

（資料 4） 足立区住生活基本計画改定目的説明資料

目次

1 足立区住生活基本計画改定の目的・方向性

(1) 改定の理由と目的

(2) 方向性

2 現行計画の振り返り

(1) 位置付けと全体像

(2) 基本目標

(3) 住宅施策として実施中の主な取り組み

3 足立区住生活基本計画改定の作業サイクル・スケジュール

(1) 作業サイクル

(2) 今後のスケジュール

1 足立区住生活基本計画改定の目的・方向性

1 - (1) 改定の理由と目的

<理由>

現行の計画期間は、2017年（平成29年）～2026年（令和8年）であるが、上位計画（足立区都市計画マスタープラン等）の改定時期と重なるため、計画期間を延長し、令和10年度に改定する。

<目的>

現行計画策定後、「新たな日常」「気候変動による災害」「空き家問題」「マンションの老朽化」「住宅要配慮者の増加」など、新たな課題が多数生じているため、社会情勢等の変化に応じた計画改定を目的とする。

1 - (2) 方向性

**国・東京都の目標の反映
足立区基本計画の新たな
分野別計画として**

- 1 区制100周年に向けた計画策定
- 2 安心して住み続けられる住宅環境
の整備
- 3 地域特性・地域資源を踏まえた
施策の展開



**足立区基本計画で定めた以下
の施策の方向性を具現化**

- 1 基本計画の施策が目指す姿
「住み続けられる住まいの確保」
- 2 多様な世帯が住める公共住宅等
の供給
- 3 老朽家屋と管理不全マンション
の発生抑制など、資源の利活用
- 4 住み慣れた地域で住み続けら
れるための支援施策の充実



包括する計画類の検討

住生活基本計画には下記のテーマ
別計画の包括を検討

「区営住宅等長寿命化計画」

「マンション管理適正化推進計画」

「空家等対策計画」

「賃貸住宅供給促進計画」

2 現行計画の振り返り

2 - (1) 位置付けと全体像

国

住生活基本計画
新たな住生活基本計画
【令和3年～令和12年】

東京都

住宅マスタープラン
【令和3年～令和12年】

国および東京都の
目指す目標

- ・新たな日常への対応
- ・脱炭素社会
- ・住宅確保要配慮者への対応
- ・子育て環境向上
- ・災害時の継続住居
- ・空き家対策
- ・良質な市場環境
- ・良質なマンションストック
- ・団地の再生

