施策〉の構成で、網羅的・体系的に整理する。

〈基本方針〉は、基本目標を達成するために求められる区民の暮らしの大方針を示している。

〈施策の方向〉は、基本方針を実現するために取組むべき施策の方向性を示している。

〈主な施策〉は、具体的に取り組む施策の内容を示している。

〈重点的に展開する地域〉は、それぞれの主な施策について、優先的に取り組む地域やモデル的に先行して取り組む地域を示している。

目指すべき姿

ともに創り 住み継がれる

	基本目標	基本方針	施策の方向
ひと	<p>《基本目標 1》</p> <p>足立に住みたい・住み続けたい 多様な人々が活躍できる</p>	<p>A：望む住宅を見つけられる・住み続けられる</p> <p>B：多世代が共存するコミュニティの中で暮らす</p>	<p>1) 若年世帯向け住宅の供給促進と取得支援</p> <p>2) 拠点開発に伴う多様な住宅供給</p> <p>3) 多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用</p> <p>4) 住宅供給の適切な誘導</p> <p>1) 多世代居住・交流の実現</p> <p>2) 住み替えによるバランスのとれたコミュニティ形成</p>
くらし	<p>《基本目標 2》</p> <p>地域が見守り支えあい 安全・安心に住もう足立のくらしを高める</p>	<p>C：地域とともに安全・安心な住まいを築く</p> <p>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</p>	<p>1) 安全・安心の住まいづくり</p> <p>2) 強靱な住宅地づくり</p> <p>3) 地域活動を通じた防災・防犯対策</p> <p>4) 既存ストックの適正管理の推進</p> <p>1) 人にやさしい住まいリフォームの推進</p> <p>2) 住宅セーフティネットの充実</p> <p>3) 地域による交流・見守りと福祉施策等との連携</p>
まち	<p>《基本目標 3》</p> <p>区民が足立らしい地域の魅力を発見し歩いて暮らせるまちを育てる</p>	<p>E：地域の魅力を発信し、まちを成長させる</p> <p>F：まちの魅力となり将来に受け継がれる住まいに暮らす</p>	<p>1) あだちに暮らす魅力の創造と創出</p> <p>2) 歩いて暮らせる生活環境づくり</p> <p>3) シティセールスと地域住民による魅力発見・発信</p> <p>4) 情報発信・開示の強化</p> <p>1) 環境に配慮した住まいづくり</p> <p>2) 既存ストックの流通促進</p> <p>3) マンションの総合対策</p>
行財政	<p>《基本目標 4》</p> <p>公共住宅等ストックを地域に開き足立の新たな活力につなげる</p>	<p>G：公共住宅を地域に開き、まちの活力を支える</p> <p>H：地域コミュニティを活性化させる</p>	<p>1) 公営住宅の偏在解消と集約化</p> <p>2) 公共住宅の建替えに伴う地域連携</p> <p>1) ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進</p>

魅力ある地域と豊かな住生活 足立

主な施策の例

- 教育・保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

重点的に展開する地域※

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

- 住宅の耐震化、不燃化の推進、無接道家屋の建替え促進、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、住宅あわせん事業、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

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

- エリアデザイン計画の推進による魅力の向上、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
- 住宅地としての強みを発信、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、高齢年マンション対策、マンションの耐震化対策

○						
○						
○	○		○			

- 公営住宅の建替え更新にあわせた偏在解消と集約化の推進
- 大規模団地等の建替え更新にあわせた地域の拠点づくり

○				○		
○				○		

- 公共住宅の建替え、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

第2節 施策の展開

基本目標 1

足立に住みたい・住み続けたい
多様な人々が活躍できる

基本方針 A：望む住宅を見つけられる・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。

施策の方向 A-1

若年世帯向け住宅の供給促進と取得支援

ファミリー層の転入を促進することで教育・保育需要の増加が予想されることから、教育・保育施設と連動した住宅の供給推進を行う。また、住まいの質（ゆとりある敷地、住宅の広さ等）と住環境（教育・保育施設等の立地等）が、一定の水準を満たす良質な子育て世帯向け住宅の取得支援を行う。

また、若年層の転入を促進するため、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等、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組みを推進する。

[主な施策]

- ・教育・保育施設と連動した若年世帯向けの住まいの提供
- ・集合住宅建設時の子育て支援施設の設置義務の制度化
- ・空き家利活用モデルプロジェクトの推進
- ・防犯設計タウン認定制度

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
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 年)	37% (H33 年)	40% (H38 年)	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 年)	35% (H33 年)	40% (H38 年)	住宅・土地統計調査

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
住環境に満足している 20～30 歳代の区民の割合	－	52% (H32 年度)	55% (H36 年度)	足立区世論調査

施策の方向 A-2

拠点開発に伴う多様な住宅供給

大規模な団地の建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。また、周辺地域が住宅地としての持続性を確保するため、**教育・保育**施設や商業施設**等**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や生活利便施設の誘導

施策の方向 A-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**等**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**等**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

施策の方向 A-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」と連携を強化する。

鉄道駅を中心とした駅勢圏[†]やエリアデザイン地域などの複合型拠点、都市計画道路沿道は、都市機能を誘導する区域と定め、土地の高度利用を図り複合的な機能を誘導する。そのうえで、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、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。

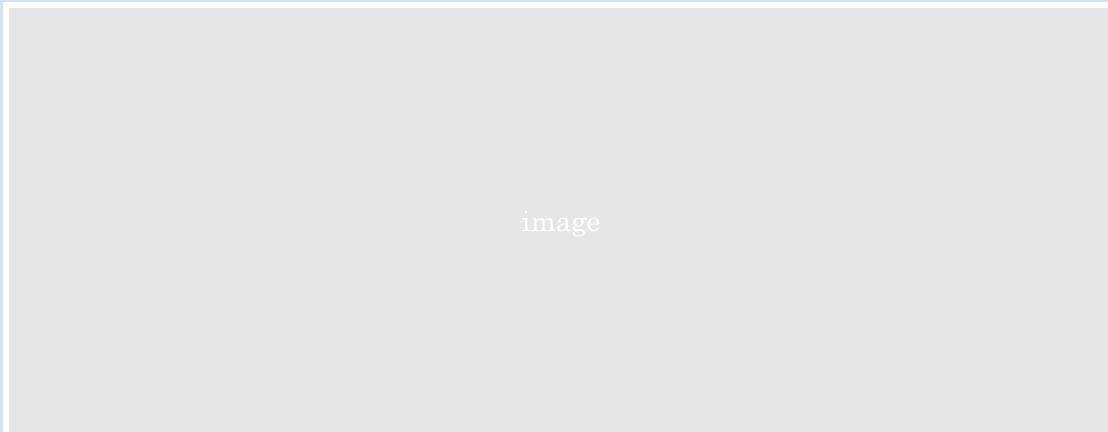
また、地域によってはワンルームマンションやサービス付き高齢者向け住宅[†]が急増する等、供給される住宅の種類が偏り、地域の人口構造に影響を与える可能性がある。こうした住宅の適正立地を検討し、適切な供給誘導を図るとともに、開発に関わる規制等に基づき適切な開発指導[†]を行う。

【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[†]

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
7つの複合型拠点における中高層化率	7% (H23 年度)	11% (H33 年度)	13% (H37 年度)	都市計画マスタープラン

Column 協創による取組みのため、区民・事業者等に期待される役割



～「協創力」による施策の推進～

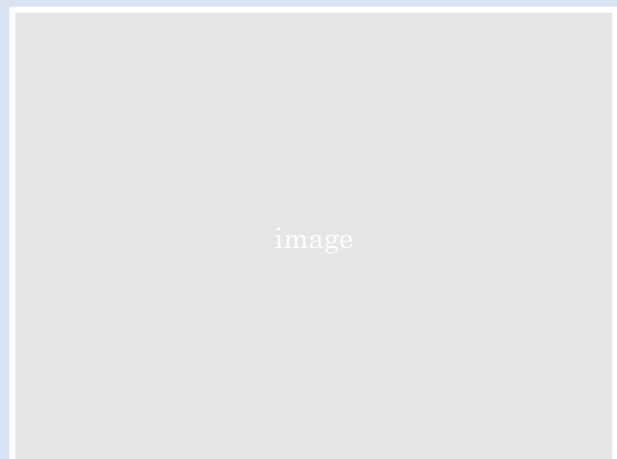
- 区民は、自らの住む地域や住まいの特徴に目を向け、まちの資産を活用した住まいづくりに努める。
- 事業者は、様々なライフスタイルのひとが暮らせるまちづくりに配慮した住宅供給に努める。

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。

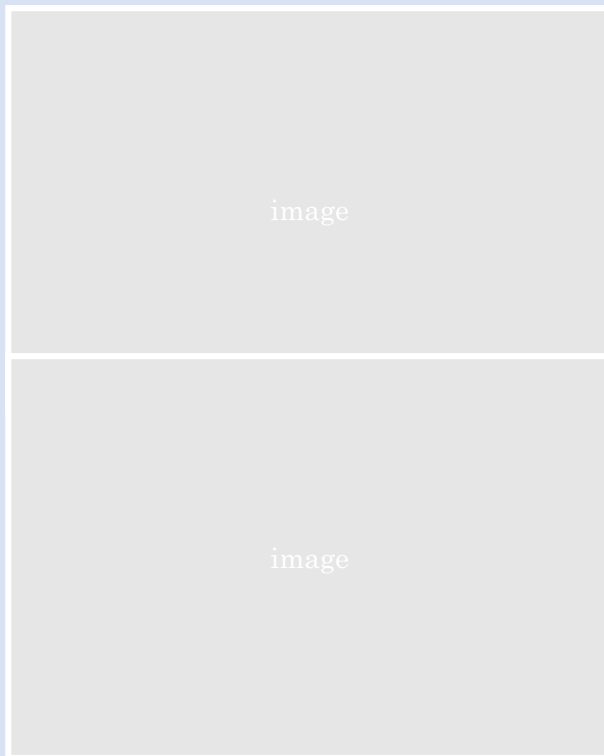
まち歩きや建物調査をして、「まちの資源」の価値を再評価し、また、廃業した銭湯を利用してヨガ教室を開催する等「まちの資源」を使ってその魅力を地域の人につなぐ支援を行っている。



● 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、パーティーをする等、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地域の中で交流でき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。

施策の方向 B-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多世代居住の実現のため、親世帯が子世帯を呼び寄せる等三世代近居を推進する。

町会・自治会加入の促進に加え、様々な主体による地域活動等を促進することにより、子どもから高齢者まで地域の中で交流しながら暮らせる地域コミュニティを育成する。また、コミュニティリビング[†]で子ども食堂をひらく等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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
町会・自治会加入世帯率	54.8% (H27 年度)	60% (H32 年度)	60% (H36 年度)	足立区基本計画
NPO [†] 活動支援センター登録団体数	178 団体 (H27 年度)	190 団体 (H32 年度)	200 団体 (H36 年度)	足立区基本計画

施策の方向 B-2

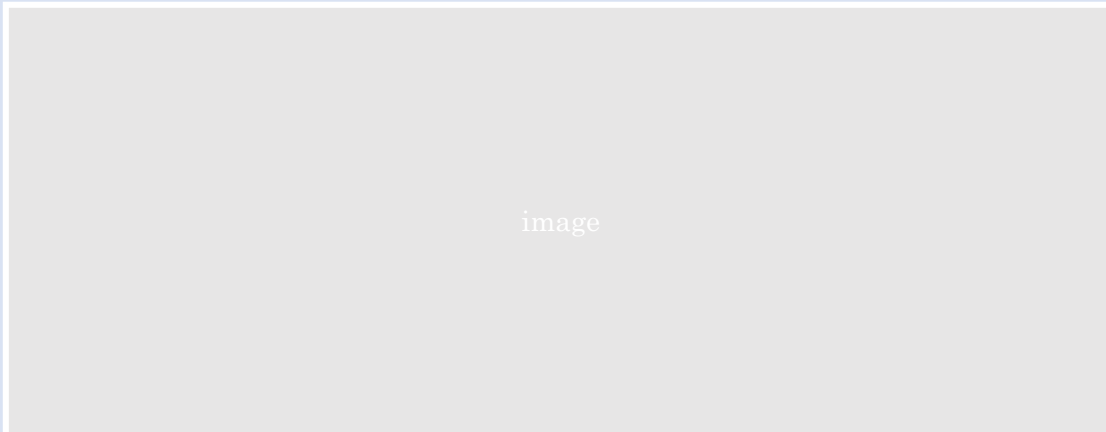
住み替えによるバランスのとれたコミュニティ形成

住み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等により、ライフスタイルやライフステージの変化にあわせて区内で適切な住宅に住み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

Column 協創による取組みのため、区民・事業者等に期待される役割



～「協創力」による施策の推進～

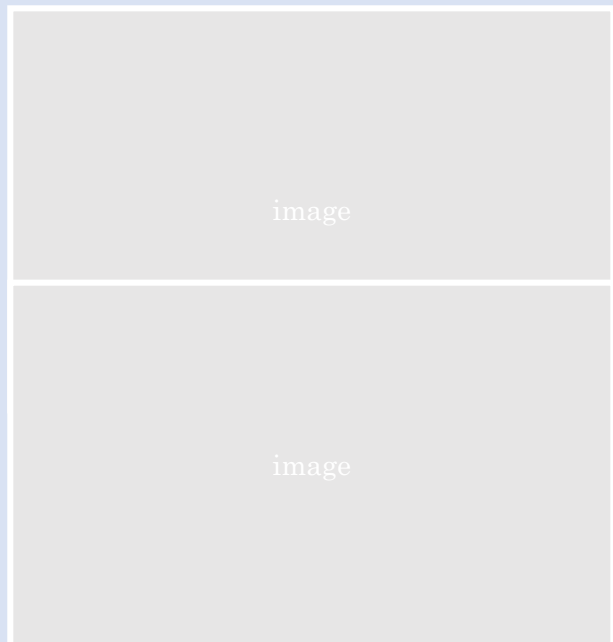
- ・区民は、お互いの個性や価値観を認め^{あい}、地域の中でゆるやかにつながり支えあうコミュニティを形成するため、周辺住民との交流に配慮し、お互いさまの関係を築くよう努める。

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^{ども}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おり、地域の活動を通して様々な年代が交わる良いコミュニティが築かれている。



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**高める**

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。

施策の方向
C-1

安全・安心の住まいづくり

戸建てや木造賃貸アパート等住宅の耐震化・不燃化の取組みを広く推進するとともに、無接道家屋の建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、犯罪等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等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
- ・無接道家屋の建替え促進
- ・防犯設計タウン認定制度

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
住宅の耐震化率	83% (H27 年度)	95% (H32 年度)	平成 37 年度 末に概ね達成	足立区基本計画

施策の方向
C-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替え、無電柱化による歩行者空間の安全性・快適性の確保等を促進し、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等、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。

また、公共住宅の建替え更新による耐震化、不燃化や避難場所整備により、災害に強い安全なまちづくりを推進する。

第4章 施策の推進

[主な施策]

<ul style="list-style-type: none">・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・優良建築物等整備事業・都心共同住宅供給事業・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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
重点的に取組む密集市街地の不燃領域率	58% (H27 年度)	70% (H32 年度)	72% (H36 年度)	足立区基本計画

施策の方向 C-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、地区防災計画の策定促進、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等により、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]

<ul style="list-style-type: none">・自主防災・防犯組織の充実・地区防災計画の策定促進・防犯まちづくり推進地区認定制度・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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
地区防災計画策定団体数	2 団体 (H27 年度)	45 団体 (H32 年度)	100 団体 (H36 年度)	足立区基本計画
区内刑法犯認知件数 ※低減目標	6,519 件 (H28 年度)	5,519 件 (H32 年度)	4,300 件 (H36 年度)	足立区基本計画
体感治安が「良い」と感じる人の割合	54.1% (H28 年度)	59.0% (H32 年度)	64.4% (H36 年度)	足立区基本計画

**施策の方向
C-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、分譲マンション等、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

Column 協創による取組みのため、区民・事業者等に期待される役割



～「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、周辺住民との交流を図り、災害時に助けあえる地域コミュニティ形成や、地域の人々の目が行き届いた住まいづくりに努める。

