

## 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、足立区基本構想の将来像の実現に向けた「ひと」「暮らし」「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・施策の方向性を整理します。

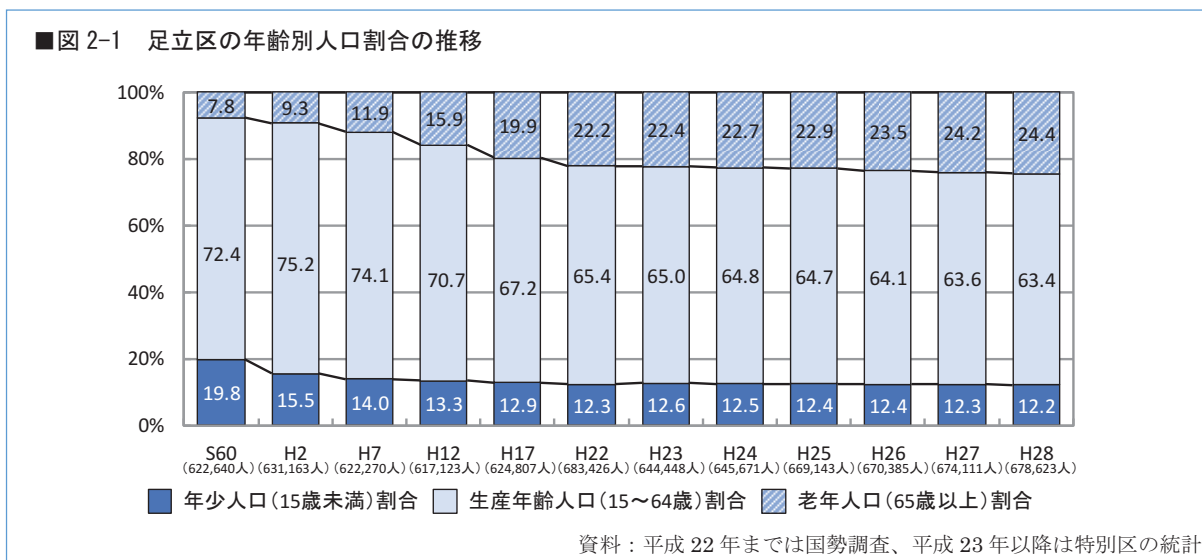
### 第1節 コミュニティの充実と

#### 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ます。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ます。

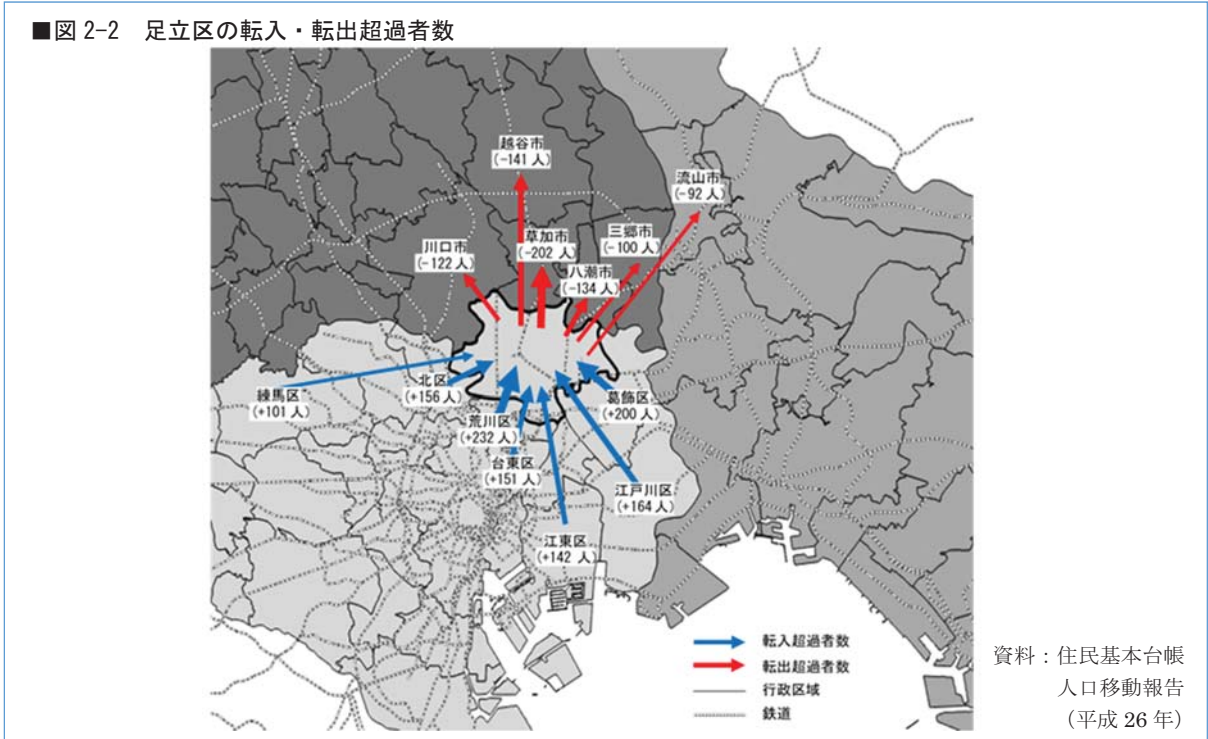
そのため、適切な人口構造を維持し、多様な年齢構成の人々がバランスよく共存できる住環境が必要です。