足立区

【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・
安心なく
らし

【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

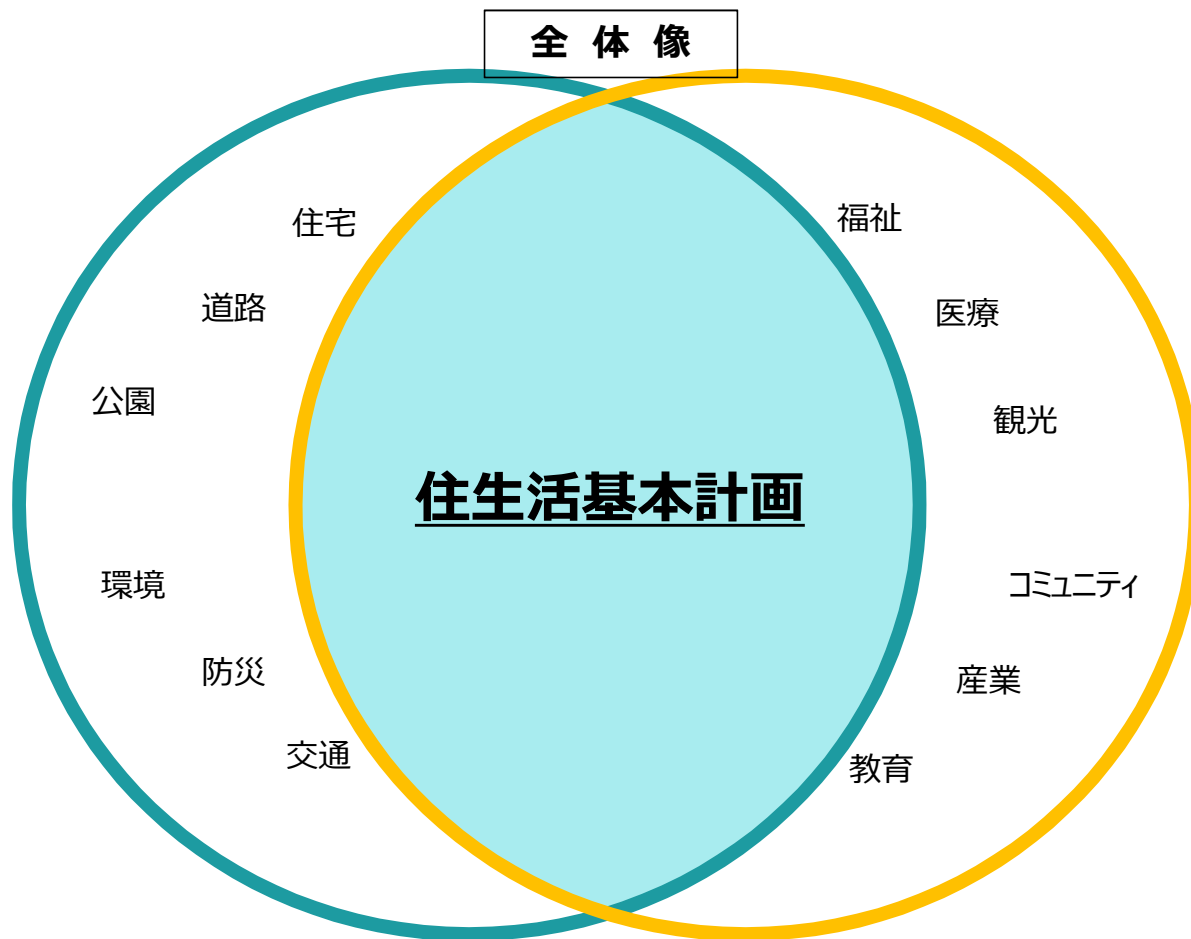
基本計画
【令和7年～令和14年】

都市計画
マスタープラン
【令和9年3月改定】

エリアデザイン

- 国および東京都の住宅計画との整合を図る
- 足立区基本構想・基本計画及び都市計画マスタープランを上位計画とした分野別計画
- 住宅等施策と福祉等施策の連携強化