区内の事例

● 防犯まちづくり推進地区認定制度（東和二丁目自治会）

東和二丁目自治会では、「防犯まちづくり推進地区」の認定に向けて、「防犯まちづくり憲章」を作成している。

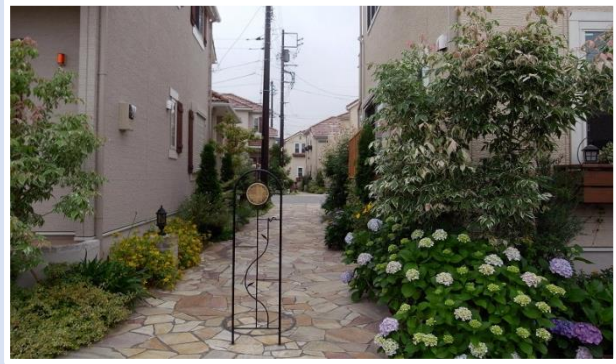
意見交換会を開催して、防犯専門アドバイザーから防犯まちづくりを学ぶとともに、まち歩きの結果をふまえて出したアイデアを、各自治会に分かれて全員で話し合い、東和二丁目自治会の「防犯まちづくり憲章」としてまとめている。



● 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等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。

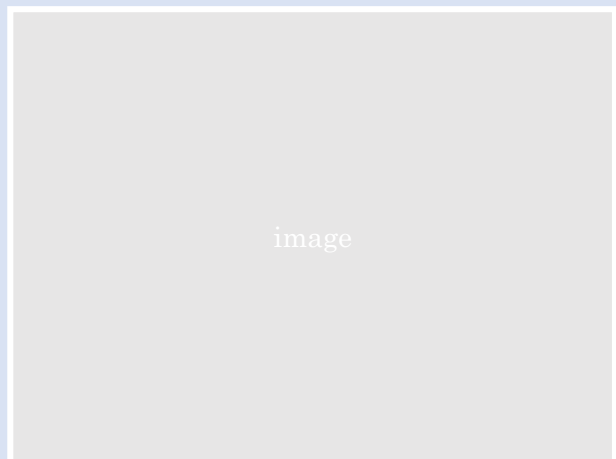


● あだち防災プロジェクト

災害時に助かるためのノウハウを学び、孤立しないで助けあえる、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等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等、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、子育て世帯等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。

施策の方向 D-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等、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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
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 年)	47% (H33 年)	50% (H38 年)	住宅・土地統計調査
住宅改良助成制度申請件数	7 件 (H25～H27 年度の平均)	検討中 (H33 年度)	検討中 (H38 年度)	住宅課

施策の方向 D-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等、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等、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、**住み替え**を希望している高齢者や子育て世帯等に民間賃貸住宅のあっせん等を行う。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[†]等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
- ・居住支援協議会設立の検討
- ・リバースモーゲージ[†]等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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
最低居住面積水準 [†] を達成している世帯の割合	88.4% (H25 年)	—	早期に達成	住宅・土地統計調査

施策の方向 D-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等は、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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
サロンやサークル等、地域で高齢者が参加できる集いの場の発掘を支援した数	0 か所 (H27 年度)	100 か所 (H32 年度)	200 か所 (H36 年度)	足立区基本計画

Column 協創による取組みのため、区民・事業者等に期待される役割



～「協創力」による施策の推進～

- ・高齢者等の生活に対して、日ごろから関心を持って目を向けるとともに、地域の交流を活性化し、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、訪問等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(2016)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
歩いて暮らせるまちを育てる

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、歩いて楽しい住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。

施策の方向
E-1

あだちに暮らす魅力の創造と創出

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、足立区の新たな魅力を創出する。例えば、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等、創出用地の活用や既存ストックの活用により民間活力を導入しながら取り組むことで、足立に暮らす新たな魅力を創出する。

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等の取り組みにより、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]

- ・ エリアデザイン計画の推進による魅力の向上
- ・ 創出用地への大学、医療、集客施設等の誘致
- ・ 防犯設計タウン認定制度
- ・ 公園・緑地の整備や都市農地の誘導

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
エリアデザインがある地域ブロックで暮らしやすいと感じている区民の割合	79.9% (H27 年度)	81.9% (H32 年度)	83.9% (H36 年度)	足立区基本計画
良質な住宅供給と良好な住宅地の形成に資する制度等の認定件数	48 件 (H27 年度)	88 件 (H32 年度)	128 件 (H36 年度)	住宅課

施策の方向 E-2

歩いて暮らせる生活環境づくり

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、**日常生活における**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。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、**都市機能の集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで連携させ、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
- ・**買い物難民対策**
- ・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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
区道における歩道延長割合	57.3% (H27 年度)	57.8% (H32 年度)	58.3% (H38 年度)	都市計画マスタープラン

施策の方向 E-3

シティセールスと地域住民による魅力発見・発信

特別区部にあって公園や緑・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**等**、居住環境としての強みを区内外に発信し、足立区の住宅地としてのシティセールスを推進する。

また、**区民と連携してまち歩きガイドブックを作成する等、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。**住生活白書の更新の際にも、例えば区内大学等と連携して区内の住宅・住環境の状況を把握し、白書として取りまとめる等、足立区の住宅地としての魅力発見・発信につなげる。

さらに、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等、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]

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

施策の方向
E-4**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・管理や住まい方等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[†]の導入や足立区らしい住宅・住宅地に関する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等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

Column 協創による取組みのため、区民・事業者等に期待される役割

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、入浴作法の習得等「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、商店街等と交流し、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

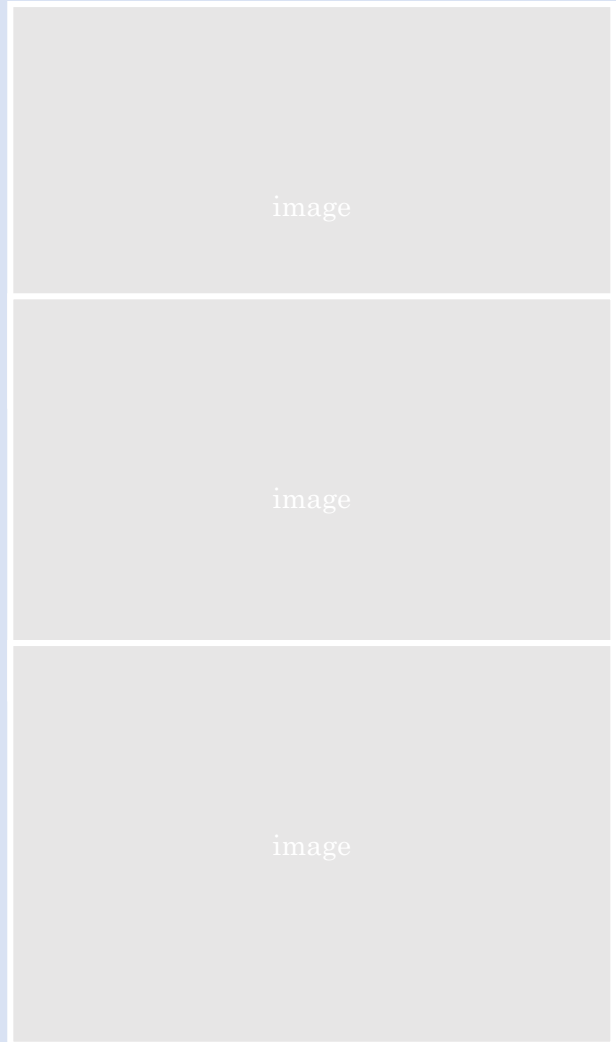
image

● 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、販売等も行っている。

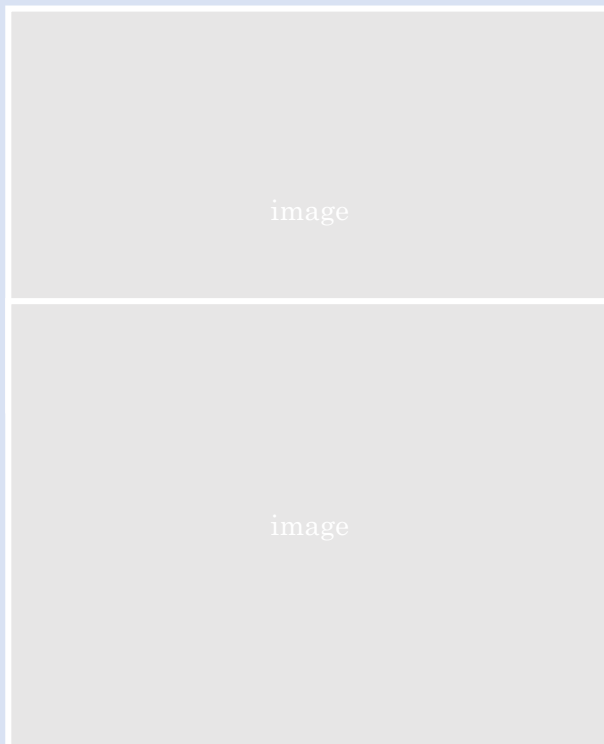
玉ねぎの皮を使った草木染め、ガラス風鈴の職人を招いて絵付け等のワークショップも開催している。



● 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等「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あわせながら、柳原のまちとともに活動している。



基本方針 F : まちの魅力となり 将来に受け継がれる住まいに暮らす

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・活用等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。

施策の方向 F-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、**宅地内緑化等**を促進し、区民や事業者自らの取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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
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% (H32年度)	22% (H36年度)	足立区基本計画
一定の省エネルギー対策を講じた住宅 ストックの割合	16.9% (H25年)	23% (H33年)	26% (H38年)	住宅・土地統計 調査

施策の方向 F-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民間による建物現況調査（インスペクション）[†]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
- ・ 建物現況調査（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

施策の方向
F-3

マンションの総合対策

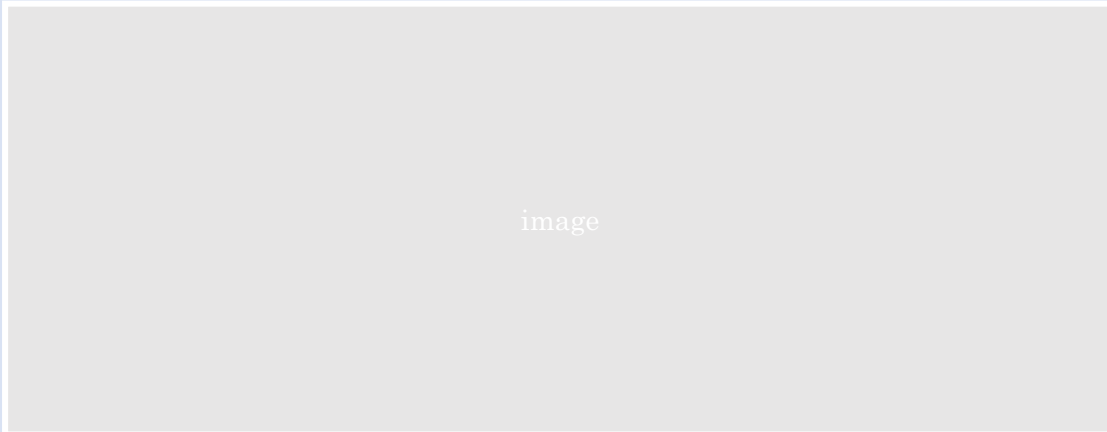
多数の区分所有者の合意形成を必要とする分譲マンションの維持管理や高経年等によって生じる改修や耐震化、建替え、賃貸マンションにおける適切な管理運営等、マンションが抱える様々な問題に対して必要な時期に適切な情報提供を行い、良好な管理の継続を図る。また空き室を利用した民泊等、マンションの住環境に影響を与える可能性がある新たなニーズに対しては、住民同士の合意形成や関係法令の順守を前提とした利用が図られるよう、マンション管理規約の標準的な改正案を提示することを検討する。

[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適切な運用
- ・ 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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
マンション管理アドバイザー派遣回数	35回 (H25～H27 年度の平均)	検討中 (H33年度)	検討中 (H38年度)	住宅課

Column 協創による取組みのため、区民・事業者等に期待される役割



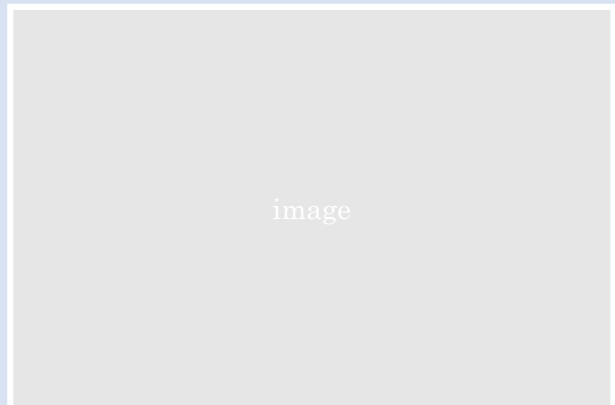
～「協創力」による施策の推進～

- 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等、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。



基本目標 4

公共住宅等ストックを地域に開き 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営住宅[†]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。また、公共住宅[†]の建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。公共住宅[†]を地域の生活利便性や住環境の向上に貢献する拠点としてさらに地域に開くことで、まちの新たな活力をつくる。

施策の方向 G-1

公営住宅の偏在解消と集約化

公営住宅[†]の建替え時には、区内における地域的な偏在が進まないようにしながら、団地の集約等によって公営住宅[†]の適正配置を推進するとともに、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借上げの区営シルバーピア[†]について、入居者の行政サービスの公平性や施設維持管理の費用対効果を考慮してそのあり方を検討する。

[主な施策]

- ・ 公営住宅[†]の建替え更新にあ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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
全住宅に占める公営住宅 [†] の割合	9.7% (H25 年)	9% (H33 年)	8% (H38 年)	住宅・土地統計調査
計画期間内における建替え対象団地ごとの供給量	検討中	検討中	検討中	

施策の方向 G-2

公共住宅の建替えに伴う地域連携

都・UR・公社等公共住宅[†]供給主体との建替え協議を通して、公共住宅[†]団地の建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教育・保育施設や商業施設の整備について要望する等、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]

- ・大規模団地等の建替え更新にあ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

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
公共住宅 [†] 団地（創出用地）における、高齢者世帯、子育て世帯の支援等の地域連携施設の併設件数	検討中	検討中	検討中	

Column 協創による取組みのため、区民・事業者等に期待される役割



～「協創力」による施策の推進～

- ・事業者は、公共団地の建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

● 花畑団地団地再生事業（UR都市機構）

花畑団地団地再生事業では、商業施設、病院、保育園等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。

緑の回廊や広場、足立区の友好都市である魚沼市の杉製材を使用した集会室への建替え、デザインコンペによりリノベーションを行った住棟等、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させる

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・拡大していく等の取組みにより、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させる。

施策の方向 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

公共住宅[†]の建替え及び建替えに伴う創出用地に、例えば子育て世帯向け住宅・子育て支援施設を誘導する、良好な住環境の形成に寄与する防犯設計タウンを誘導する等、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事業を推進する。

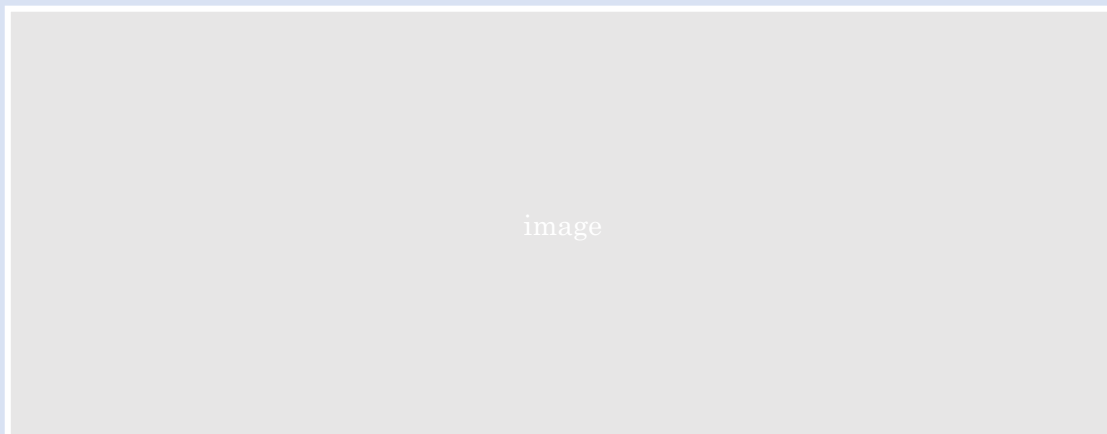
また、子育て世帯の期限付き入居等、公共住宅[†]の入居基準の見直しを図り、子どもから高齢者までバランスの良いコミュニティを形成する。その際、東京都やUR等の関連機関に、若年世帯や子育て世帯の入居を推進するよう積極的に提案し、働きかけを行う。

[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）

関連する指標	現状	中間	目標	数値の出典
区営住宅入居者のうち 15 歳以上 65 歳未満の者の数	55.3% (H28 年)	55% (H32 年)	55% (H36 年)	住宅課

