

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(2006)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ました。

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ます。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ます。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ます。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ます。

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ました。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ます。

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3月に東京都住宅マスタープランを改定し、人口減少社会に向かう中で都の住宅政策の基本方針を示しています。

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ります。

3 現行計画に基づく取組み成果と課題

「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まちづくりに関する総合的な取組みを

進めてきました。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（※1）の偏在解消等一定の成果が得られています。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（※2）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ます。

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ます。その中で、他区に先駆けて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ます。

また、新線の開業や大学の開校、エリアデザイン計画（※3）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、まちづくりへのさらなる期待が高まっています。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取組みが必要となっています。

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ります。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ります。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ります。自分の住む地域への帰属意識の醸成や、身近な場所に魅力を感じて歩きたくなるような環境づくり等、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っています。

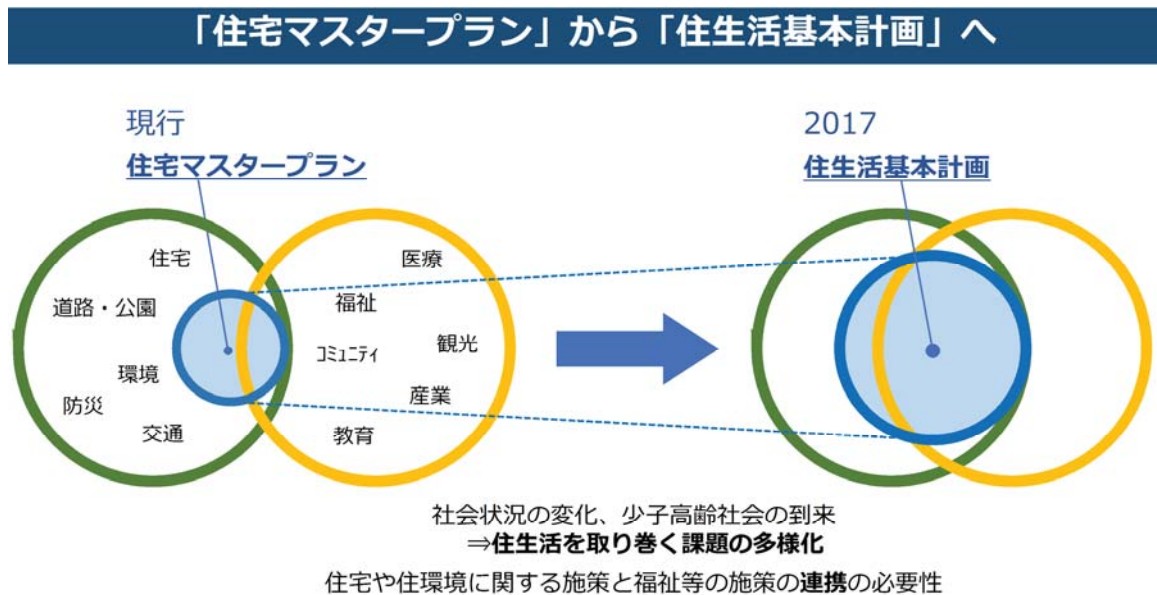
6 新しい計画の目的 ～ 住宅から住生活へ ～

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（※4）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します。