全体像



足立区 住生活基本計画

2 - (2) 基本目標（別紙）

2 - (3) 住宅施策として実施中の主な取組み

1 居住支援施策（基本方針A・B・D）

（居住支援協議会・お部屋さがし事業・家賃低廉化補助）

2 分譲マンション施策（基本方針F）

（管理計画認定制度・管理アドバイザー派遣制度・維持管理セミナー）

3 空き家対策（基本方針A・F）

（空き家相談会・空き家実態調査・老朽家屋の指導件数・ごみ屋敷対策における解決件数）

4 防犯・防災対策（基本方針C）

（住宅耐震化・密集地域解消・防犯まちづくり推進地区）

5 公営住宅施策（基本方針A・G・H）

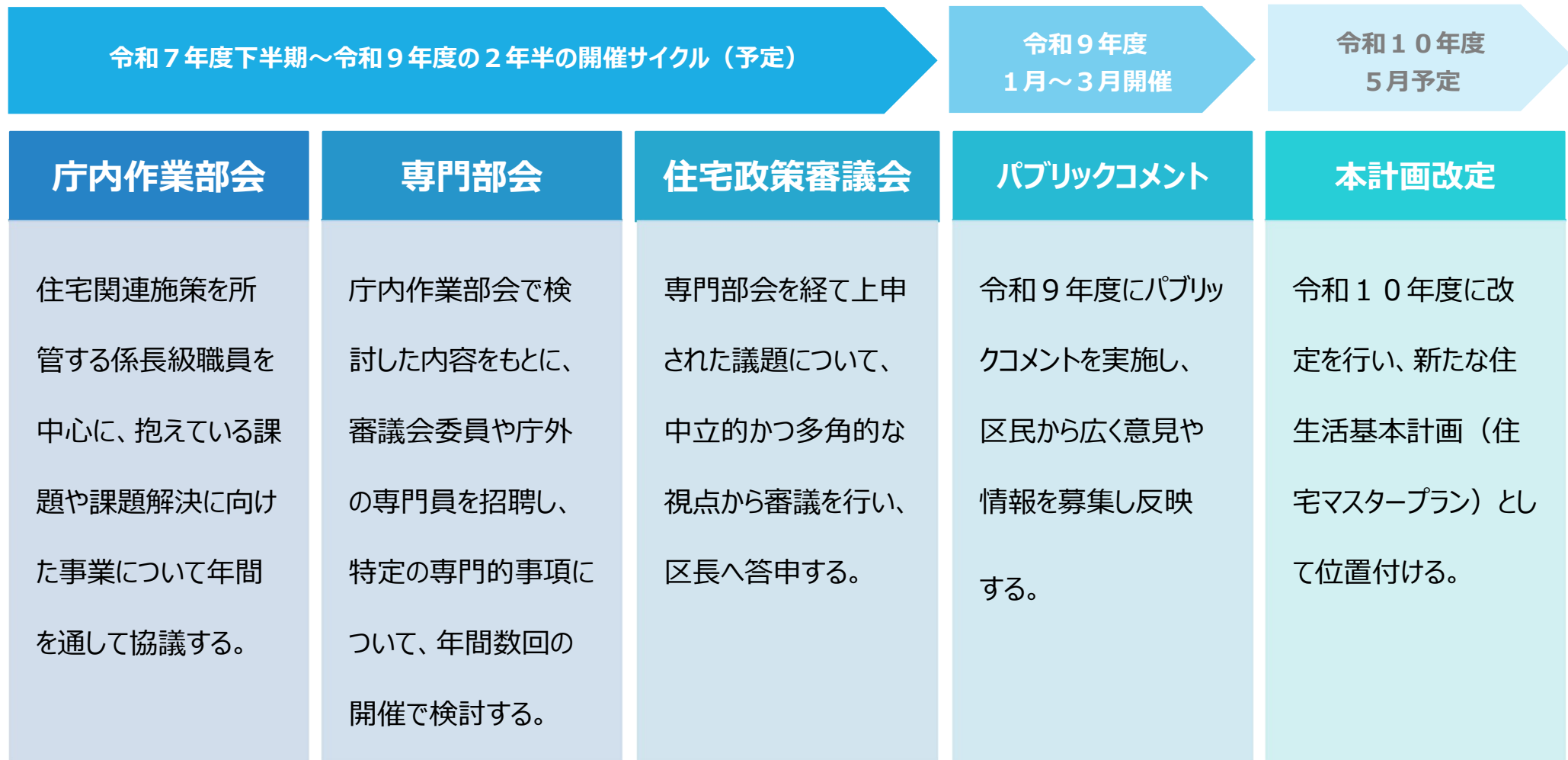
（区営住宅集約・高齢者専用住宅）

6 環境施策（基本方針E・F）

（省エネルギー設備助成・省エネルギーリフォーム助成・緑化助成）

3 足立区住生活基本計画改定の作業サイクル・スケジュール

3-（1） 作業サイクル



3-（2） 今後のスケジュール

令和7年度

| | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|---------------|----|-------------|-----------------|-------------|-------------|-----------|------------------|-----|-----|----|----------------|----|
| 広報 (本会第1回) | | 5月10日号 ● | | | | | | | | | | |
| 本会 | | | 6月10日 ● 1 | | | | 10月28日 ● 2 | | | | 2月9日 ● 3 | |
| 広報 (公募) | | | | 7月25日号 ● | | | | | | | | |
| 公募委員 募集期間 | | | | | 1日～29日 ● | | | | | | | |
| 選考会 | | | | | | 1・2次 ● | | | | | | |
| 公募委員 委嘱 | | | | | | | 10月28日 ● | | | | | |