Column 協創による取組みのため、区民・事業者等に期待される役割



～「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、子育て世帯や若い单身者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組みが行われている。



資料：UR 都市機構ホームページ

第3節 あだち住生活リーディングプロジェクト

足立区における課題と新たな魅力の創出への期待等を勘案して、計画期間内で短期的に集中して取組むことが望ましい事業を「あだち住生活リーディングプロジェクト」として位置づける。各プロジェクトを短期間で重点的に推進していくため、地域別の現況と課題も踏まえながら取組む事業の内容を示す。

《あだち住生活リーディングプロジェクト》

災害や犯罪から区民を守る安全・安心のまちづくり

公共用地を活用した拠点づくり

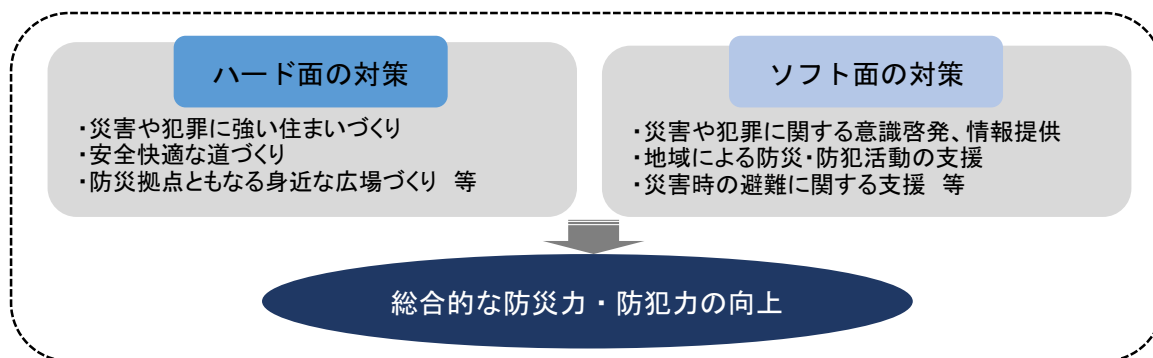
足立らしい魅力ある住宅地づくり

既存ストックを活用した住まいづくり

1 災害や犯罪から区民を守る安全・安心のまちづくり

●プロジェクトの概要

住宅の耐震化、不燃化の推進等により、災害や犯罪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・防犯活動の充実等を通じて、住環境を含めた総合的な防災力・防犯力の向上を図る。

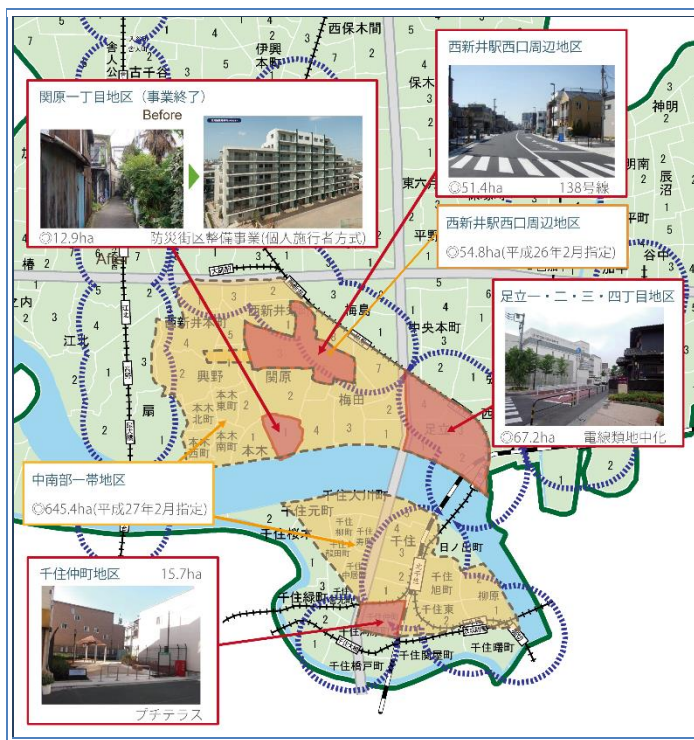


●取組みイメージ

防災・防犯に関するハード面・ソフト面の対策を連携させ、各種事業や取組みを継続するとともに、地域活動の支援や区民への情報提供等、ソフト面の対策の更なる充実を図る。特に、密集市街地整備や不燃化推進特定整備地区の対象となっている、中南部一帯地域では、密集市街地整備事業以外にも様々な施策を組みあわせることにより、防災力・防犯力の向上を図る。

連携して取組む施策

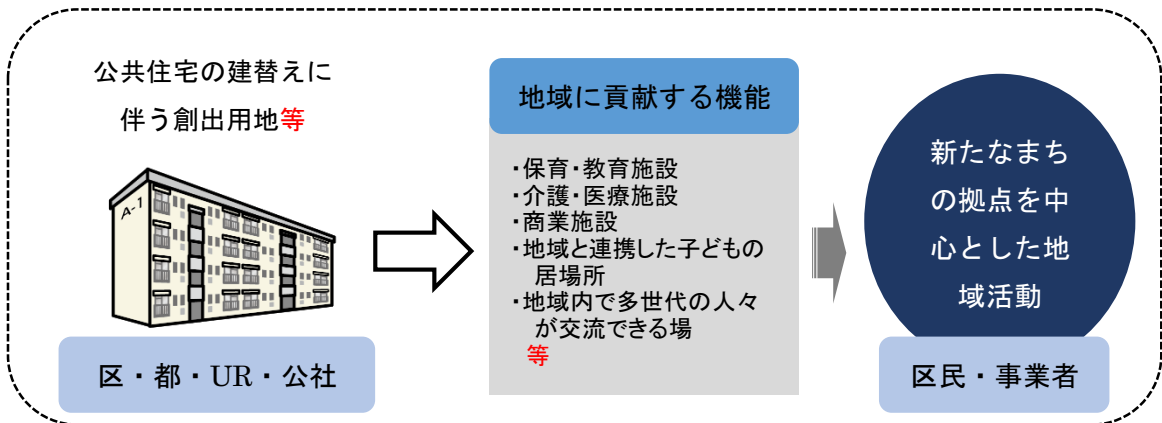
- ・住宅の耐震化・不燃化の推進
- ・無接道家屋の建替え促進
- ・都市計画道路の計画的な推進
- ・細街路整備
- ・密集市街地整備事業
- ・東京都不燃化推進特定整備地区
- ・防犯設計タウン認定制度
- ・自主防災・防犯組織の充実
- ・ビューティフル・ウィンドウズ運動
- ・防犯まちづくり推進地区認定制度
- ・災害関連情報に区民がアクセスできる仕組みの検討



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て新たなまちの拠点をづくり、拠点を中心とした地域活動やまちづくりを展開する。



●取組みイメージ

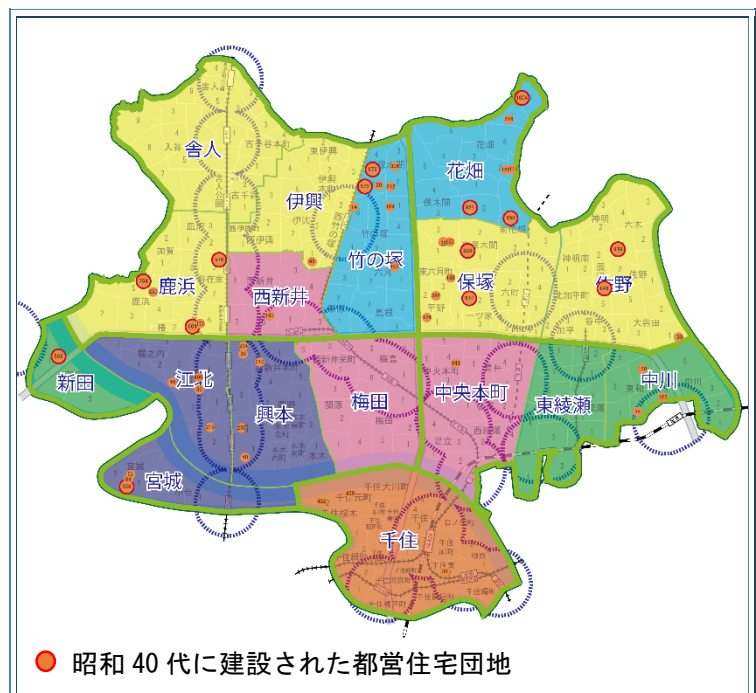
公共住宅⁺の建替えに伴う創出用地等を活用して、その地域に必要な機能を誘導し、区の新たな拠点となるまちづくりを展開する。区内の大規模な公共住宅⁺団地の立地状況を踏まえ、特に具体的なまちづくりがすすめられている花畑地区、江北地区、竹の塚地区では先行して事業を実施する。

連携して取組む施策

- ・ 公営住宅の建替え更新にあわせた偏在解消と集約化の推進
- ・ 創出用地の活用
- ・ 大規模団地の建替え等に伴う多様な住宅供給や生活利便施設の誘導

事業イメージ

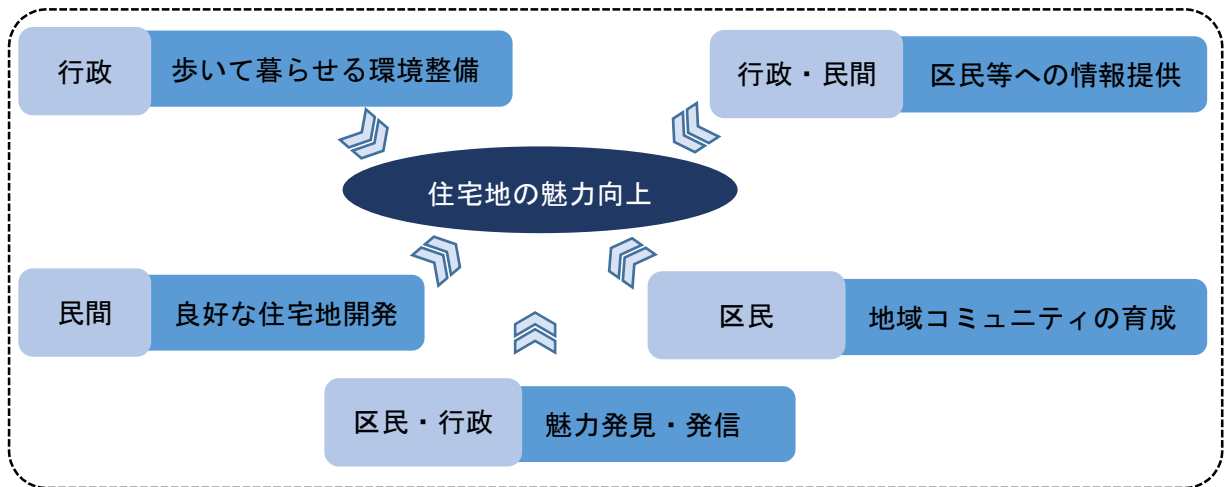
文教大学の誘致
東京女子医大の誘致
竹の塚・西保木間団地の建替え



3 足立らしい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等区民等が地域の魅力を発見・発信する仕組みづくり、高齢期になっても安心して暮らせる地域コミュニティや地域福祉の育成、地域の魅力づくりに関する情報提供等を連携して行うことにより、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。



●取組みイメージ

区民や事業者等による主体的な住宅地の魅力づくりを支援する施策を連携して実施することにより、将来につながる魅力ある住宅地を形成する。特に、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、舎人地区では、重点的に施策を展開し、今後の人口減少、少子・超高齢社会に備えた魅力ある住宅地の形成を図る。

連携して取組む施策

- ・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

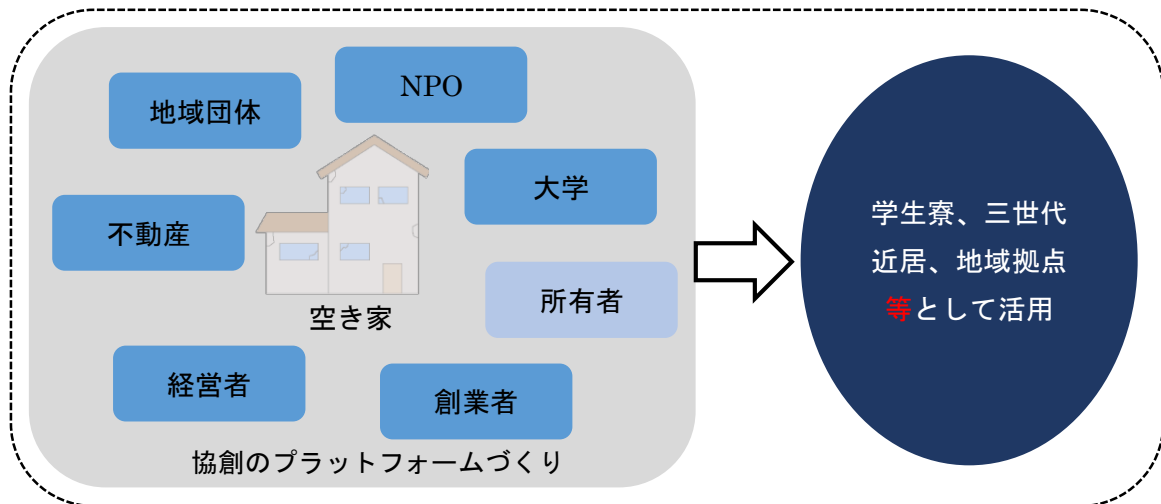


● 環状七号線以北の防犯設計タウン

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

空き家等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。



●取組みイメージ

民間主体による空き家を活用した様々な活動を促進するため、多様な主体がつながる「協創[†]のプラットフォーム」づくりを進めることで、担い手の発掘・育成とまちづくりの普及啓発を行い、空き家の利活用をきっかけに、地域の魅力向上や多様な人々が暮らしたくなる住まいづくりにつなげる。特に、千住地域では、すでに民間による様々な空き家活用が行われているため、先行的にモデル事業を実施する。