##### 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ます。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ます。

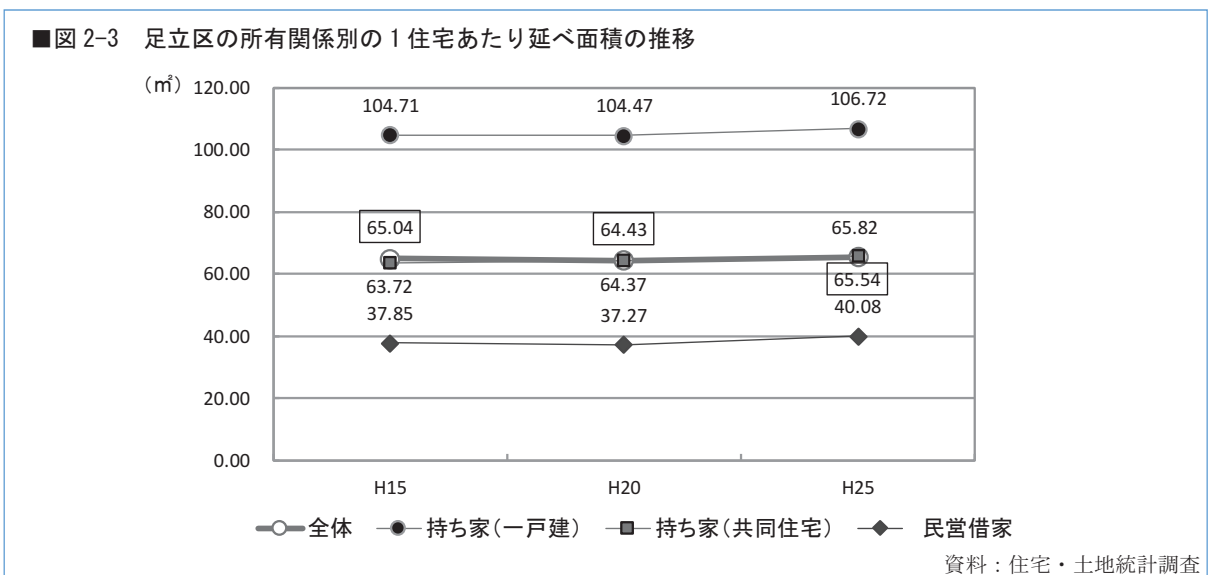
少子高齢化の進展や若年世帯の流出は、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退につながることから、人口減少、少子・超高齢社会を支える活力を維持・確保するため、若い世代の転入、定住・定着を促進し、多世代が地域の中で交流できる環境づくりが求められています。



### 3 ファミリー向け住宅の供給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供給がみられます。

良質な住宅の新規供給や既存の住宅ストックは、足立区の資源となります。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す。