令和8・9年度：住宅政策審議会および専門部会を各3回程度開催予定

参 考 資 料

| | | |
|---|------------|-----------|
| 1 | 居住支援施策 | P. 14 |
| 2 | 分譲マンション施策 | P. 15 |
| 3 | 老朽家屋・空き家対策 | P. 16 |
| 4 | 防犯・防災施策 | P. 17, 18 |
| 5 | 公営住宅等施策 | P. 19 |
| 6 | 環境施策 | P. 20 |

（参考 1）居住支援施策

◆ 足立区居住支援協議会の設立

足立区は住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第51条の規定に基づき、令和2年12月に足立区居住支援協議会を設立した。

委員 12 名の他、必要に応じて居住支援団体等に出席いただき、年間 2 回開催している。（R6年度末時点で 10 回開催済み）

区の居住支援施策や高齢者、障がい者などの支援策について、様々なアドバイスをいただいている。

◆ あだちお部屋さがしサポート事業

不動産会社へ相談したけれど住まいが見つからない、断られてしまったなど住宅にお困りの方を対象に、不動産協会の協力と専門職員のアドバイスにより、民間賃貸住宅の住まいが見つかるサポート事業を、令和3年度に立ち上げた。

年間約 300 件の相談があり、条件整理ができた方を不動産協会と連携して部屋さがしを実施。単身高齢者には、見守り機器の無料設置や地域包括支援センターとの連携など支援を実施している。

◆ 家賃低廉化補助（住宅セーフティネット制度）

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市に賃貸住宅を登録することができる。東京都では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供している。その情報を見て、住宅確保要配慮者の方々が、賃貸人の方に入居を申し込むことができるという仕組み。また、賃貸住宅の空き家・空き室をお持ちの大家と入居希望者をつなぐ制度。

足立区では住宅セーフティネット制度を利用した補助制度として、「児童養護施設等退所者世帯」「ひとり親世帯」「大学生等世帯」「高齢者世帯」に対して家賃低廉化（家賃補助）を行っている。また、JKK（住宅供給公社）と協定を締結してJKKの空き住戸から年間5戸の公募を行っている。

（参考 2）分譲マンション施策

◆管理計画認定制度

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規程され、足立区では令和 5 年度に管理適正化推進計画が策定された。

管理適正化推進計画にもとづく認定制度は、今後急増する 2 つの老い（居住者の高齢化と建物の老朽化）を迎えるマンションについて、適切な管理及び計画的な修繕の実施等を啓発及び誘導するために創設された。計画の認定は、マンション管理を行ううえで必要とされる事項について、**足立区が認定基準に沿って内容を審査し、マンションの管理が適切な計画のうえで実施されるものであると認定するもの**。この制度を通じて、マンションの管理組合による管理適正化に向けた自主的な取組の推進や、認定を受けたマンションの市場評価の向上などが期待されている。

◆管理アドバイザー派遣制度

「分譲マンションの維持管理のためにも勉強会を開きたい」「管理規約を見直したい」「総会の進め方がわからない」など、分譲マンションの維持管理や管理組合運営についての不安や悩みを解消するため、**分譲マンション管理組合にマンション管理士をアドバイザーとして派遣している**。（管理組合当たり最大 年 1 2 時間）

◆維持管理セミナー

「マンションの抱える諸問題について勉強したい方」「管理組合運営の情報を知りたい方」などを対象に、**足立区主催によるマンションセミナーを開催**。

外部講師を招いて様々テーマで講演。その後、マンション管理士を交えて参加者同士の交流会を行っている。**年間約 5 0 名程度**参加している。

(参考3) 老朽家屋・空き家対策

◆ 空き家に関する無料相談会

所有する空き家の管理・活用方法や解体・売却など、空き家に関する悩みを専門家に無料で相談。不動産事業者や建築士、司法書士などの資格を持った相談員が会場で話を伺い、希望に応じて後日「対応方針」を提案する。

令和6年度は43回相談会を実施し、82件の相談があった。

◆ 空き家の実態調査

令和5年9月初めから12月末(4か月間)に延べ460人の調査員の外観目視により、区内全域の対象建物の老朽化状況と居住実態を確認した。また、空き家等と判定されたものに対しては詳細調査を実施。