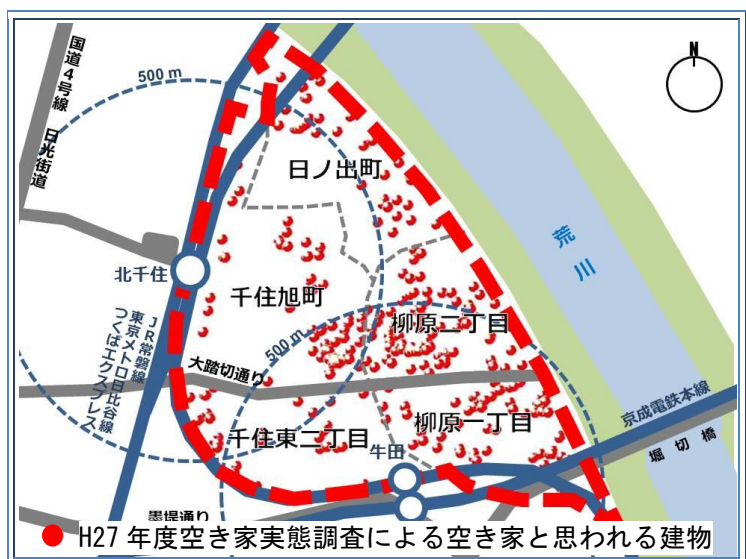
連携して取組む施策

- ・ 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
- ・ 民間事業者と連携した情報発信

事業イメージ

協創のプラットフォームづくり

- ・ 民間事例周知活動
- ・ 協創まちづくり講演会
- ・ 事業立案ワークショップ
- ・ 空き家利活用公開プレゼンテーション 等



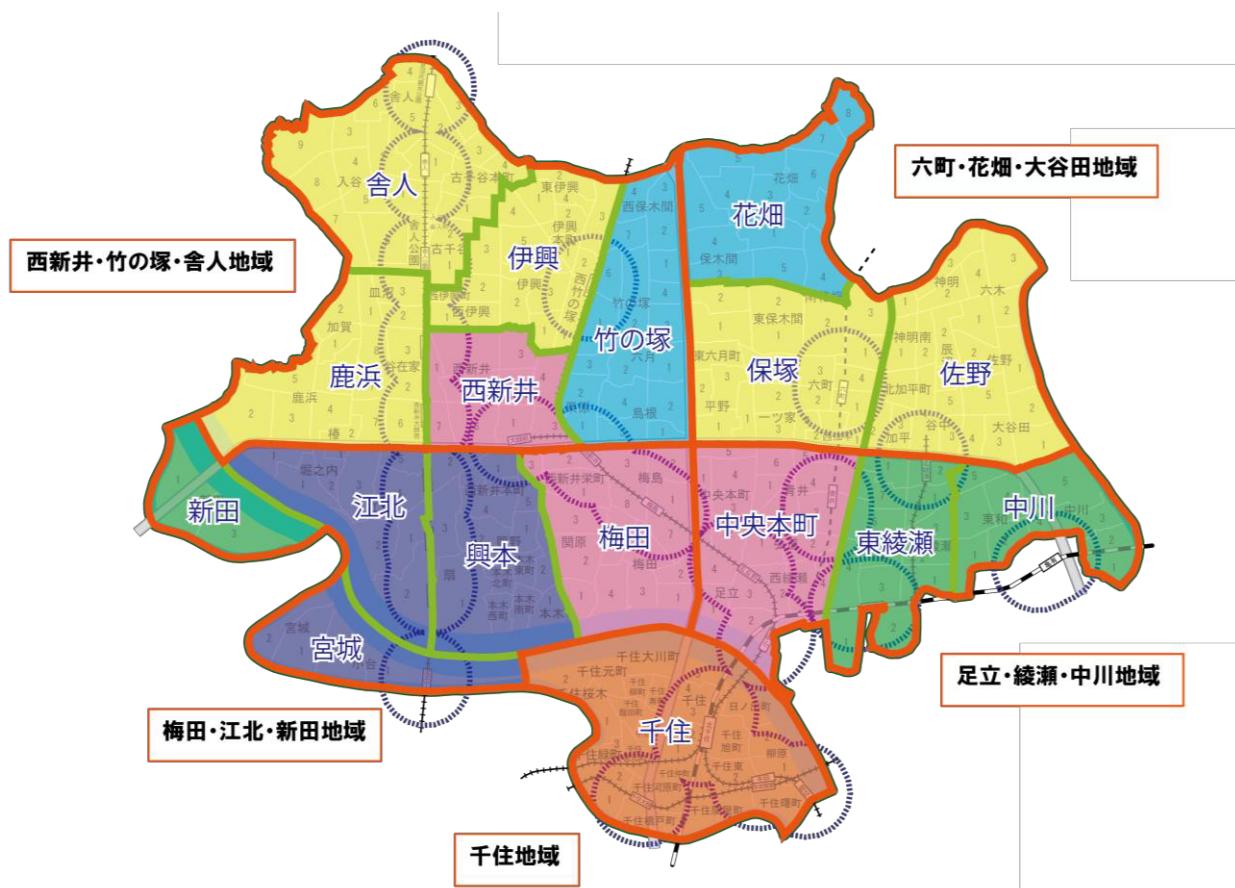
第5章 特色ある住宅地の展開

第1節 5地域別の整備方針

足立区が本格的に迎える人口減少、超高齢社会を見据え、これに対応し得る集約型都市構造を構築するため、足立区都市計画マスタープランにおいては、主に国道4号、環状七号線、荒川で区内を5地域に区分し、まちづくりの方向性を検討している。

本計画においては、多様なライフスタイルを持つひとを受け入れ、住み継がれる魅力的な住宅地を形成するため、地域に暮らす区民のライフスタイルや生活圏の視点から整理した住生活圏の6つの類型に基づき、5地域の住生活に関する取組み方針を示す。

■5地域区分



1 (仮称) 千住地域

○地域の将来像

**足立区の玄関口として歴史・文化と
高度な都市機能の集積するまち**

○地域まちづくりの基本的な考え方

北千住駅周辺は足立区の広域拠点として、土地の高度利用や都市機能[†]の集約を進め、高度な商業・業務・文化・情報サービスや、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、都市型住宅^等の複合的な導入や、快適な居住環境の整備を進める。また、歩行者重視の回遊性のある、賑わいまちづくりを進める。

○住生活に関する取組み方針

類型	住生活に関する取組み方針	重点的に展開する施策
① 千住	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後も、千住大川端、千住大橋駅周辺、北千住駅周辺^等では大規模な拠点開発^等が予定されていることから、多様な住宅供給や教育・保育施設^等とあわせた開発を誘導する。 ・ 民間による空き家を活用した様々な活動が行われていることから、多様な主体との協創により、空き家の利活用をきっかけとした地域の魅力向上につなげる。 ・ 防災上の重点整備地域である足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進し、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。 	<p>A-1 若年世帯向けの住宅供給</p> <p>A-2 拠点開発に伴う多様な住宅供給</p> <p>A-3 多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用</p> <p>A-4 住宅供給の適切な誘導</p> <p>C-1 安全・安心の住まいづくり</p> <p>C-2 強靱な住宅地づくり</p> <p>C-4 既存ストックの適正管理の推進</p> <p>E-2 エリアマネジメントの推進</p> <p>F-3 マンションの総合対策</p>

2 (仮称) 梅田・江北・新田地域

○地域の将来像

**新たな拠点づくりと都市基盤整備の推進による
安心で防災性の高いまち**

○地域まちづくりの基本的な考え方

本地域は、河川により3つのエリアに分かれているが、それぞれの特性と課題に応じたまちづくりの推進を図るとともに、かつては一体であったという地域文化と相互に共有する荒川河川空間の魅力を活かして親しみやすい環境づくりを進める。

○住生活に関する取組み方針

類型	住生活に関する取組み方針	重点的に展開する施策
③ 新田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同住宅の増加に対応した適切な情報提供を行い、マンションの良好な管理や、居住者間のコミュニティ形成を図る。 ・ 荒川や隅田川沿いの工業の生産環境の保全を図りつつ、住環境と調和したまちづくりを進める。 	<p>A-4 住宅供給の適切な誘導</p> <p>F-3 マンションの総合対策</p>
⑤ 宮城、江北、興本	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京女子医科大学病院の立地を控えた江北駅周辺の一体的なまちづくり等をきっかけに、医療・福祉・介護との連携やコミュニティによる見守り・支えあい等、住み慣れた地域で安心して住み続けることができる環境を形成する。 ・ 日暮里・舎人ライナー沿線周辺地区については、寺院や神社の境内樹林や農地等の緑を活かし、魅力ある住宅地づくりを進める。 	<p>B-1 多世代居住・交流の実現</p> <p>D-3 地域による交流・見守りと福祉施策等との連携</p> <p>E-2 エリアマネジメントの推進</p> <p>E-3 魅力の創造</p>
⑥ 梅田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災上の重点整備地域である足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進し、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組む。 	<p>C-1 安全・安心の住まいづくり</p> <p>C-2 強靱な住宅地づくり</p> <p>E-2 エリアマネジメントの推進</p>

3 (仮称) 足立・綾瀬・中川地域

○地域の将来像

**交通の利便性を活かした魅力と
良好な都市環境のあるまち**

○地域まちづくりの基本的な考え方

五反野駅周辺は、駅前の交通機能を改善し、活力ある商業地域づくりを展開する。

綾瀬駅周辺は、交通結節機能を充実するとともに、民間開発を適切に誘導する。また、都立東綾瀬公園を一体的に回遊できる活力と潤いのあるまちづくりを進める。

北綾瀬駅周辺は、東京メトロ千代田線の手町方面直通運転や輸送力増強とあわせ、交通結節機能を向上させるとともに、駅前の賑わいを創出する。

○住生活に関する取組み方針

類型	住生活に関する取組み方針	重点的に展開する施策
③ 東綾瀬、中川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同住宅の供給による単身世帯やファミリー世帯の増加を鑑み、多様な住宅供給や教育・保育施設等とあわせた開発を誘導し、供給される住宅の種類が偏らないよう適切な開発指導を行う。 ・ 共同住宅の増加に対応した適切な情報提供を行い、マンションの良好な管理や、居住者間のコミュニティ形成を図る。 	<p>A-4 住宅供給の適切な誘導</p> <p>E-2 エリアマネジメントの推進</p> <p>F-3 マンションの総合対策</p>
⑥ 中央本町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災上の重点整備地域である足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進し、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。 	<p>C-1 安全・安心の住まいづくり</p> <p>C-2 強靱な住宅地づくり</p>

4 (仮称) 六町・花畑・大谷田地域

○地域の将来像

**交通網の発展した質の高い
住まい環境が広がるまち**

○地域まちづくりの基本的な考え方

河川・水路や緑道等豊かな自然環境を活かしたまちづくりを進め、新しいまちの拠点や、良好な住環境の低中層住宅地を形成する。

○住生活に関する取組み方針

類型	住生活に関する取組み方針	重点的に展開する施策
② 保塚、佐野	<ul style="list-style-type: none"> ・ 六町駅周辺は、人口の増加する新しいまちの拠点機能を誘導し、生活環境の利便性を向上させる。 ・ 駅勢圏外は低・中層のゆとりある戸建て住宅を誘導することを基本とし、水と緑を活かした魅力ある住宅地づくりを進める。 ・ コミュニティリビングで子ども食堂をひらく等、子ども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ことのできる環境を整える。 	<p>A-1 若年世帯向けの住宅供給</p> <p>B-1 多世代居住・交流の実現</p> <p>E-2 エリアマネジメントの推進</p>
④ 花畑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 花畑周辺は団地再生により新たなまちの拠点をつくり、拠点を中心とした地域活動や魅力あるまちづくりを展開する。 ・ 公共住宅居住者を中心とした地域の高齢化やサービス付き高齢者向け住宅の増加を鑑み、公共住宅団地の再生に伴う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。 	<p>A-2 拠点開発に伴う多様な住宅供給</p> <p>A-4 住宅供給の適切な誘導</p> <p>E-2 エリアマネジメントの推進</p> <p>E-3 魅力の創造</p> <p>G-1 公営住宅の偏在解消と集約化</p> <p>G-2 公共住宅の建替えに伴う地域連携</p> <p>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</p>

5 (仮称) 西新井・竹の塚・舎人地域

○地域の将来像

鉄道を軸とした利便性の高い

みどり豊かなすこやかなゆとりあるまち

○地域まちづくりの基本的な考え方

都立舎人公園を始め農地や河川・水路、緑道等豊かな自然環境を活かしたまちづくりを進め、主要駅の拠点性を高めるとともに、それぞれ地域特性を活かし、賑わいや景観づくりを進める。

○住生活に関する取組み方針

類型	住生活に関する取組み方針	重点的に展開する施策
② 鹿浜、伊興、舎人	<ul style="list-style-type: none"> ・低・中層のゆとりある戸建て住宅を誘導することを基本とし、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等、水と緑を活かした魅力ある住宅地づくりを進める。 ・コミュニティリビングで子ども食堂をひらく等、子ども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ことのできる環境を整える。 	<p>A-1 若年世帯向けの住宅供給</p> <p>B-1 多世代居住・交流の実現</p> <p>E-2 エリアマネジメントの推進</p>
④ 竹の塚	<ul style="list-style-type: none"> ・竹ノ塚駅周辺は、鉄道の高架化事業を契機に、交通結節性と拠点性を高める。また、駅北側の公的賃貸住宅の建替えを進め一体化することで、拠点の領域を広げ、拠点を中心とした地域活動や魅力あるまちづくりを展開する。 ・公共住宅居住者を中心とした地域の高齢化を鑑み、公共住宅団地の再生に伴う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。 	<p>A-2 拠点開発に伴う多様な住宅供給</p> <p>A-4 住宅供給の適切な誘導</p> <p>E-2 エリアマネジメントの推進</p> <p>E-3 魅力の創造</p> <p>G-1 公営住宅の偏在解消と集約化</p> <p>G-2 公共住宅の建替えに伴う地域連携</p> <p>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</p>
⑥ 西新井	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺は、人口の増加する新しいまちの拠点機能を誘導し、生活環境の利便性を向上させる。 	<p>E-2 エリアマネジメントの推進</p>

第2節 ライフステージ別の住生活イメージ

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、区内の各地区は多様なライフスタイルを持つひとを受け入れる魅力的な住宅地として展開していく可能性がある。その将来像を共有するための一つの手がかりとして、ライフステージ別の暮らし方のイメージを示す。