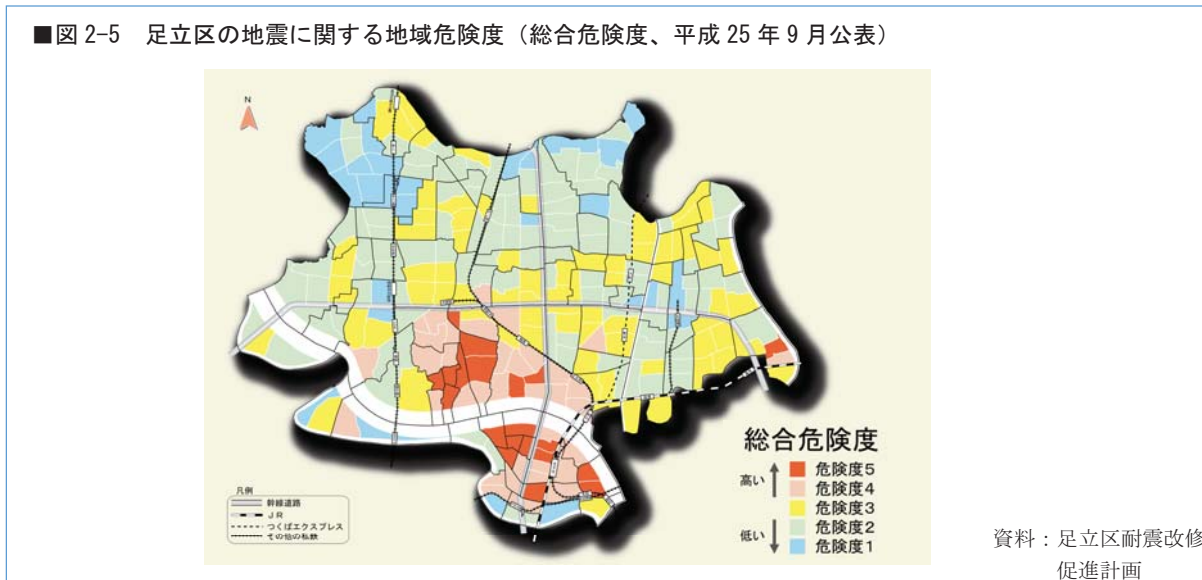
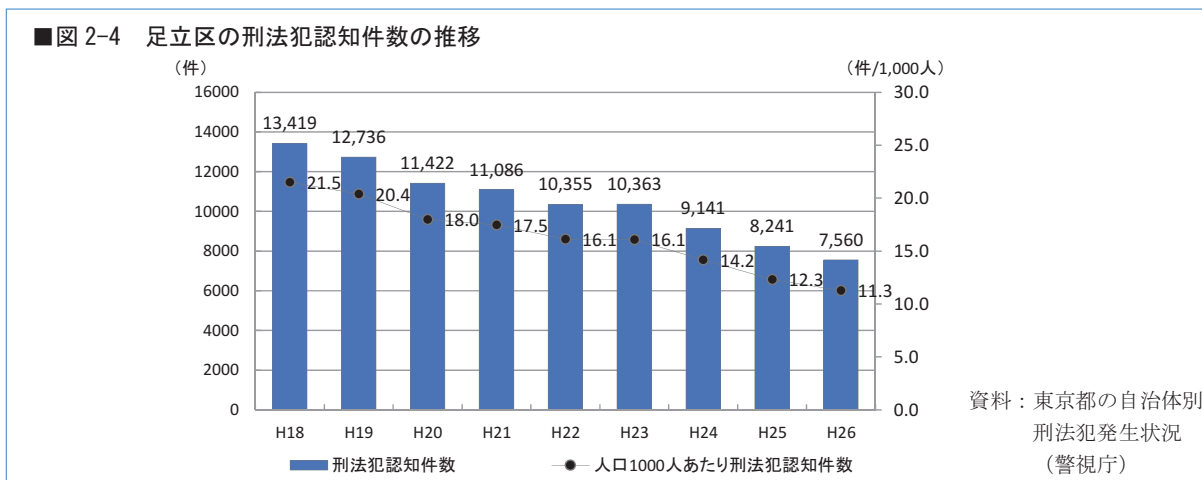
## 第2節 暮らしの安全・安心に関する視点

### 1 防災・防犯に向けた取組みのさらなる推進

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ました。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り組んできました。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、防災や防犯に対する区民の意識も高くなっています。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ります。

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ます。

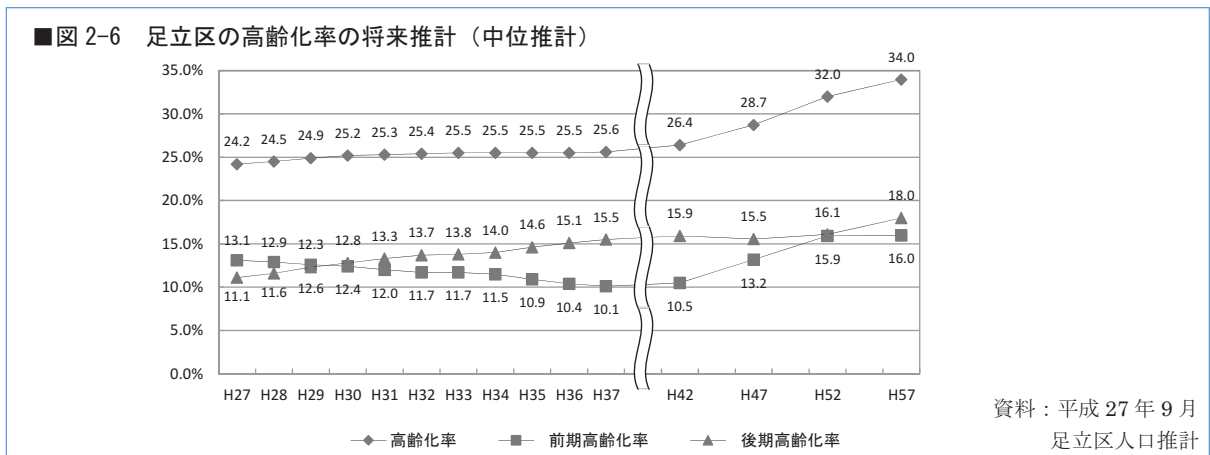
そのため、防災と防犯の取組みを周知・継続し、区民の取組みを活かした居住環境の向上や、空き家を含めた建物の適正管理を促す取組みが求められています。



## 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す。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ます。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<sup>\*</sup>ストックにより一定の居住支援を行っています。