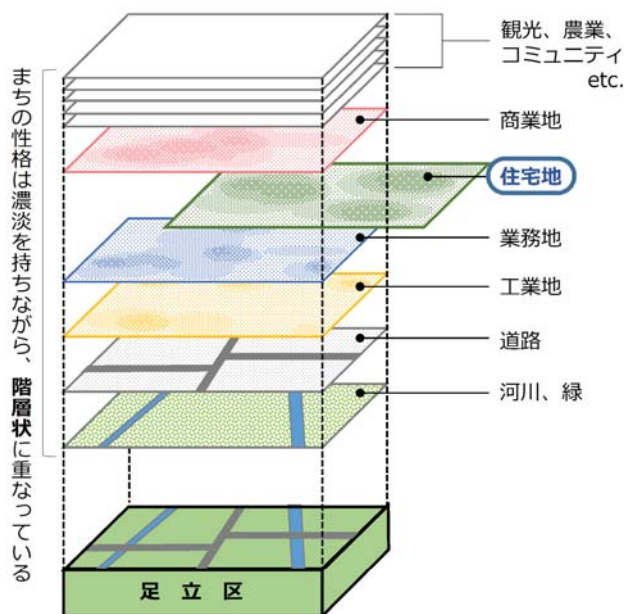
※1 公営住宅：公営住宅法の規定に基づき、住宅に困窮している世帯に対して、地方公共団体が低廉な家賃で賃貸する住宅。区内には、都が事業主体である都営住宅と、区が事業主体である区営住宅とがある。
※2 公共住宅：公営住宅に加え、UR賃貸住宅、公社賃貸住宅等公的機関が提供する賃貸住宅を含めた総称。
※3 エリアデザイン計画：「綾瀬」「六町」「江北」「花畑」「千住」「西新井・梅島」「竹の塚」の7つのエリアを対象に、まちの特徴・魅力や求めるべき将来像等を定め、区内外に広く発信することで、民間活力を誘導しながら区有地等の活用を図り、更なるイメージアップにつなげるもの。
※4 協創力：「協創」により、区民・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）に位置づけられた基本的な考え方。⇒P.4参照。

協創（※1）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「足立区住生活基本計画」を策定します。

■ 図 1-1 「住生活基本計画」と「住宅地」の概念図



住生活基本計画における「住宅地」



足立区がもつ住宅地としての性格

足立区のように高密度に市街地化した地域は、面的に商業地、住宅地などにわけることができません。しかしながら、商業が多いところ、住宅が多いところなど、まちの性格には濃淡があります。（例えば、用途地域が商業地域であっても住宅は建っています。）

このまちの性格ごとに「階層」として表現すると左図のようになります。

様々な性格が混ざっていることで生まれる界限性は、まちの面白さにもつながっていると考えます。

住生活基本計画では、足立区が持つ「住宅地」としての性格に着目し、その魅力の向上のための施策展開を計画しています。

※1 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）に位置づけられた基本的な考え方。⇒P.4 参照。

第2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ました。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ません。

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ります。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です。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します。

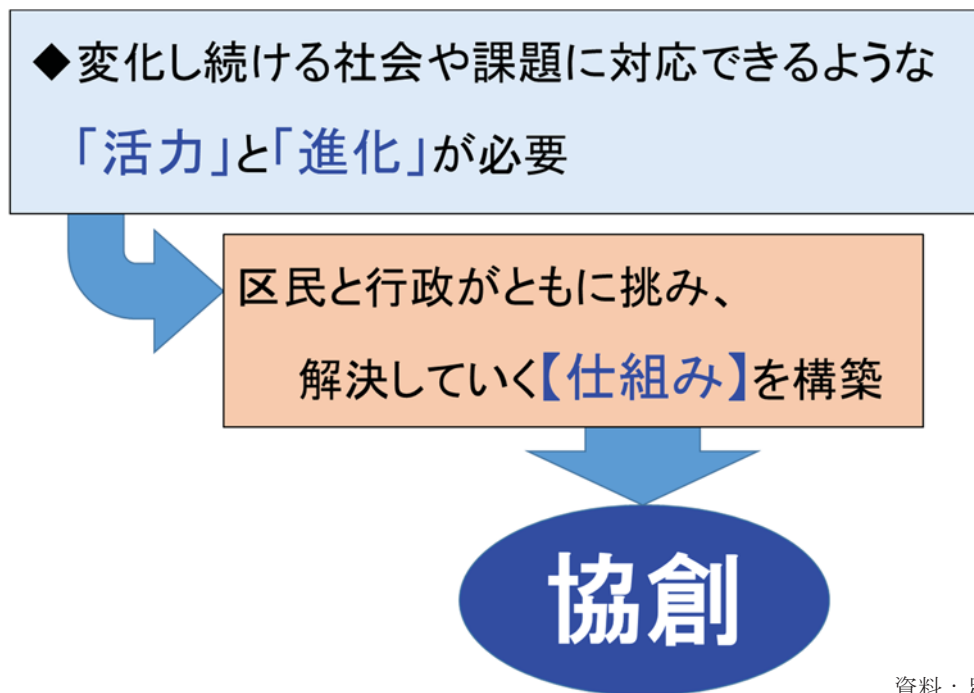
3 協働と協創による豊かな住生活の実現

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等、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（※1）・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です。