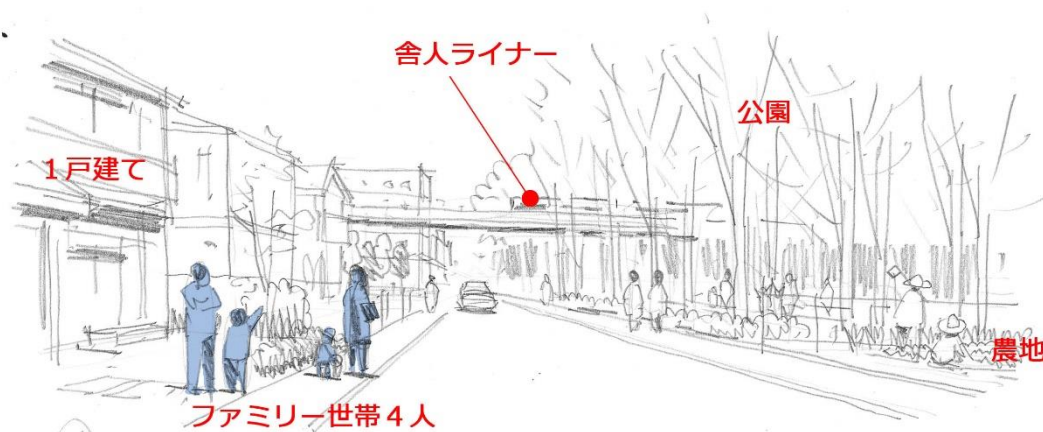
1 ファミリー世帯

子どもの誕生を機に、ゆとりある一戸建てで生活を始める。

平日は、**電車**で都心に通勤。駅に行く途中に保育園もあり、毎日子どもと一緒に家を出る。

晴れた週末には、自然豊かな大きな公園に子どもと出かけて、家族の時間を満喫する。

※ラフイメージ（想定：舎人地域）



◆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

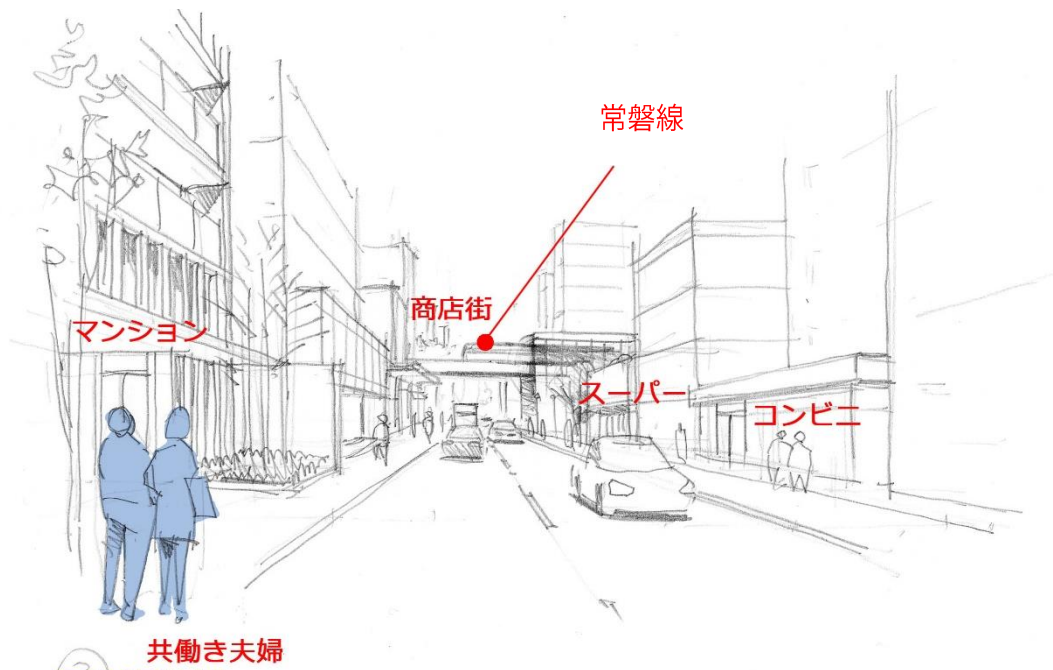
2 共働き夫婦

結婚を機に通勤に便利な鉄道沿線のマンションに引っ越し、新婚生活を始める。

夫婦とも都心の企業に勤めているが、駅周辺にはお店も多く、仕事で帰りが遅くなっても安心。

週末は近所で見つけた夫婦お気に入りのお店で食事を楽しむ。

※ラフイメージ（想定：綾瀬地域）



◆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

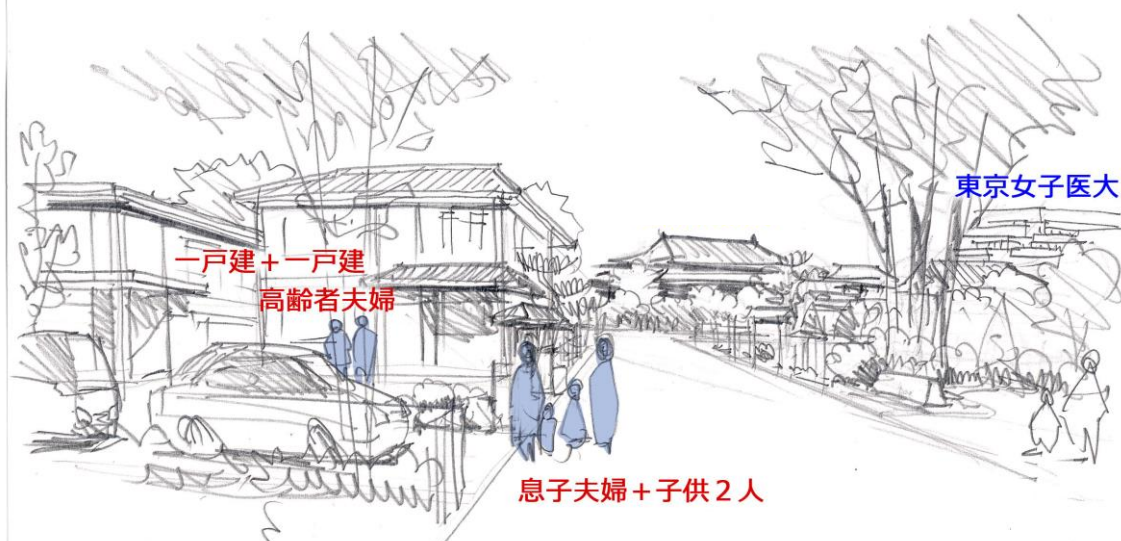
3 三世代近居

孫の誕生を機に子ども世帯を呼び寄せ近居を始める。

毎日、孫を保育園まで送り迎え。週末は、子ども夫婦と孫と一緒に夕飯をとる。

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。

※ラフイメージ（想定：江北地域）



◆関与する施策の方向

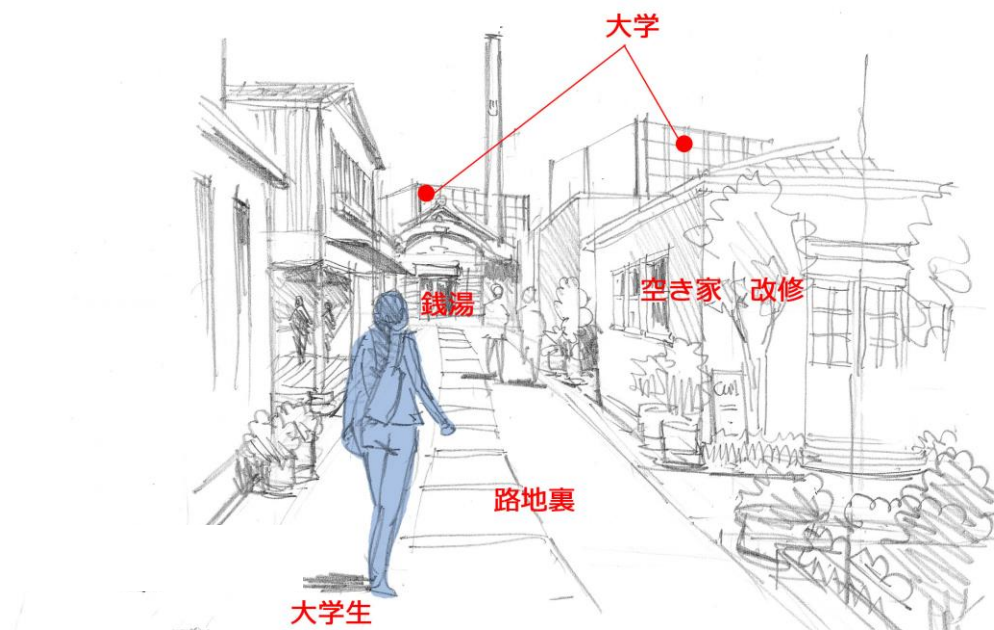
- B-1 多世代居住の実現
- D-1 人にやさしい住まいリフォームの推進
- D-3 地域による交流・見守りと福祉施策との連携
- E-2 エリアマネジメントの推進
- E-3 魅力の創造

4 大学生

大学進学を機に、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。

作品を見に来てくれた地元の自治会長と知り合い、地域のイベントに作品を出品。地域の住民とも交流を深める。

※ラフイメージ（想定：千住地域）



◆関与する施策の方向

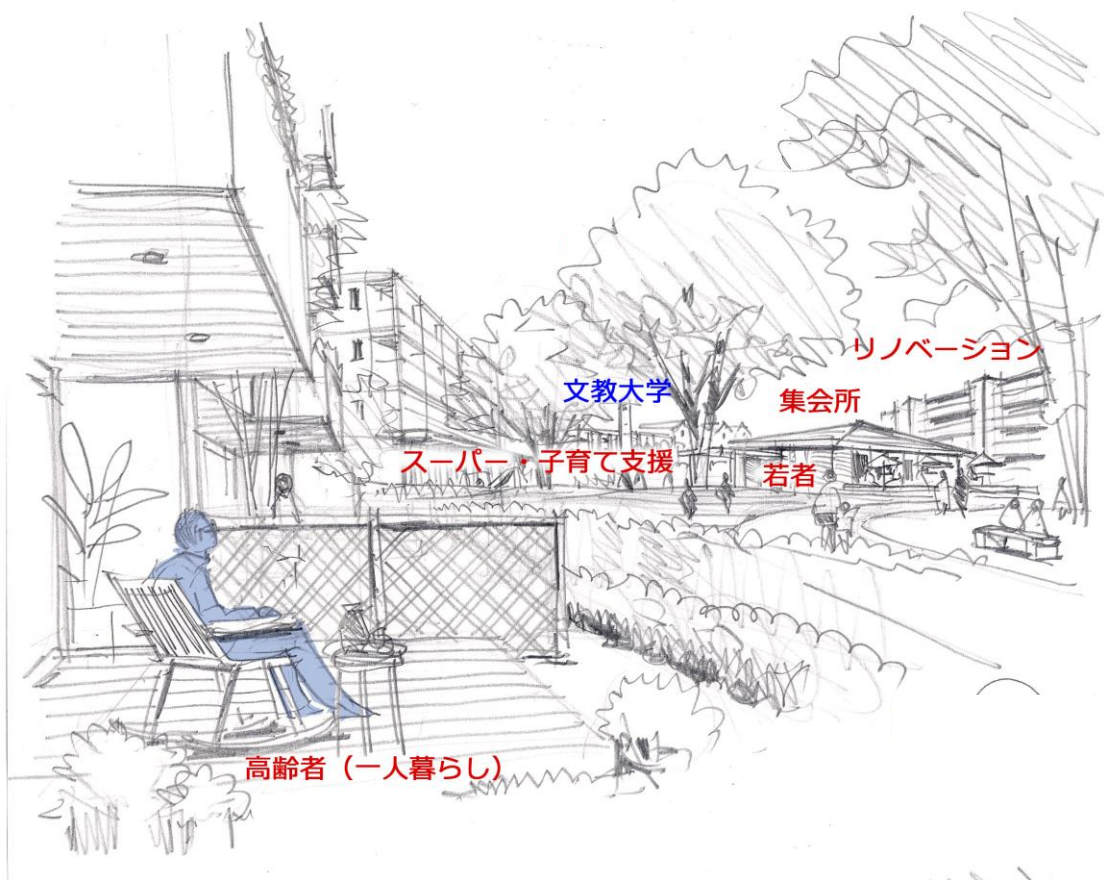
- A-1 若年世帯向けの住宅供給
- A-2 拠点開発に伴う多様な住宅供給
- A-3 多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用
- E-2 エリアマネジメントの推進

5 高齢単身世帯

長年、公共住宅⁺で生活し、現在は一人暮らし。住み慣れた団地は、緑豊かで、元気に暮らしているが、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。

※ラフイメージ（想定：花畑地域）



◆関与する施策の方向

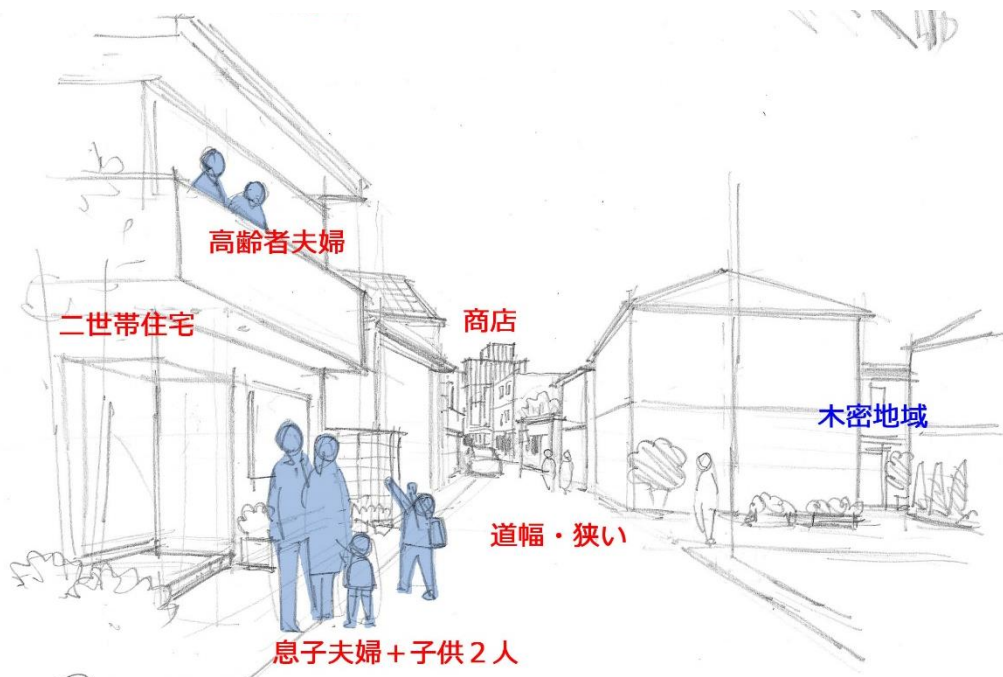
- D-1 人にやさしい住まいリフォームの推進
- D-3 地域による交流・見守りと福祉施策との連携
- E-2 エリアマネジメントの推進
- E-3 魅力の創造
- G-2 公共住宅の建替えに伴う地域連携
- H-1 ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進

6 高齢夫婦世帯

夫婦でこれまで暮らしてきた家が老朽化し、地震・火災があると不安なため、二世帯住宅を建てて、子ども世帯と同居する。

日ごろから地域の体操教室に参加し、健康づくりに励む。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。

※ラフイメージ（想定：梅田地域）



◆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

資料編

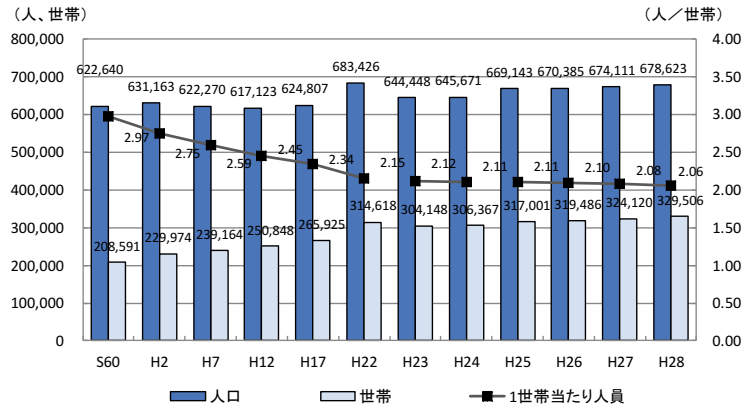
1 住生活関連資料

(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 28 年時点で約 67.9 万人、世帯数は約 33 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

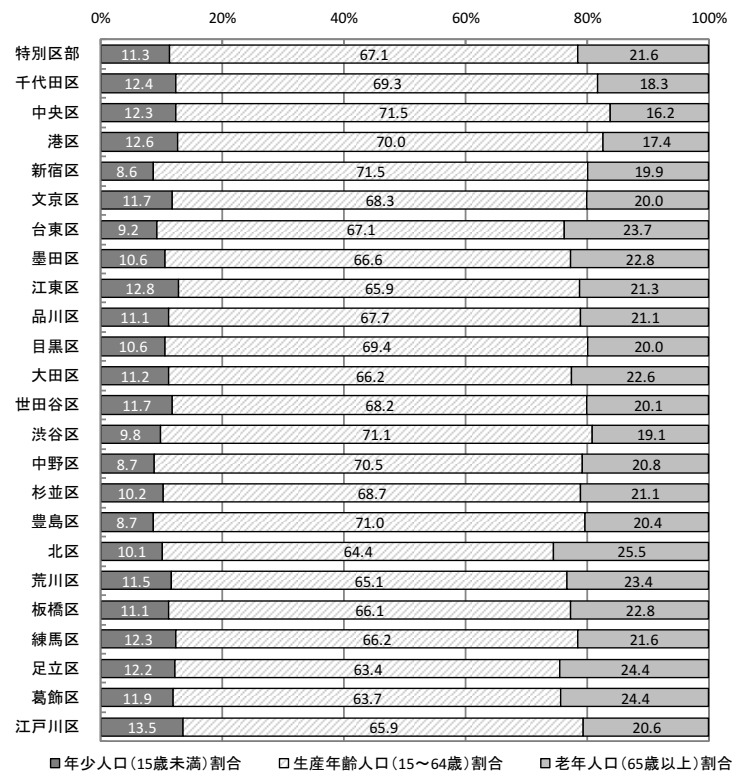


資料：平成 22 年までは国勢調査、平成 23 年以降は特別区の統計

②年齢別人口

特別区部で比較すると、平成 28 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。

■特別区部の年齢別人口割合（平成 28 年 1 月 1 日）

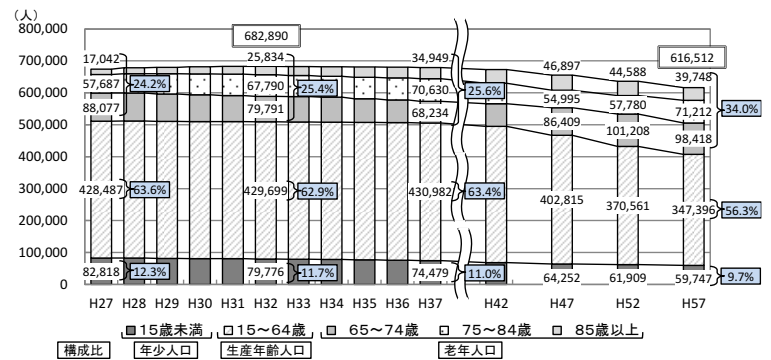


資料：特別区の統計計

③将来人口推計

近年増加傾向にあった足立区の人口は、平成 32 年をピークに減少に転じるものと予想されている。75 歳以上の後期高齢者人口については一貫して増加傾向となっており、特に 85 歳以上の人口は、平成 37 年に約 3 万 5 千人に達するものと予想されている。

■足立区の将来人口推計



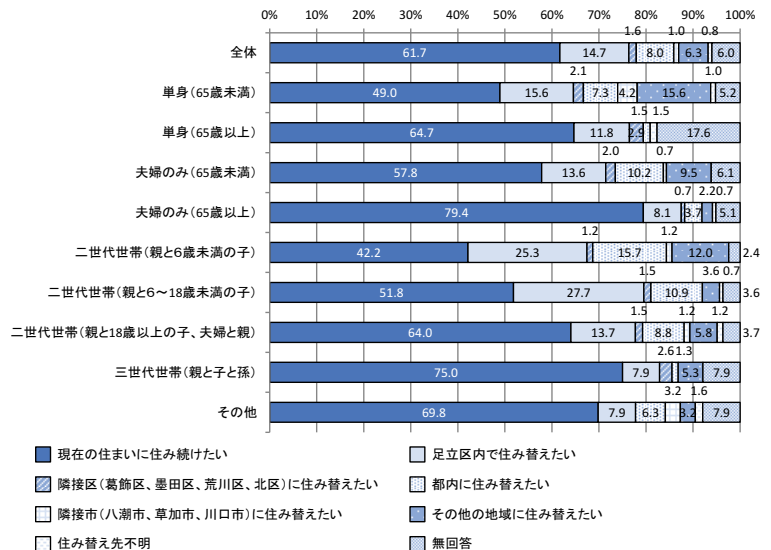
資料：平成 27 年 9 月足立区人口推計

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%とあわせて、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、あわせて 17.6%となっている。