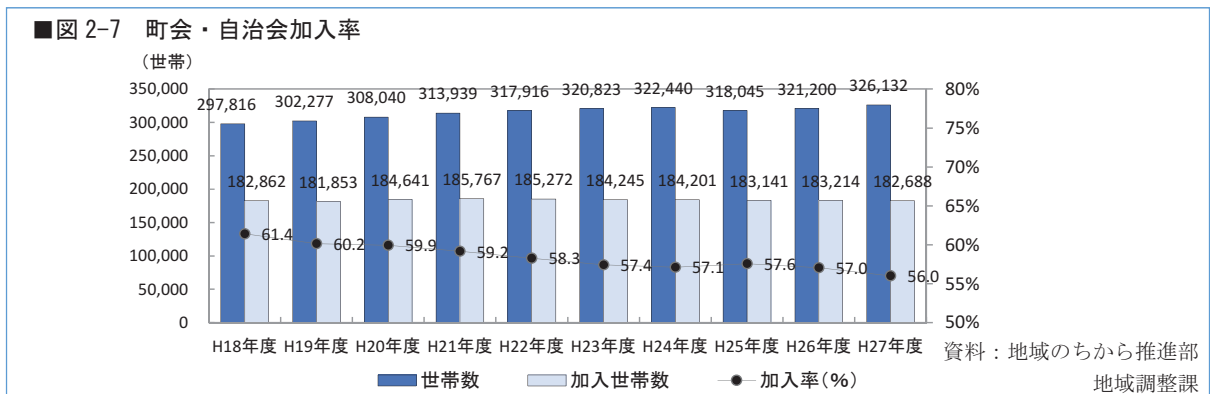
今後さらに急増すると予想される高齢者や、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮世帯に対応するために、民間事業者等との連携による住宅セーフティネット(※1)のあり方を検討する必要があります。



## 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ます。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ます。

地域包括ケアシステム(※2)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ています。



※1 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。

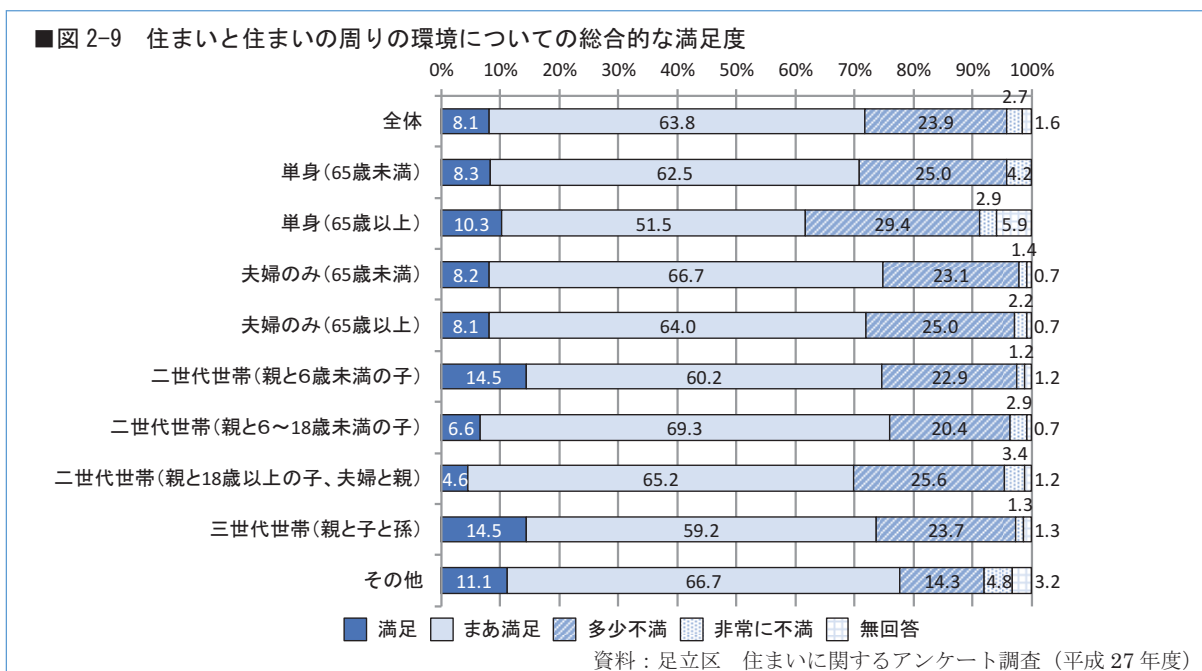
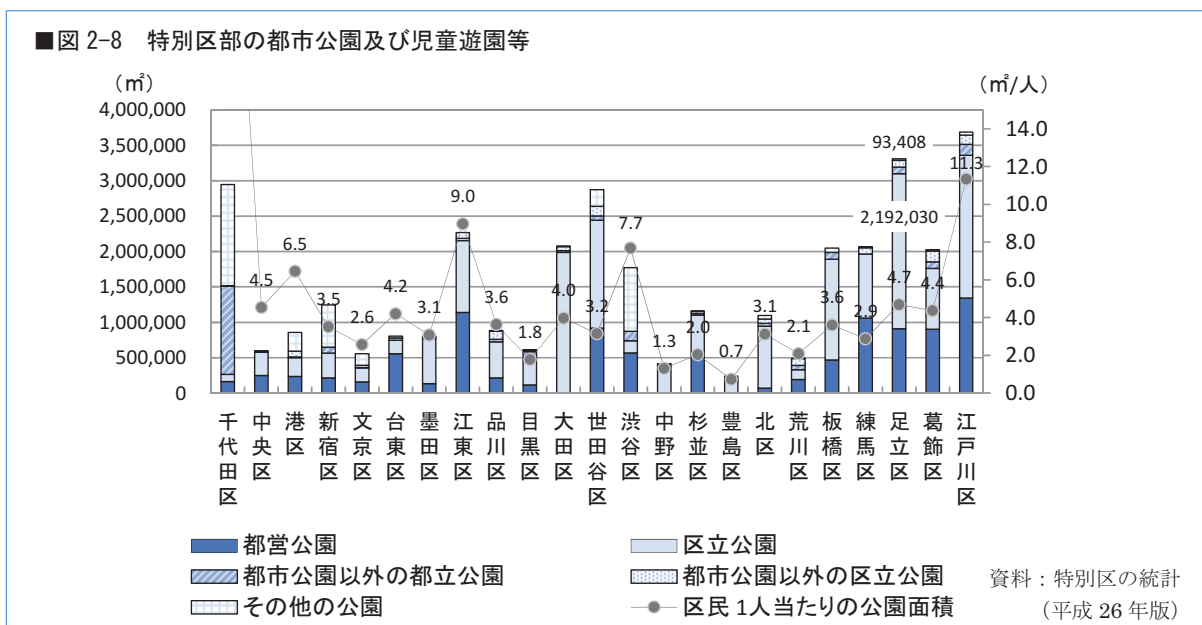
※2 地域包括ケアシステム：高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供を行う体制。