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きます。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します。

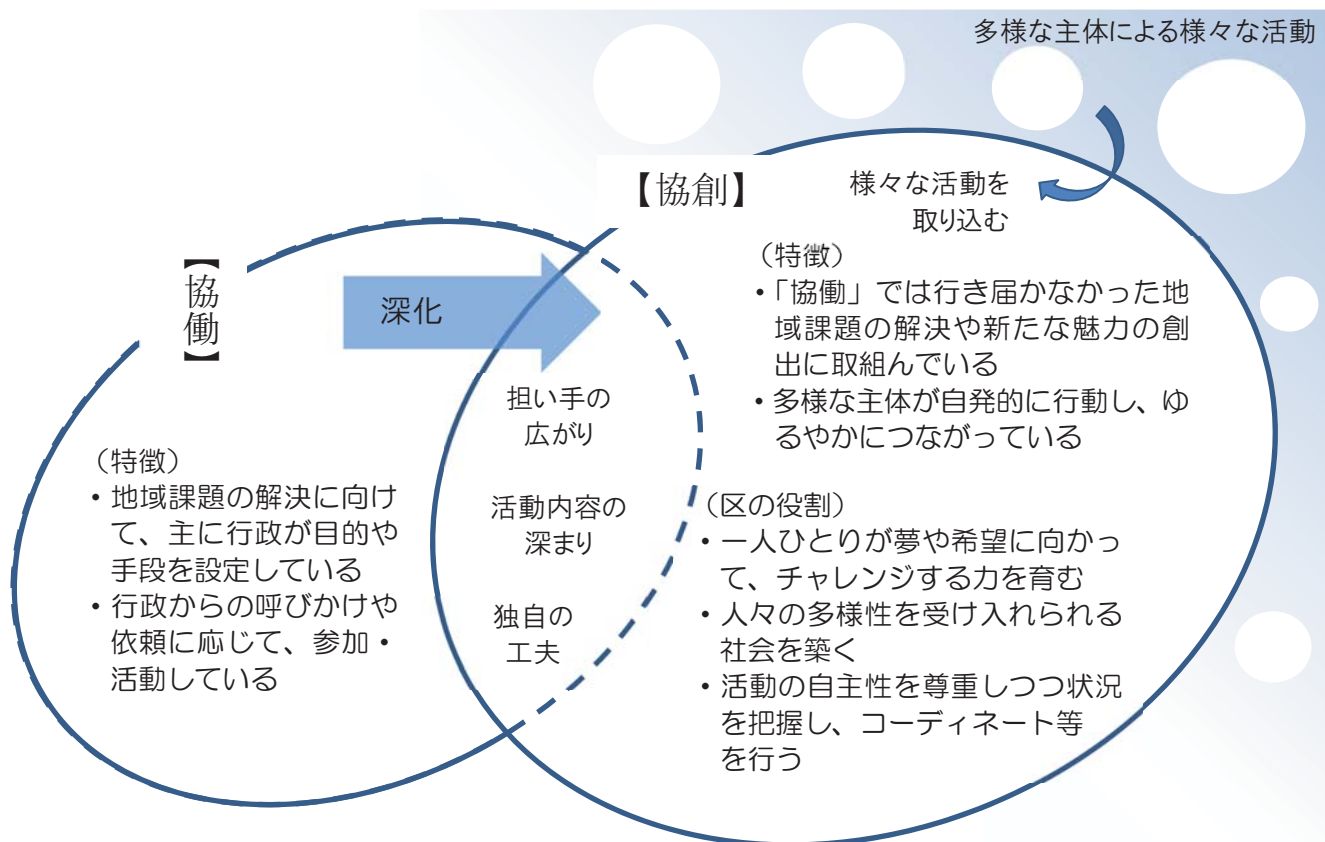
※1 NPO：Non Profit Organization の略。ボランティア活動等の社会貢献活動を行う営利を目的としない団体の総称をいう。