家族構成別にみると、单身（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



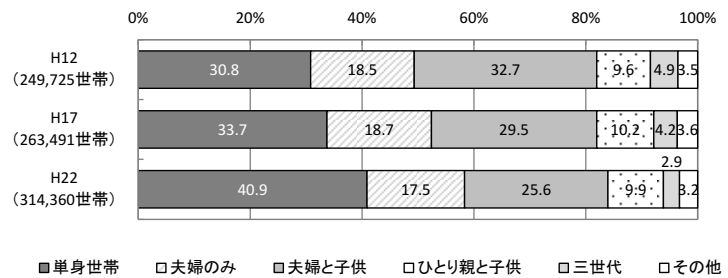
資料：足立区 住まいに関するアンケート調査（平成 27 年度）

⑤世帯の内訳

世帯類型は、単身世帯が増加するとともに、二世帯、三世帯の世帯の割合が減少している。

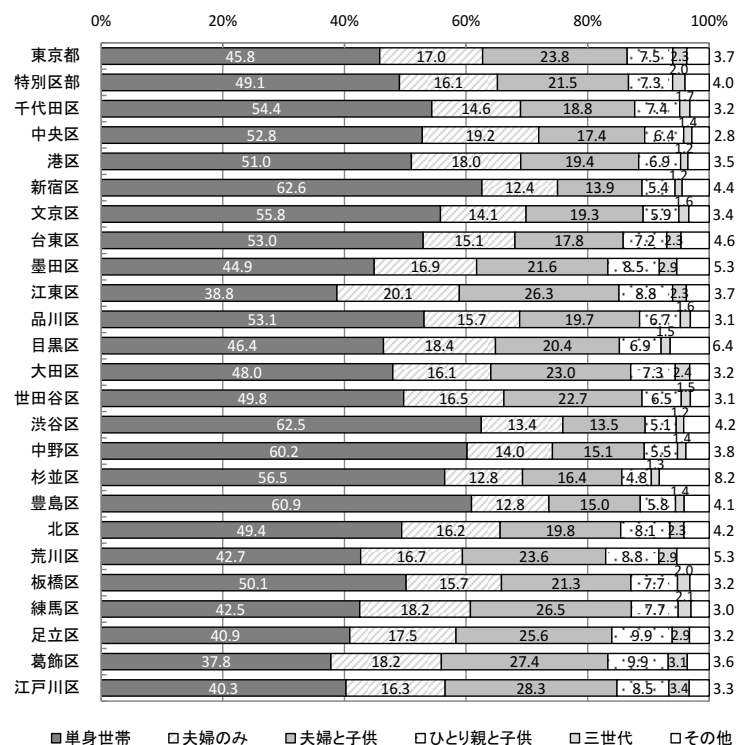
特別区部で比較すると、単身世帯の割合が低く、夫婦のみの世帯、夫婦と子どもの世帯、ひとり親と子どもの世帯等の割合が高くなっている。

■足立区の世帯類型割合の推移



資料：国勢調査

■特別区部の世帯類型割合

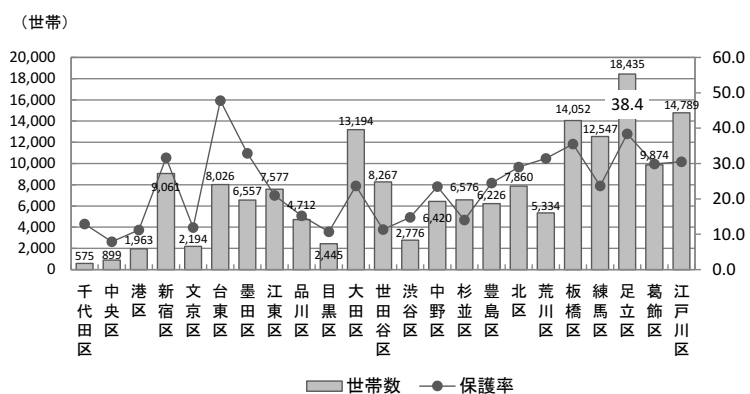


資料：国勢調査

⑥生活保護世帯

生活保護世帯は特別区部でも多くなっており、保護率も38.4と、台東区に次いで2番目に高くなっている。

■特別区部の生活保護世帯数と保護率（平成25年度月平均）



資料：特別区の統計（平成26年版）

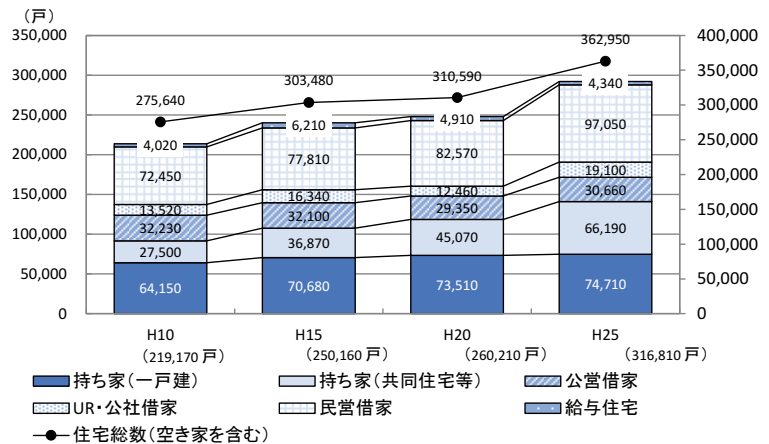
(2) 住宅ストックの動向

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。

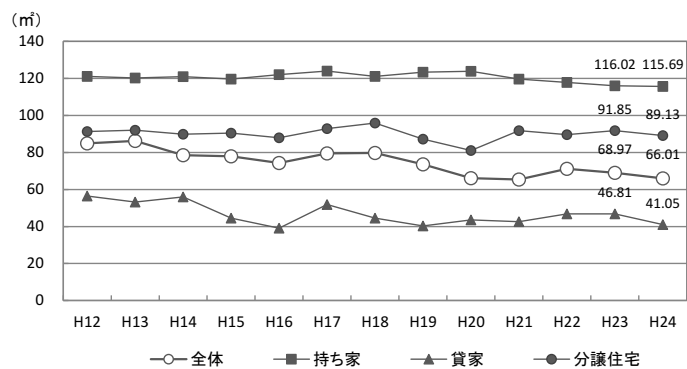
■ 足立区の建て方・所有関係別住宅数の推移



② 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 m^2 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



資料：建築着工統計

③統計調査による空き家

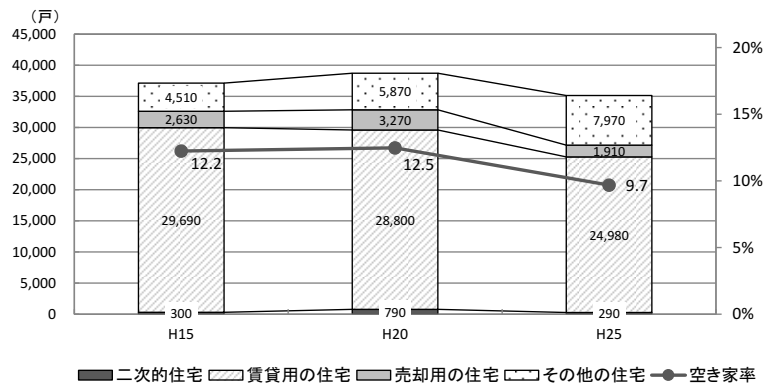
平成 20 年から平成 25 年にかけて、空き家数自体は減少しているものの、利用されておらず賃貸・売却等市場にも出回っていない「その他の住宅」は年々増加しており、平成 25 年で 7,970 戸となっている。

建て方別にみると、空き家のほとんどは共同住宅等の「賃貸用の住宅」が占めており、これ以外に、一戸建の「その他の住宅」が 3,780 戸、共同住宅等の「その他の住宅」が 4,190 戸等となっている。

④実態調査による空き家

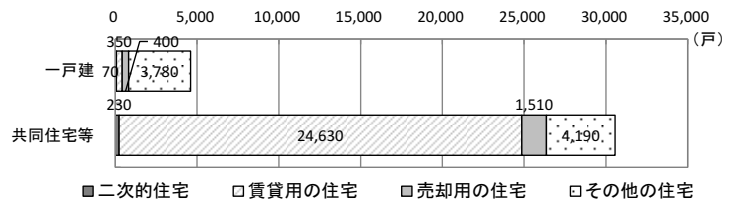
平成 27 年度に、戸建て住宅等約 10 万棟を対象として実施した調査では、区内の戸建て住宅等の空き家数は 2,353 棟となっており、地域別にみると、千住地域が空き家棟数、空き家率ともに最も多くなっている。

■足立区の空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■足立区の建て方別の空き家数



資料：住宅・土地統計調査

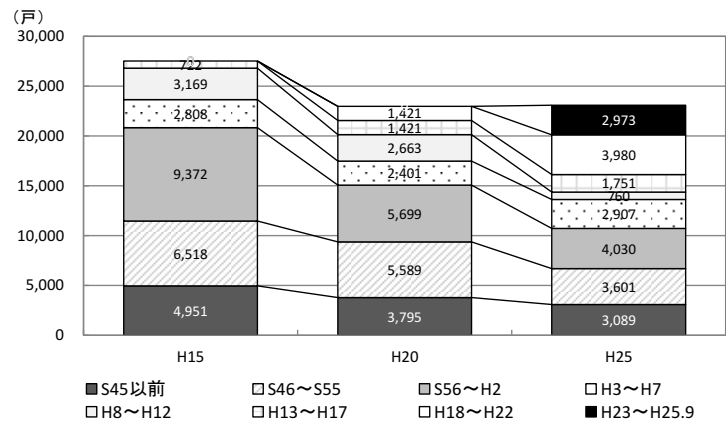
地域名	調査建物棟数	空き家棟数	空き家率
1 千住地域	12,515	594	4.7%
2 江北地域	6,045	189	3.1%
3 興野・本木地域	8,607	150	1.7%
4 梅田地域	9,292	235	2.5%
5 中央本町地域	7,928	243	3.1%
6 綾瀬地域	7,919	175	2.2%
7 佐野地域	7,779	163	2.1%
8 保塚・六町地域	7,381	87	1.2%
9 花畑・保木間地域	4,283	123	2.9%
10 竹の塚地域	5,614	55	1.0%
11 伊興・西新井地域	6,718	96	1.4%
12 鹿浜地域	5,264	88	1.7%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

⑤ 民営借家（木造）

民営借家（木造）の建築時期別の住宅数をみると、平成 2 年以前建築のものは大きく減少しているものの、平成 25 年の住宅数は、約 1 万戸となっている。

■ 足立区の建築時期別民営借家（木造）数の推移

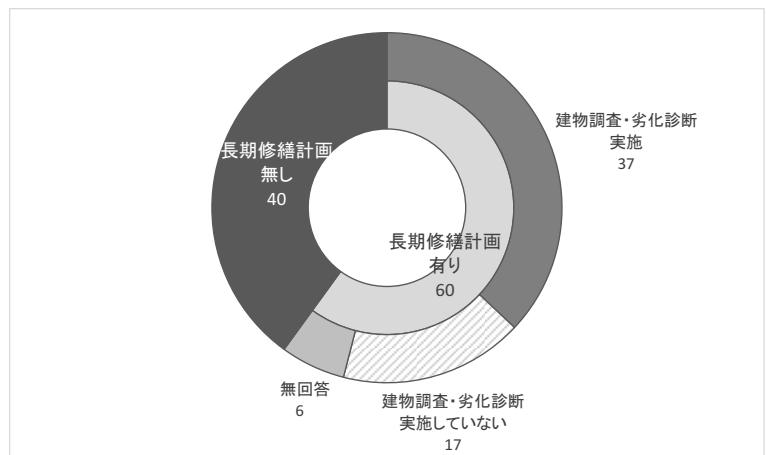


資料：住宅・土地統計調査

⑥ 分譲マンション管理の状況

分譲マンションの管理について、長期修繕計画のあるマンションは 60%、計画のないマンションは 40%となっている。また、長期修繕計画のあるマンション 60 件のうち、建物の劣化診断を実施したマンションはその約半数となっている。

■ 長期修繕計画の有無



資料：築 25 年以上足立区分譲マンション管理実態調査（平成 21 年 6 月）

(3) 住環境の状況

①耐震化の状況

区内の住宅の耐震化について、耐震性ありの住宅が 267,297 戸となっており、耐震化率は 82.1%となっている。平成 19 年度末の 72.1%に比べると、10 ポイントの増加がみられる。

■足立区の住宅の耐震化率の推移

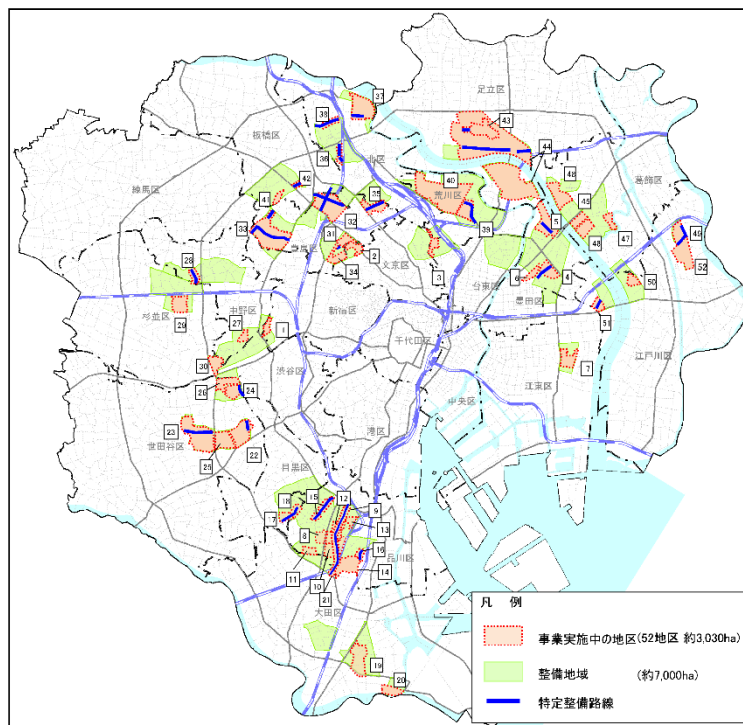
住宅	総数 A	昭和 56 年以降の 住宅 B	昭和 55 年以前の住宅		耐震性 あり E=B+C	耐震化 率 (%) E/A
			耐震性 あり (推定) C	耐震性 なし (推定) D		
平成 26 年度末	325,710	234,573	32,724	58,413	267,297	82.1%
平成 19 年度末	282,800	171,059	32,724	79,017	203,783	72.1%

資料：足立区耐震改修促進計画

②不燃化特区

災害時の被害が懸念される木造住宅密集地域の不燃化の取組みとして、重点的に不燃化に取り組む木造住宅密集地域に対して「不燃化推進特定整備地区」（不燃化特区）が導入されており、区内では西新井駅西口周辺地区、足立区中南部一帯地区が指定されている。

■特別区部の不燃化特区の位置



③足立区防犯まちづくり推進地区

町会・自治会が自ら防犯に関する地域の現状を把握し、活動目標となる防犯まちづくり憲章の作成・共有する地区を応援し、防犯まちづくり推進地区認定後にはいくつかの支援を行っている。

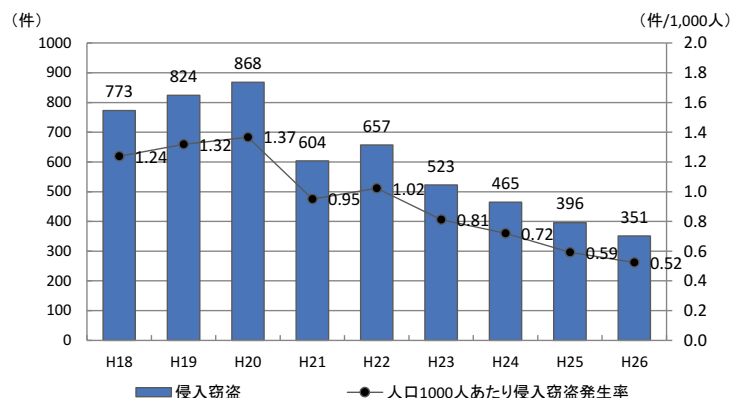
■足立区防犯まちづくり推進地区

名称	認定日
長門南部町会	平成 26 年 10 月 26 日
西綾瀬四丁目自治会	平成 26 年 10 月 26 日
鷺宿町会	平成 28 年 5 月 23 日
蒲原自治会	平成 28 年 5 月 23 日
隅田自治会	平成 28 年 11 月 1 日
東和二丁目自治会	平成 28 年 11 月 1 日
綾瀬五・六丁目自治会	平成 28 年 11 月 1 日