現在の区内の空き家等と認定された戸数は2,659件。

◆ 老朽家屋の指導

全区調査や通報により判明した老朽家屋に対し、粘り強く、継続して危険解消への働きかけを進めている。また、不燃化特区などの解体助成を案内することで、所有者自らが危険解消へ着手できるよう支援を行っている。

◆ ごみ屋敷対策における解決件数

ごみ屋敷原因者への支援に重点を置き、福祉、介護等と連携しながら取り組みを進めている。受付累計1,358件に対し、解決累計1,314件であり、解決率も96.7%と高い水準を維持している。(令和7年3月末時点の数字。樹木等含むごみ屋敷対策の数字である。)

(参考4) 防犯・防災施策

◆住宅の耐震化

昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された居住用建築物などの耐震診断費等の一部を助成している。また、平成12年5月31日以前の新耐震基準で建築された2階建以下の木造住宅・木造共同住宅、いわゆるグレーゾーン住宅にも助成を開始。(耐震診断、耐震補強、解体工事)

あだち広報や公社ニュース「トキメキ」へ助成制度等の掲載を行うとともに、区民に向けた耐震説明会・相談会を30回開催し、耐震化の必要性を周知している。

千本桜まつり及びAフェスタなどのイベントでの普及啓発や令和5年度から令和7年度までの期間限定で助成金額を拡充し、耐震化の促進を図っている。耐震助成申請件数は、期間限定の助成金拡充により、年に3割程度増加している。

◆無接道家屋の建替え認定・許可

防災性の高い安全なまちの実現を目指して、平成26年4月から許可基準を緩和して、無接道家屋の建替えを促進している。

現況1.8m以上の通路に2m以上接していれば、許可の可能性はある。将来的に通路を4mに拡幅することを約束した通路協定の締結の他、建物用途・規模・防火性能等の制限等を許可条件とし、建築審査会の同意を得て許可を行う。

建物倒壊危険度が特に高い「特定地域」では、街区プラン制度を導入し、現況幅員1.2mから救済を行う。街区プラン制度の利用の際は、通路協定作成に向け、測量調査費用の一部を助成している（令和6年度1件）。

相談をいただいた敷地に対しては、ヒアリングや現地調査を徹底して行い、建替えの可能性を検討している。許可の可能性が認められる案件は、建築審査会において、建替えが及ぼすまちの安全性に対する効果について委員へ丁寧に説明し、理解が得られるよう努めている。また、あだち広報やA-FESTA等を活用し、区民への制度周知に努め、「全日本不動産協会」及び「東京都宅地建物取引業協会」との連絡会や研修会においても、制度紹介し、積極的に活用していただくよう協力を依頼した。

災害時の逃げ道を確保するために、行き止まりの道路および通路について、災害時に二方向の避難を可能とする任意の通行協力が得られる場合、避難路の整備費を助成している（令和6年度内定1件）。

（参考 4）防犯・防災施策

◆ 密集市街地の不燃領域率

災害時の被害が懸念される木造住宅密集地域で、特に改善を図るべき地区を「不燃化特区」として、区の提案を受け、東京都が指定している。「不燃化特区」全域で一定の要件を満たす老朽建築物を除却する方に工事費の一部を助成してきた。さらに、不燃化建替えの助成エリアでは、一定の要件を満たす老朽建築物を解体し、燃えにくい建築物に建て替える方に解体費に加え、設計・監理費及び建築費の一部を助成し、密集市街地の改善を図ってきた。

関原一丁目地区、足立一・二・三・四丁目地区、西新井駅西口周辺地区、千住仲町地区及び千住西地区において、密集市街地整備事業により公園整備や道路拡幅を行ってきた。

延焼遮断帯となる補助 1 3 6 号線及び補助 1 3 8 号線沿道30m区域にて、都市防災不燃化促進事業により燃えにくい建物への建て替える方に工事費の一部を助成することで、建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を進めてきた。