■図 1-2 新たな仕組み「協創」



資料：足立区基本計画

■図 1-3 協働と協創の概念図



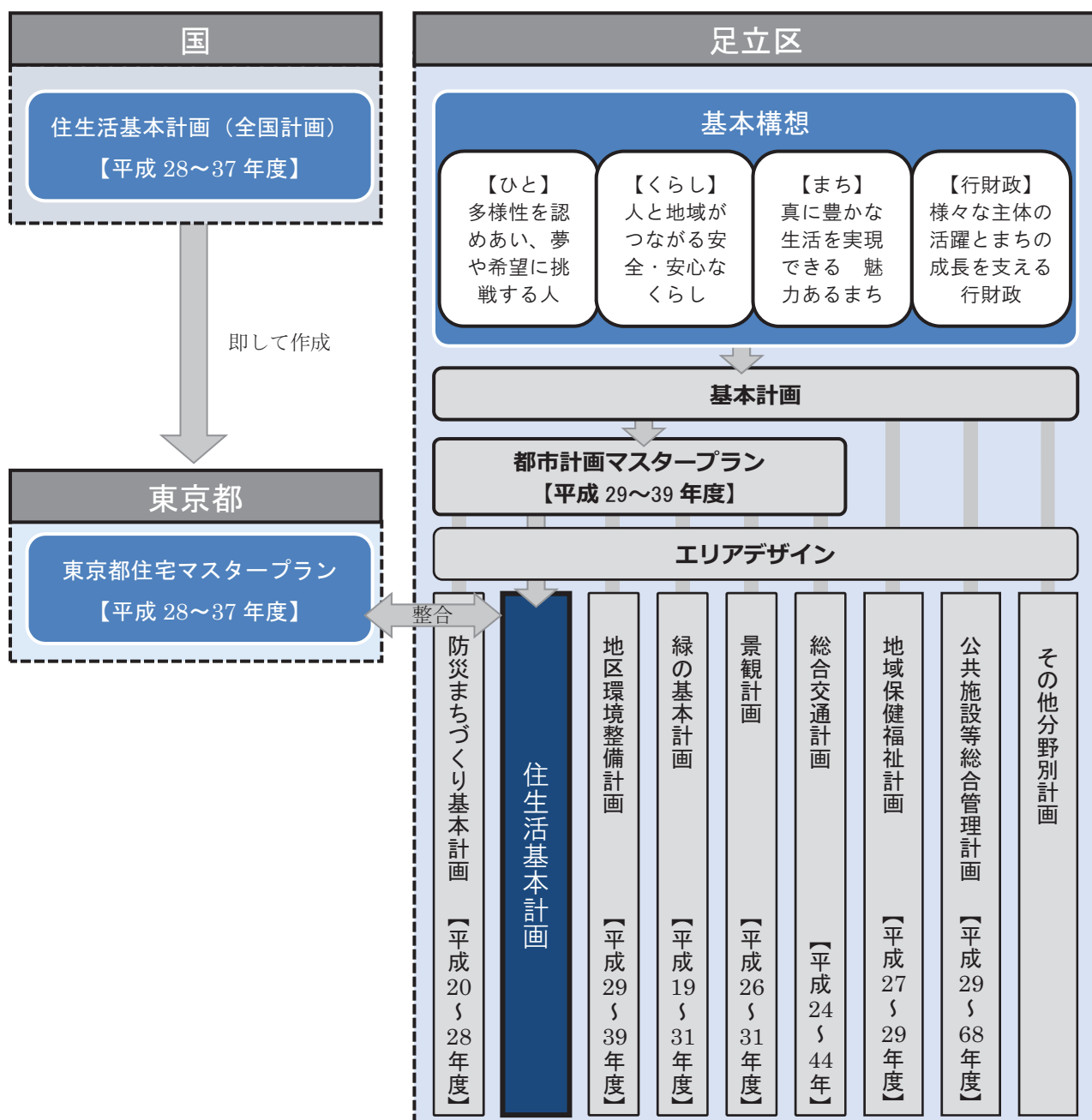
深化：物事の程度が深まること。ここでは、足立区の依頼に基づく活動にとどまらず、独自の発想・工夫や特性を発揮した自発的な活動に深まっている状態。