### 第3節 住宅・住宅地としての魅力づくりの視点

#### 1 快適に暮らせる住まい・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割を超えています。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ります。

こうした足立区の強みを活かし、地域の魅力にあわせた住宅地づくりに加え、生活環境の利便性や安全性を高め、思わず歩きたくなるようなまちづくりを推進することが重要です。



## 2 新たな魅力の創出

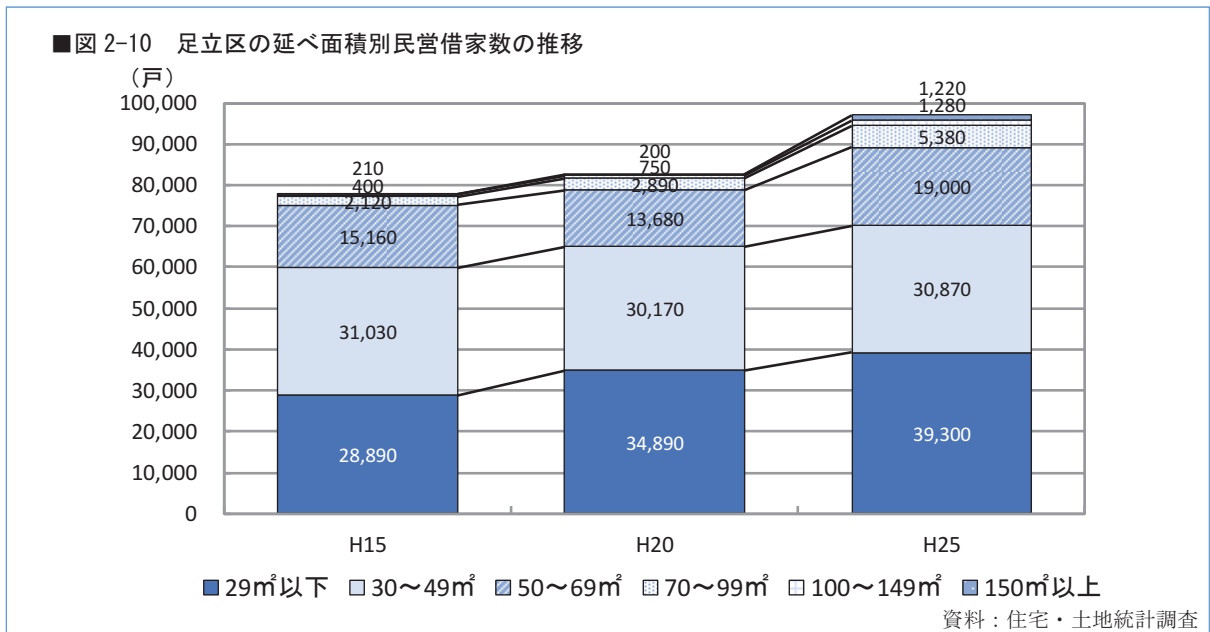
足立区の住宅地は、平成 17(2005)年につくばエクスプレス、平成 20(2008)年に日暮里・舎人ライナーが開通したこと等により交通便利性が向上しています。また、大学誘致、医療施設移転等エリアデザイン計画によるまちづくりの推進により、足立区に住まう新たな魅力の創出が期待できます。さらに、身近な緑をつなぐ散策ルートづくり等、まち歩きが楽しくなるような緑のネットワーク化を進めることで、区民自らが新たな魅力を発見することが期待できます。