重点的に取組む密集市街地（不燃化特区区域）の不燃領域率（まちの燃えにくさを示す指標）は平成 2 6 年度の57%から令和6年度で66.0%に向上した。

◆ 防犯まちづくり推進地区認定

防犯まちづくり推進地区」は広報紙による認定効果の掲載や未認定地区への制度説明を行い、認定地区拡大を図ってきた。

しかし、計画当初は毎年 3 町会の新規認定を予定していたが、新型コロナウイルス感染症拡大による町会・自治会活動の制限・縮小が余儀なくされてきた。そのため、令和 2 年度以降は新規認定に向けた積極的な働きかけができず、目標にしていた認定数よりも少ない達成状況となった。

一方で認定地区に対しては 5 年ごとの更新制度に基づき、憲章達成度についてのヒアリングやまち歩きを実施し、憲章改正の検討を踏まえ認定更新してもらえるように努めた。よって認定数の維持は達成できた。

現在の認定数は2 2 地区で、令和 7 年度更新予定は5 地区。また、令和 7 年度新規認定予定（相談中）2 地区。

（参考5）公営住宅等施策

◆一般区営住宅の住棟数

住戸数を減らさずに区営住宅の適正配置のために集約建替えを実施している。

令和3年度は建替え時期を迎えた新田地区の区営住宅をについて、住棟数を2棟から1棟に集約する建替えに取り組み、新田三丁目アパートの解体工事を実施した。

大谷田アパートの設計を令和6～7年度に行い、**令和8年から集約建替え工事を行う**予定。その後、竹の塚・伊興地域の集約建替えの検討を行う。

◆高齢者住宅戸数

区が借り上げているシルバーピア住宅は、**8棟・198戸**。現在、**5棟は契約更新**をしており**残り3棟**（伊興・鹿浜・一ツ家）は**令和8年1月までに更新予定**となっている。

UR賃貸住宅および都営住宅の高齢者住宅は、**10棟・243戸**となっている。

◆公共住宅団地（創出用地）における、高齢者世帯、子育て世帯の支援施設や道路・公園等の地域連携施設等の整備件数

都営住宅・UR都市機構等の公共住宅団地の建替えに伴い、事業者と建替え協議を重ね、団地や住棟を集約した結果、地域の拠点となる施設のための用地を創出することができた。

地域コミュニティ活性化に向けたファミリー住戸についても事業者と連携し供給を行うことができた。

都営住宅六木一丁目団地の解体工事を現在行っており、**令和8年から建替え工事**が予定されている。

区内のUR賃貸住宅および東京都住宅供給公社は、**265棟・14,366戸数存在**する。

（参考 6）環境施策

◆着工戸建て住宅の長期優良住宅認定

住まいに関する相談等を利用して制度の周知を図るとともに、建築に関する相談窓口でパンフレットを配布するなど、長期にわたり良好な状態で使用できる優良な住宅の建設促進を誘導してきた。

令和6年度の新築件数は1,375件に対し、**申請件数は253件**となった。昨今は、長期使用構造等の適合にあたり総体的に工事費が高くなってしまふことや、昨今の不動産価格や建設費の高騰などが影響して、認定数は約20%程度となっている。

◆省エネルギー対策や環境対策を講じた住宅の助成

省エネ等につながるリフォームに対し下記の助成を行ってきた。下記は**令和6年度の助成等実績**

- （1）改修工事：二重窓・複層ガラス、遮熱塗装等、節水型トイレ等の省エネリフォーム 320件
- （2）設置助成：太陽光発電システム 640件、蓄電池等の設置 695件
- （3）新築購入：ZEH、東京ゼロエミ住宅 57件
- （4）交換購入：LED 95件、エアコン 369件、生ごみ処理機 233件

◆環境のために、節電や節水等省エネルギーを心掛けている区民の割合

区民の意識変容及び行動変容を促すため、省エネ・創エネ行動の促進につながる助成制度を設けるとともに、地球温暖化対策の推進に関するテーマの情報発信（あだち広報、区ホームページ、SNS、チラシ配布等）を行ってきた。

平成23年の東日本大震災直後は停電への危機感もあり、**省エネを心がける区民の割合は69.6%と高い数値**であったが、その後は徐々に低下し50%前後の横ばい状態が続いている。