④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

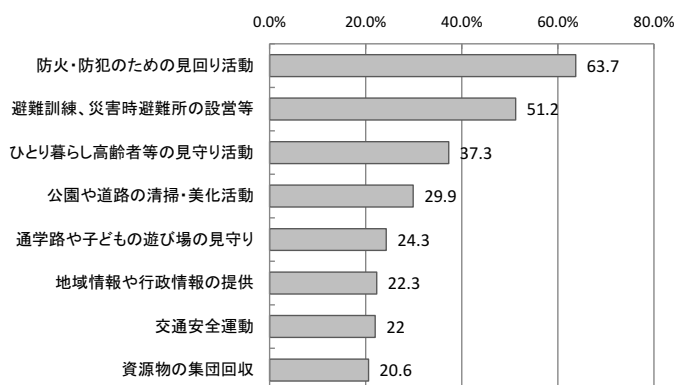


資料：東京都の自治体別刑法犯発生状況（警視庁）

⑤地域活動に対する区民意識

区民が大切だと思う地域活動は、「防火・防犯のための見回り活動」が最も多く、次いで「避難訓練、災害時の避難所設営・運営」、「独居高齢者等の見守り活動」となっている。

■足立区民が大切だと思う地域活動 (n=1,696)

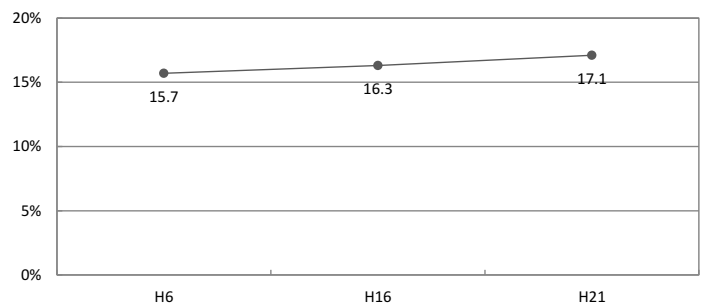


資料：地域のちからの向上に向けた区民の意識調査及び関係団体等に関する調査

⑥緑被率

緑被率は、平成 6 年度以降微増傾向にある。

■足立区の緑被率

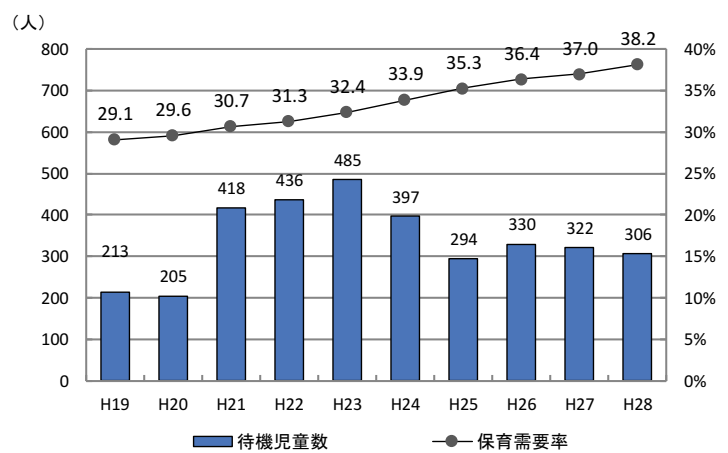


資料：数字で見る足立

⑦子育て環境

足立区の保育定員数は、平成 28 年現在 13,094 人となっている。待機児童数は、平成 28 年に 306 人と、平成 27 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



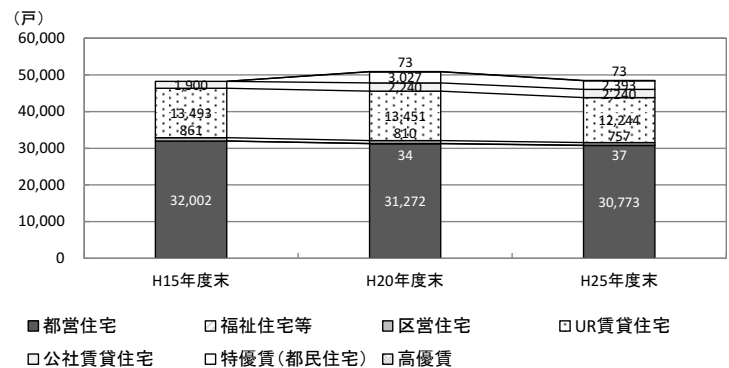
資料：足立区待機児童解消アクション・プラン

(4) 公共住宅等の状況

① 公的賃貸住宅

足立区の公的賃貸住宅数は、建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%と高く、なかでも都営住宅が30,773戸と特別区部内で最多となっている。

■ 足立区の公的賃貸住宅数の推移



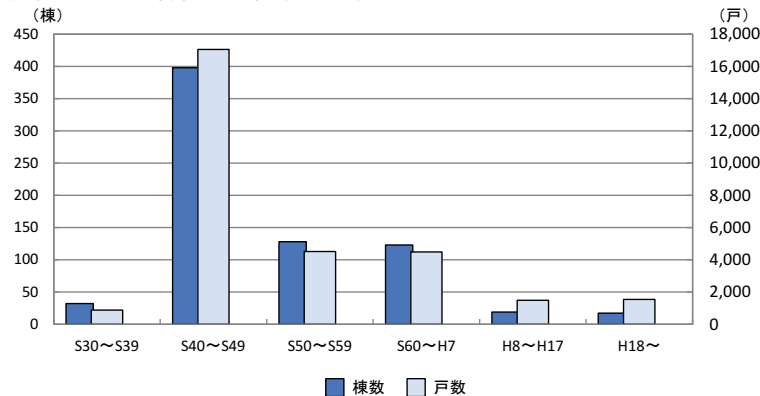
(※1) H15年度末は「福祉住宅等」「特優賃」「高優賃」のデータなし
(※2) 「区営住宅」にはシルバーピア、コミュニティ住宅を含む

資料：特別区の統計

② 建築時期別の都営住宅

都営住宅の建設時期をみると、昭和40年代に建設されたものが多く、棟数は約400棟、戸数は約17,000戸となっている。

■ 建設時期別の都営住宅棟数・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 地区別の都営住宅

区内でも特に都営住宅戸数の多い地域が存在している。

■ 足立区内の地区別の都営住宅戸数（平成26年3月31日現在）

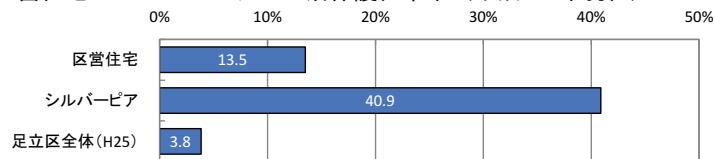
地域別	都営住宅管理戸数
千住地域	1,248
宮城地域	733
新田地域	626
江北地域	2,548
興本地域	1,716
梅田地域	415
中央本町地域	4,145
東綾瀬地域	438
中川地域	439
佐野地域	2,056
保塚地域	2,602
花畑地域	3,813
竹の塚地域	4,914
西新井地域	193
鹿浜地域	3,083
伊興地域	589
舎人地域	1,212
不詳	3

資料：東京都営住宅一覧（東京都）

④区営住宅・シルバーピア

区営住宅の入居者は、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・シルバーピアの生活保護世帯率（平成27年現在）



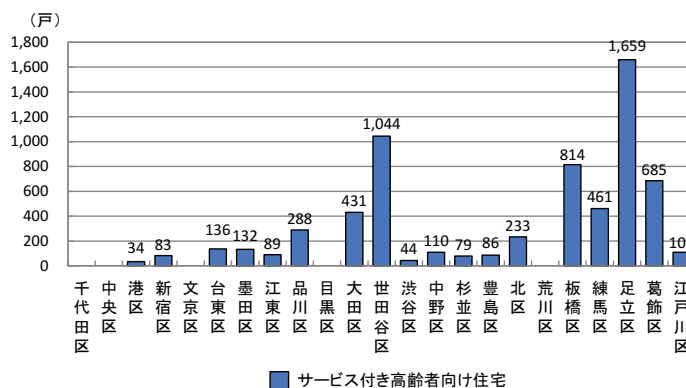
資料：住宅課

⑤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。

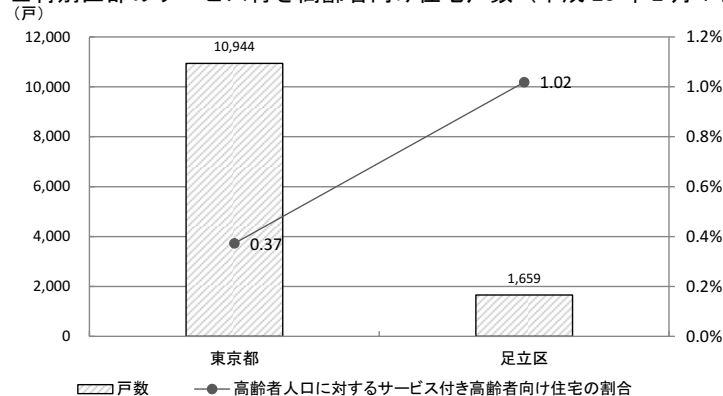
事業所別の入居者の平均年齢をみると、平均年齢が「80～84歳」の64.7%と最も多くなっている。また、入居者の従前の居住地をみると、他府県から「1～10人」転入してきた事業所は、64.7%となっている。

■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）



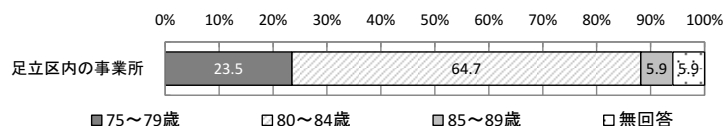
■ サービス付き高齢者向け住宅

■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）

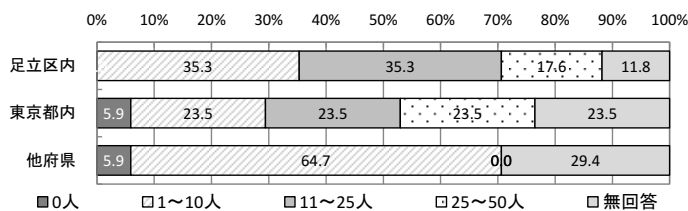


資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

■入居者の平均年齢別の事業所数 (n=17)



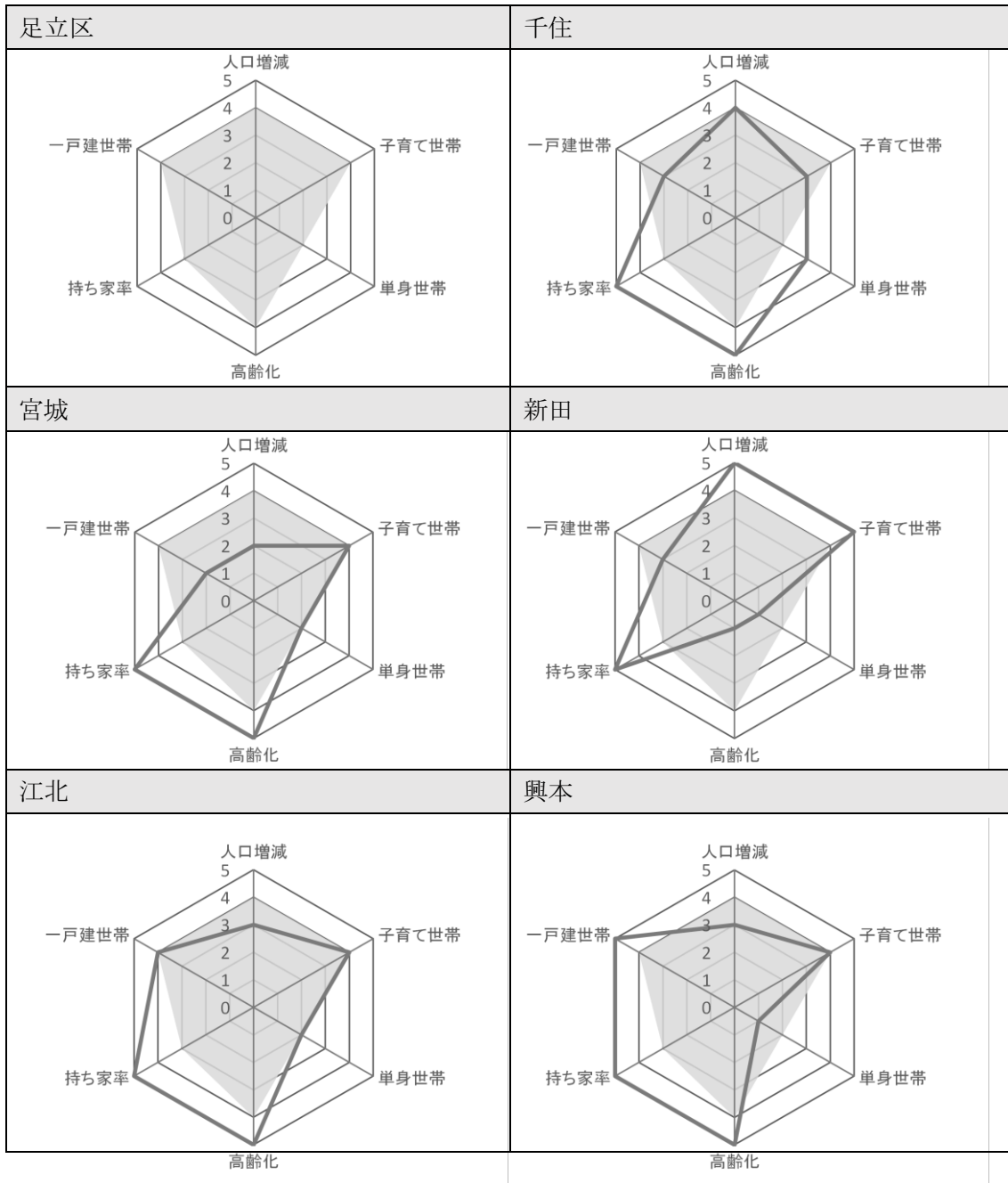
■入居者の従前居住地・入居者数別の事業所数 (n=17)