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す。

## 3 まちの魅力を将来につなぐ建物の適正管理

住宅数が増加する中で、ワンルームマンション等 30㎡未満の民営借家の供給が増加しています。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ます。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ます。

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ります。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ます。そのため、環境に配慮したゆとりある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ります。



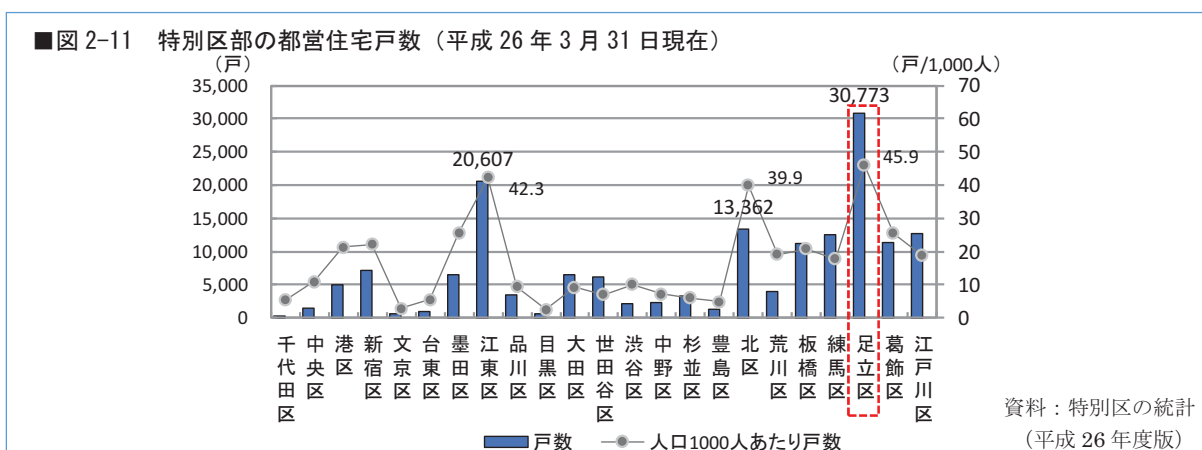
## 第4節 公共住宅ストックに関する視点

### 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ります。内訳をみると、都営住宅が 30,773 戸、シルバーピア（※1）等を含む区営住宅が 757 戸となっています。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ります。

このことは、住宅セーフティネット\*が充実している一方で、特別区部の中で高齢化率が 2 番目に高くなっている要因の一つと考えられます。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ます。

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ります。



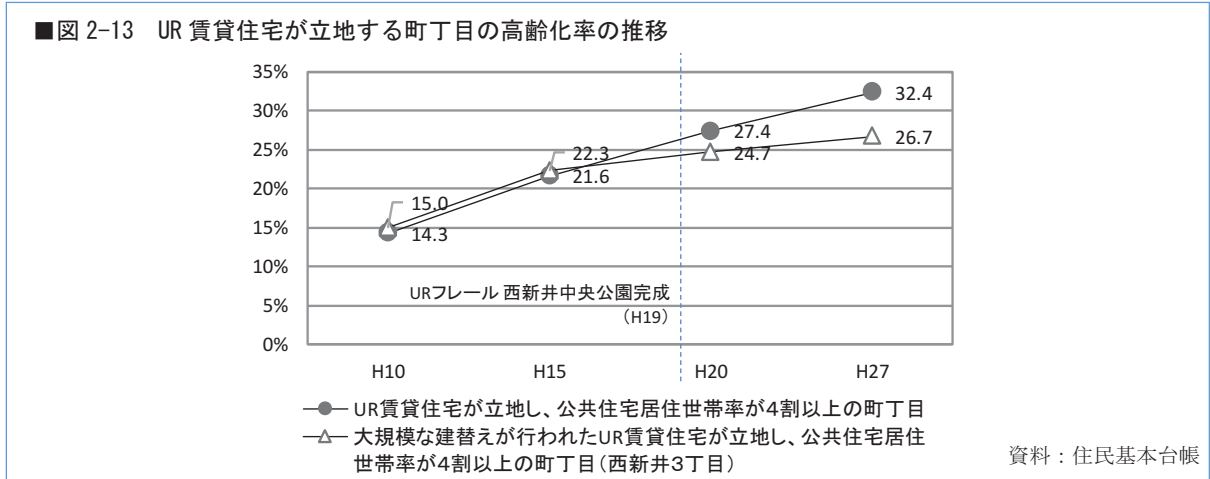
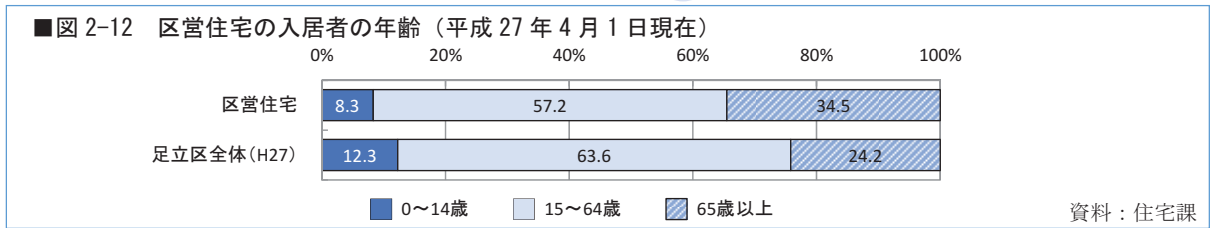
### 2 公共住宅入居者のミクストコミュニティ