資料：足立区基本計画

第3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ます。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ます。

■図1-4 位置づけ

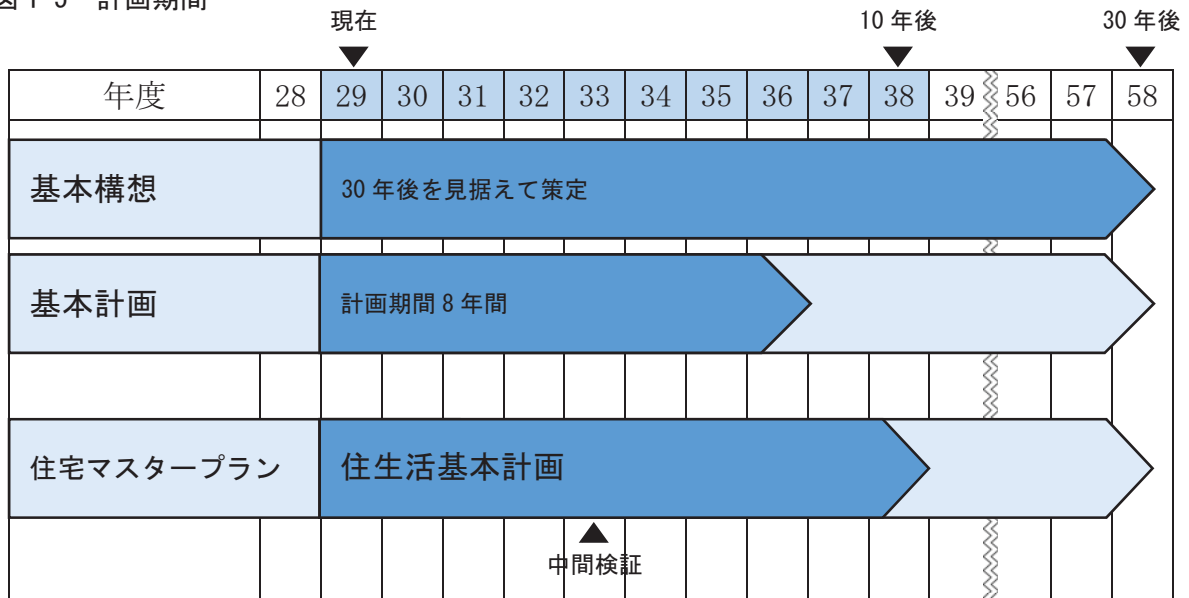


【 】内は計画期間

第4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)年度までとします。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します。

■図1-5 計画期間



第5節 計画の推進

1 施策指標の設定

計画で掲げた基本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です。

本計画では、施策すべてに、その目指すべき姿や基本目標の達成度を測る具体的な指標と数値目標を掲げ、それぞれの施策がどの程度進んだかを定量的に測定し、目標達成の手段である事業の効果について検証を行います。

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します。見直しに際しては、統計データ等を整理した住生活白書（※1）を作成し、検討のための素材として活用します。

2 多様な主体の役割と連携体制

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です。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します。

（1）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す。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ります。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します。

（2）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ます。

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みます。

※1 住生活白書：住宅に関する実態や住宅を取り巻く住環境について現状を分析して取りまとめた報告書。

(3) 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、計画に基づく取組みを、関係部局との緊密な連携のもとに展開します。

(4) 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、独立行政法人都市再生機構（UR）、東京都住宅供給公社（公社）等の関係機関との連携を強化します。

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ります。