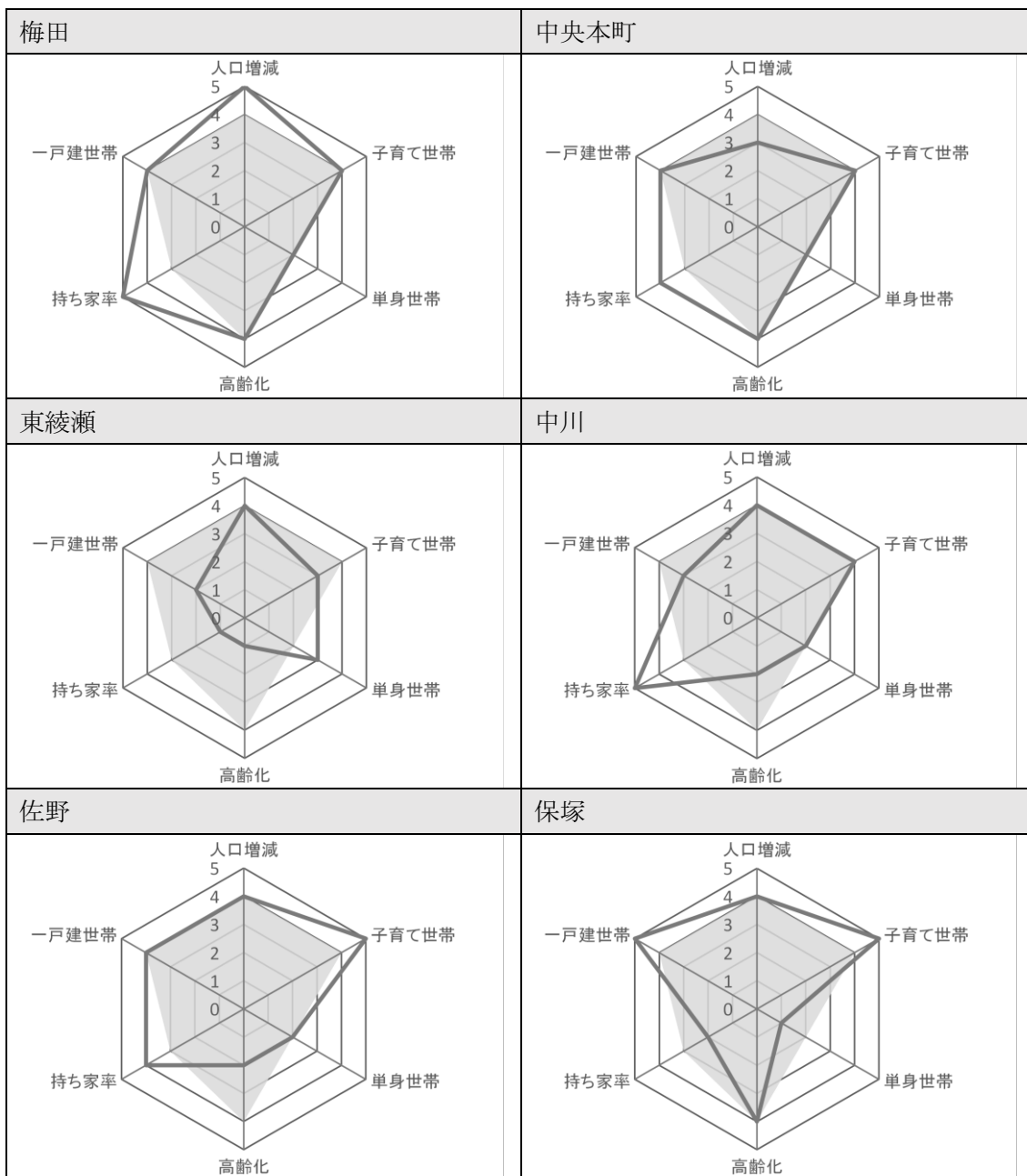


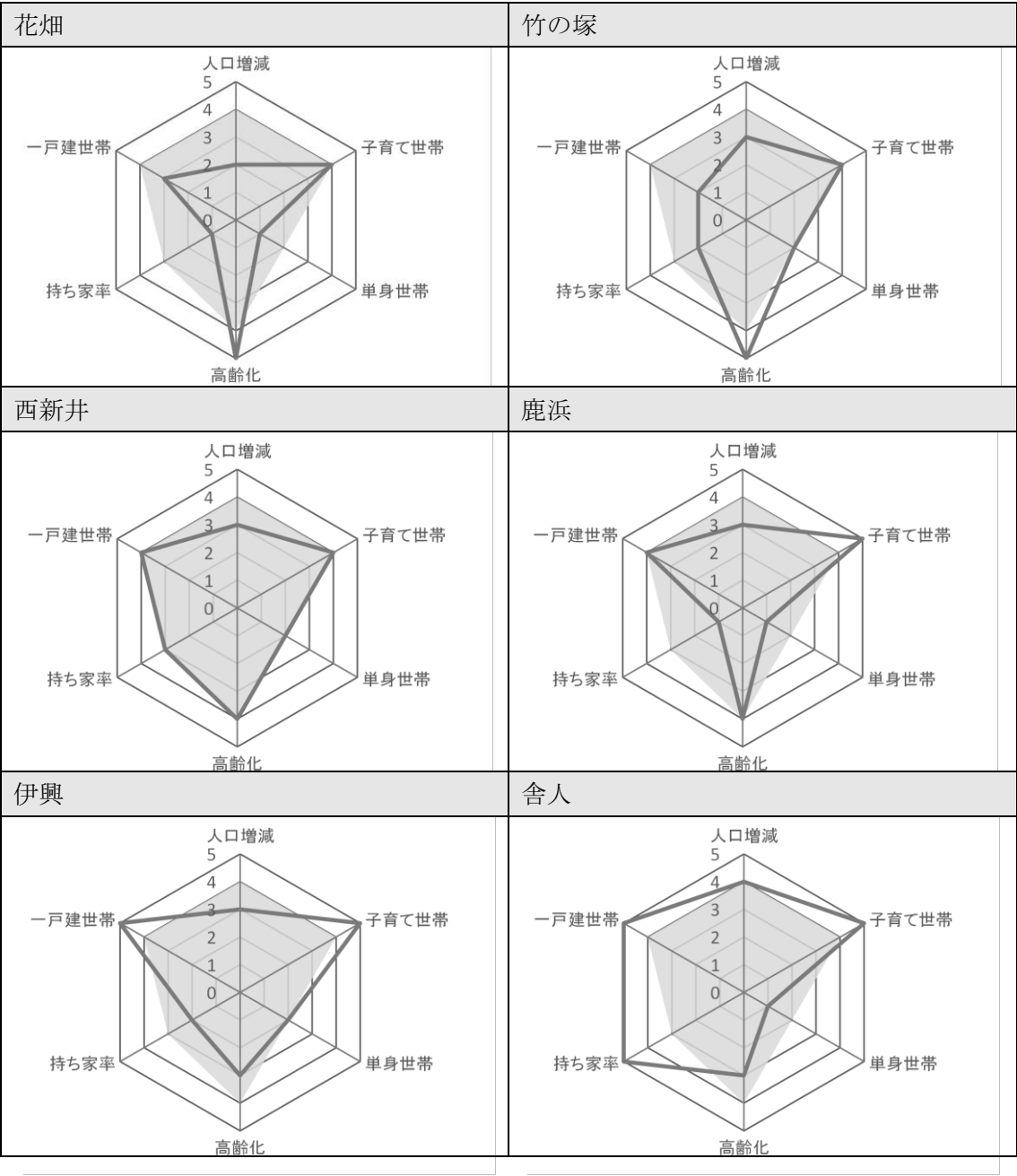
資料：足立区高齢者等実態調査

(5) 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%**等**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。

成果指標	①ファミリー層のニーズを充足しているかどうか	②公営住宅の偏在が軽減しているかどうか	
	1 非木造の共同住宅に占める延べ床面積 75 ㎡以上の住宅割合	2 全住宅に占める延べ床面積 70 ㎡以上の住宅の割合	3 全住宅に占める公営住宅の割合
基準 (H15)	7.1 %	28.9 %	12.8 %
目標 (H28)	10.0 %	30.0 %	10.0 %
現状 (H28)	13.1 %	34.8 %	8.8 %
達成状況	達成	達成	達成
今後の取組み視点	【継続】公共住宅の再生とさらなる創出用地の活用 【新規】少子高齢化と労働人口の減少に対する若年の定着・定住		

(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

都営住宅が多い等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・自治会加入率が低下し、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。

成果指標	①世帯の規模にあった広さの住宅に住んでいるかどうか	②震災に強い住宅に住んでいるかどうか
	④最低居住水準を達成している世帯の割合	⑤昭和56年の新耐震基準に適合する住宅の割合
基準(H15)	82.4 %	62.8 %
目標(H28)	100.0 %	90.0 %
現状(H28)	90.2 %	83.1 %
達成状況	未達成	未達成
今後の取り組み視点	【継続】高齢化等に対応した住宅セーフティネット 【継続】区営住宅の高齢化と老朽化対策 【継続】防犯・防災性のさらなる向上 【継続】地域コミュニティを通じた住環境の向上	

(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等が維持されており、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、修繕計画がない等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。

成果指標	①住宅市場の質が向上しているかどうか	②住宅や居住環境の景観が向上しているかどうか
	⑥木造賃貸住宅に占める築30年以上経過の割合	⑦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)	26.4 %	21.2 %
目標(H28)	0.0 %	70.0 %
現状(H28)	12.4 %	35.9 %
達成状況	未達成	未達成
今後の取り組み視点	【継続】良質な住宅の供給 【継続】良好な居住環境の持続 【継続】分譲マンションの適正な維持管理 【新規】ワンルームマンションの増加への対応	

3 策定経緯

(1) 足立区住宅政策審議会 審議経過

期日	会議等	内容
平成 28 年 3 月 1 日	第 21 回足立区住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諮問 ・ 住宅・住環境を取り巻く動向について ・ 住まいに関するアンケート調査結果について
平成 28 年 5 月 12 日	第 22 回足立区住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区外住民アンケート調査結果について ・ 現行住宅マスタープランの総括について ・ (仮称) 足立区住生活マスタープランの基本的方向性について
平成 28 年 6 月 21 日	第 1 回足立区住宅政策審議会企画部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域別の総括について ・ 地域別の重点プロジェクトについて ・ 地域別カルテについて
平成 28 年 7 月 26 日	第 23 回足立区住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 足立区のこれまでとこれからの主要なプロジェクト等について ・ 地域別の現状分析と成果指標の達成状況について ・ 住生活マスタープランの目指すべき姿・基本目標について ・ 区が抱える具体的な課題の検討について
平成 28 年 9 月 1 日	第 2 回足立区住宅政策審議会企画部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域別の課題と施策の方向性について ・ 公共住宅の整備方針について ・ ワンルームマンション・アパートの適正な供給等について ・ 空き家を活用した住宅施策の検討について
平成 28 年 10 月 3 日	第 3 回足立区住宅政策審議会企画部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域別の課題と目指すべき姿・基本目標について ・ ワンルームマンションの取組みについて
平成 28 年 11 月 18 日	第 24 回足立区住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住生活マスタープランの目指すべき姿・基本目標(案)について ・ 住生活マスタープランの体系(たたき台)について
平成 28 年 12 月 15 日	第 4 回足立区住宅政策審議会企画部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ (仮称) 足立区住生活マスタープランたたき台について
平成 29 年 1 月 20 日	第 5 回足立区住宅政策審議会企画部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ (仮称) 足立区住生活マスタープランたたき台修正について
平成 29 年 2 月 13 日	第 25 回足立区住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ (仮称) 足立区住生活マスタープラン(素案)について

(2) 足立区住宅政策審議会 委員名簿

役職	区分	氏名（敬称略）	所属・役職 等	企画部会
会長	学識委員	大村 謙二郎	筑波大学名誉教授	副部会長
職務代理		明石 達生	東京都市大学都市生活学部教授	委員
委員		遠藤 薫	東京電機大学未来科学部特別専任教授	部会長
	区議会議員委員	新井 ひでお	足立区議会議員	
		古性 重則	足立区議会議員	
		鈴木 けんいち	足立区議会議員	
		おぐら 修平	足立区議会議員	
		佐々木 まさひこ	足立区議会議員	
	区内関係団体委員	浅香 孝子	足立区町会・自治会連合会女性部長	
		岡田 英樹	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会足立区支部長	
		竹村 清子	足立区女性団体連合会副会長	
		上野 須美代	足立区まちづくり推進委員会委員	
	委員 公募	森田 和彦	一般公募	委員
		横村 隆子	一般公募	委員
	機関関係職員	田中 敬三	東京都都市整備局住宅政策担当部長	
		石垣 貴伸	独立行政法人 都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 東京北エリア経営部 団地マネージャー	
	審議会 幹事	石川 義夫	副区長	
長谷川 勝美		政策経営部長		
橋本 弘		福祉部長		
鳥山 高章		子ども家庭部長		
工藤 信		都市建設部長		
斑目 好一		都市建設部市街地整備室長		
土田 浩己		都市建設部みどりと公園推進室長		
服部 仁		都市建設部建築室長		

(平成 29(2017)年 3 月時点)

4 用語解説

- ・本計画の本文中にある「↑」印が付いた用語について解説する。
- ・五十音順、アルファベット順で記載している。

あ

■歩いて暮らせるまちづくり

生活の諸機能が徒歩圏に集まったバリアフリーのまちにおいて、幅広い世代が交流し、助けあうこと等を通じ、身近な場所での充実した生活を可能とするとともに、これからの少子・高齢社会に対応した安全・安心でゆとりのある生活を実現するまちづくり。

■インスペクション

⇒建物現況調査（インスペクション）

■駅勢圏

駅を中心とした人々の住居地域を含めた範囲。本計画では、駅を中心に半径 500m 以内と定義している。

か

■開発指導

一定規模の宅地開発を行う業者等に対して、道路や駐車場の設置基準、公園や保育所・学校等の公共施設の整備、建物に関する規制等、行政が宅地開発事業に対して指導を行うこと。

■協創

多様な主体が夢や希望に向かってチャレンジし、お互いを認めあい、ゆるやかにつながることで力を発揮する仕組みのこと。区民一人ひとりが主体となって互いに連携しあい、地域の課題解決に取り組むこと。足立区基本構想（平成 28 年 10 月策定）に位置付けられた基本的な考え方。⇒P.6 参照。

■協創力

「協創」により、区民・地域・事業者・団体・行政等、それぞれの想いや力が重なりあい、互いの役割を果たすことで、地域課題を解決していく「力」、ともにまちを創り魅力を生み出していく「力」のこと。足立区基本構想（平成 28 年 10 月策定）に位置付けられた基本的な考え方。⇒P.6 参照。

■居住機能

住宅を中心とした居住のために必要な機能。

■居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づ

き、「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。健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準である「最低居住面積水準」と、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準である「誘導居住面積水準」の2つがある。

■公営住宅

公営住宅法の規定に基づき、住宅に困窮している世帯に対して、地方公共団体が低廉な家賃で賃貸する住宅。区内には、都が事業主体である都営住宅と、区が事業主体である区営住宅とがある。

■公共住宅

公営住宅に加え、UR 賃貸住宅、公社賃貸住宅**等**公的機関が提供する賃貸住宅を含めた総称。

■コミュニティリビング

地域の人々が集まり交流する場。

さ

■サービス付き高齢者向け住宅

高齢者が安心して生活することができるよう、バリアフリー構造**等**を有し、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービス**等**高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

■シェアハウス

一つの建物に親族以外の複数人が生活し、台所や風呂・トイレ**等**を共同で利用する居住の形態、又はそのための住宅。住居内の各部屋が住居者のプライベートな空間となり、そのほかは共同利用の空間となる。

■市街地再開発事業

都市計画事業の一つで、市街地の合理的で高度な利用と都市機能の更新を目的として実施される事業をいう。既成市街地において、細分化されていた敷地の統合・共同化、共同建築物の建設、公共施設の整備**等**を行うことにより、都市空間の高度な利用を実現する役割を担う。

■住教育

区民が良質な住まいづくりに関心を持ち、住生活や住環境をより豊かに魅力的につくりあげていくための意識啓発。

■住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等をいう。

■住宅セーフティネット

自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が直接関与して居住支

援等を行い、健康で文化的な生活を保障すること。

■住宅性能表示制度

平成 12 年 4 月 1 日に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）を共通の基準で評価し、等級や数値で示すことにより、住宅性能を比較検討する際に役立てる制度。

■シルバーピア

高齢者向けの設備を備え、緊急時の対応等を行う管理人を配置した公営住宅。必要に応じて生活指導・相談等のサービスを提供している。

た

■建物現況調査（インスペクション）

開示された設計図・建物の許認可に関する書類・請負契約書等の資料によって把握した事項に基づき、現地を実際に調査することによって、資料との差異の有無、重大な瑕疵がないか、適法状態であるか等を確認すること。

■地域包括ケアシステム

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供を行う体制。

■長期優良住宅

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優良な住宅。基準には、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積等がある。

■低炭素住宅

一定の基準以上の省エネルギー性能を有し、二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅。

■都市機能

医療・福祉・商業、公共交通等、様々な都市利便のために必要な機能。

な

■ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス

⇒ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

は

■ヒートショック

家の中の急激な温度差がもたらす身体への悪影響のこと。急激な温度変化により、

血圧が大きく変動することで、失神や心筋梗塞、脳梗塞等を起こすことがある。

ま

■マイホーム借上げ制度

原則 50 歳以上の人が保有する住宅を最長で終身にわたって借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する（一社）移住・住みかえ支援機構の制度。これにより自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金として活用することができ、高齢者世帯の住み替えや子育て世帯の良質な住宅確保が可能となる。

や

■家賃債務保証制度

保証人が見つからないため、民間アパート等に入居することが難しい高齢者等に対し、入居中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことにより、入居を支援する制度。

ら

■リバースモーゲージ

持ち家等を担保にして、自治体や金融機関から定期的に生活資金を受け取る形で融資を受け、死亡時に担保物件を処分して借入金を返済する制度。

D

■DIY 型賃貸借

入居者（借主）の意向を反映して住宅の改修やリフォームを行うことができる賃貸住宅、又はその契約形態。

N

■NPO

Non Profit Organization の略。ボランティア活動等の社会貢献活動を行う営利を目的としない団体の総称をいう。

Z

■ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

Net Zero Energy House の略。ゼッチ。住宅の高断熱化と高効率設備により、快適な室内環境と大幅な省エネルギーを同時に実現した上で、太陽光発電等によってエネルギーを創り、年間に消費する正味（ネット）のエネルギー量が概ねゼロ以下となる住宅。