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\*が立地しています。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%となっています。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ます。

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（※2）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ます。

※1 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。

※2 ミクストコミュニティ：年齢や職業、所得水準、人種等の異なる人々が同じ地域で、共に交流して暮らせるような地域社会のこと。



### 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（※1）の戸数は、平成 28(2016)年現在 1,659 戸となっており、特別区部で最も多くなっています。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 倍となっています。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ますが、足立区には既に十分な供給がされています。

入居者の属性を見ると、平均年齢が 80 歳を超える住宅が約 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ます。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、地域力のさら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るため、適切な供給量を検討する必要があります。

### 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ます。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 17,781 戸立地しています。

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す。

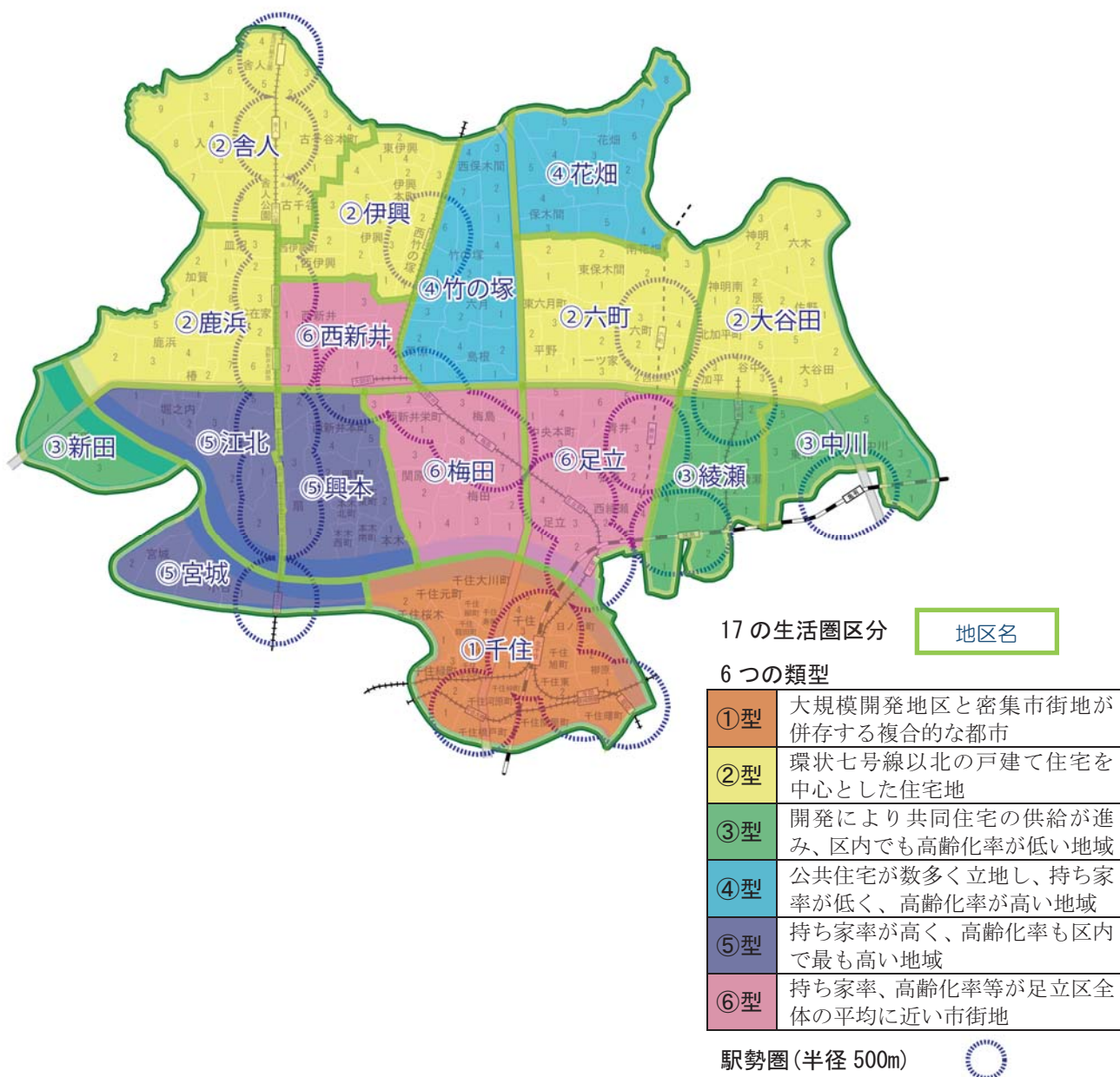
※1 サービス付き高齢者向け住宅：高齢者が安心して生活することができるよう、バリアフリー構造等を有し、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービス等高齢者を支援するサービスを提供する住宅。



## 第5節 地域別の現況と今後の動向

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します。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、それぞれの現況と今後のまちづくりの方向性を整理します。

■図2-14 17地区の生活圏区分と6つの類型



■表 2-1 6つの類型の現況と今後の動向

類型	該当する地区	住まいに関する基礎データ※	現況	今後のまちづくりの動向
①型	千住	<p>人口増減 5 4 3 2 1 0</p> <p>一戸建て世帯 子育て世帯 単身世帯 高齡化 持ち家率</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模開発地区と密集市街地が併存する複合的な都市</li> <li>70㎡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</li> <li>高齢化率が高く、戸建ての空き家も多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアデザイン(千住エリア)</li> <li>拠点開発等(千住大川端、千住大橋駅周辺、北千住駅東口)</li> <li>千住一丁目第一種市街地再開発事業</li> <li>不燃化特区</li> <li>密集市街地整備事業</li> </ul>
②型	大谷田 六町 鹿浜 伊興 舎人	<p>人口増減 5 4 3 2 1 0</p> <p>一戸建て世帯 子育て世帯 単身世帯 高齡化 持ち家率</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環状七号線以北の住宅地</li> <li>戸建て率が高く、六町、舎人等では20~30代の転入超過となっており、子育て世帯も多い</li> <li>《駅勢圏》六町駅周辺では55㎡前後の小規模なファミリー向けマンションが供給</li> <li>《駅勢圏外》概ね100㎡以上の宅地開発が進む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアデザイン(六町エリア)</li> <li>エリアデザイン(竹の塚エリア)</li> <li>千代田線北綾瀬駅延伸</li> <li>六町駅前区有地活用</li> <li>竹ノ塚駅周辺鉄道高架化工事</li> <li>竹ノ塚駅西口駅前広場整備、駅前道路整備</li> <li>獨協大学旧敬和館跡地等売却事業</li> </ul>
③型	新田 綾瀬 中川	<p>人口増減 5 4 3 2 1 0</p> <p>一戸建て世帯 子育て世帯 単身世帯 高齡化 持ち家率</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発により共同住宅の割合が高く、高齢化率が低い地域</li> <li>《駅勢圏》綾瀬駅や北綾瀬駅周辺でマンション供給が進み、0~2歳児の保育定員が大きく不足</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアデザイン(綾瀬エリア)</li> <li>綾瀬駅前子ども家庭支援センター跡地活用</li> <li>都立中川公園上部利用計画</li> <li>新田スーパー堤防事業(防災ステーション整備)</li> </ul>
④型	花畑 竹の塚	<p>人口増減 5 4 3 2 1 0</p> <p>一戸建て世帯 子育て世帯 単身世帯 高齡化 持ち家率</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共住宅が数多く立地</li> <li>持ち家率が低く、高齢化率が高い</li> <li>花畑では60代が転入超過となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアデザイン(花畑エリア)</li> <li>エリアデザイン(竹の塚エリア)</li> <li>花畑エリア大型ショッピングモール開業</li> <li>花畑エリア文教大学進出</li> <li>竹ノ塚駅周辺鉄道高架化工事</li> </ul>
⑤型	宮城 江北 興本	<p>人口増減 5 4 3 2 1 0</p> <p>一戸建て世帯 子育て世帯 単身世帯 高齡化 持ち家率</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>古くからの市街地</li> <li>持ち家率が高く、高齢化率も高い</li> <li>《駅勢圏》江北駅の周辺では70㎡程度のファミリー向けマンションが供給</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアデザイン(江北エリア)</li> <li>江北エリア大学病院誘致</li> <li>JKK 興野町住宅一部建替え</li> </ul>
⑥型	梅田 足立 西新井	<p>人口増減 5 4 3 2 1 0</p> <p>一戸建て世帯 子育て世帯 単身世帯 高齡化 持ち家率</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持ち家率、高齢化率等が足立区全体の平均に近い市街地</li> <li>《駅勢圏》西新井駅の周辺では70㎡程度のファミリー向けマンションが供給され、単身向けは少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアデザイン(西新井・梅島エリア)</li> <li>西新井東西連絡通路計画</li> <li>西新井駅西口駅前広場整備</li> <li>不燃化特区</li> <li>密集市街地整備事業</li> <li>南北線</li> <li>西新井公園</li> </ul>

※特別区部の平均を3とした5段階評価。足立区部の平均：薄い塗りつぶし、各類型の値：太い実線