

第 1 回足立区住宅政策審議会企画部会 議事要旨

- 1 日 時 平成 28 年 6 月 21 日（火） 午前 10 時から正午まで
- 2 場 所 足立区役所 401 会議室（中央館 4 階）
- 3 出席者 足立区住宅政策審議会企画部会委員（4 名）
遠藤薫（部会長）、大村謙二郎（副部会長）、森田和彦（委員）、横村隆子（委員）
事務局（9 名）
都市建設部長、都市建設部建築室長、住宅課長、住宅更新課長、住宅計画係主任、ランドブレイン（株）
- 4 議事等 第一部
（ 1 ）部会長選出
（ 2 ）副部会長指名
第二部
（ 1 ）企画部会員・関係者紹介
（ 2 ）第 19 回足立区住宅政策審議会 議事抄録について
（ 3 ）地域別の総括について
（ 4 ）地域別の重点プロジェクトについて
（ 5 ）地域別カルテについて
（ 6 ）意見交換
（ 7 ）事務連絡
- 5 資 料 【部会資料 1】 足立区住宅政策審議会企画部会委員・関係者名簿
【部会資料 2】 第 19 回足立区住宅政策審議会 議事抄録
【部会資料 3】 地域別の総括図
【部会資料 4】 地域別の重点プロジェクト
【部会資料 5】 地域別カルテ（案）

第一部

（部会長に遠藤委員を選出）

（副部会長に大村委員を指名）

第二部

（部会資料 1 委員・関係者名簿について説明）

（部会資料 2 議事抄録について説明）

（部会資料 3 地域別の総括について説明）

部会長 都営住宅のプロット図があるが、環七の北と南とでは都営住宅の規模が異なる。

都市建設部長 環七の北側は土地が広いので、規模の大きい住宅が多いという状況にある。

部会長 その分、南の方は密集が進んでいる。

大村委員 区営住宅のストックについて、年代、住民構成、空き家募集倍率など、団地ごとのカルテはあるのか。都営住宅が偏在しすぎているという問題で言えば、入居者の多様化に対応できる可能性があるかどうか。以前、東京都で検討した際は、都営住宅で高齢化率が高くなり、コミュニティ維持ができなくなるという都市型限界集落の問題があったが、そういう情報は出してもらえなかった。足立区の場合も潜在的な可能性があるのかどうか。

住宅課長 団地別に入居倍率は把握している。

大村委員 人気のあるところ、ないところの差があるのか。一般的に、駅に近く設備のいい場所は倍率が高い。同じようなことが当てはまるか。

住宅課長 利便性が高い方が、募集倍率が高い。駅から離れると倍率が低くなる。

大村委員 空き家が埋まらないことはあるか。

建築室長 埋まらないことはない。平均して 30～50 倍ある。ただし、花畑エリアは外国人の希望者が多く、日本人が住みたくないという現象がある。

大村委員 蕨市の方では、公営住宅に入居した外国人との間でコンフリクトが起きている。同じような状況にある。

都市建設部長 学力水準の向上に力を入れているが、花畑はなかなか伸びない。そういったコミュニティが背景にあると思う。

大村委員 都営住宅に海外枠はあるのか。

部会長 国籍条項は全くない。都内に住んでいればいい。一方で単身者はどうか。

住宅課長 60 歳以上で 3 年以上居住が条件になる。

横村委員 30～50 倍の応募倍率は、こういった世帯が多いのか。情報があれば出してほしい。

大村委員 高齢化率が高くなって、自治活動ができないところはあるか。

住宅課長 区営住宅は情報をつかんでいるが、都営住宅は細かい状況が分からない。

都市建設部長 孤立ゼロプロジェクトとして、町会自治会単位での見守りを、区営・都営住宅も含めて行っている。約 500 自治会があるが、400 以上は活動しており、今後 2～3 年で 100%を目指す。

大村委員 そういう意味で言えば、コミュニティ活動は盛んで、孤立化は防げている。

都市建設部長 都営住宅の建替えの時に戸数を 10%減らすことにしている。一時的に転居して、区内で移動して戻ってくるという仕組みで、元いる人がそのまま都営住宅に住むので、高齢化が続いており、なかなか新規募集ができない。今後、東京都とも話し合いをしたい。

部会長 都営住宅は東京都がデータを持っているので難しいかもしれないが、東京都の委員もいるので要望できないか。

建築室長 データとして、都営住宅があるエリアは高齢化率が高い。

大村委員 高齢化率が高いということは、もう少しすると自然死が増える。それによって状況が変わるのかどうか。

建築室長 昔は賑わっていたが、高齢化して商店街になかなか来ないという状況がある。買い物は、宅配などが利用されている。

横村委員 お弁当産業や冷凍産業が伸びている。近所でもお弁当をとっている高齢者が増えてきている。とり始めるとそれほど買い物にはいかない。

都市建設部長 介護保険制度で買い物代行の仕組みがあった、最近は家事代行などにシフトしてきている。

部会長 データがないとわからないことが多いが、他に移れない人が都営住宅に住んでいるので、なくせばいいというのは短絡的である。東京都に要望するなり、少し掘り下げて議論したい。

大村委員 宅配サービスが増えてきていると思うが、集まって料理を作って食べるコミュニティスペースを作るなど、なるべく引きこもらない仕組みをどう作るか。かつての団地のコミュニティセンターを利用するなど、今ある取り組みを核にして考える。

都市建設部長 実際に都営住宅でコミュニティ活動をしているところもある。

大村委員 URは無印良品とコラボした取り組みなどを行っている。引きこもり防止のためにどこまでできるか。

横村委員 足立区の竹の塚スタンプラリーマップをもらってきたが、農業や寺町、地域の歴史などが紹介されている。緑も多い。

部会長 コミュニティスペースで地元の農家が料理を振る舞うなども考えられる。

横村委員 都営住宅建替えの余剰地を農地にして、その収益をコミュニティセンターに回すなど、お金を自ら稼いで、運営費に充てていける仕組みが必要。足立区は、都内の約20%の都営住宅を背負っている。一方で、イベントとして足立の野菜などをPRしている。緑は高齢になってから癒されるものなので、少しおしゃれに、収益を生み出せる仕組みを考えたい。

部会長 マンション環境性能表示とあり、マンションについて、水準は上がってきていると思うが、どう考えるか。

建築室長 公的住宅が約5万世帯あり、分譲マンションが約6万戸ある。

森田委員 1000超の管理組合がある。

建築室長 約4万戸の木造賃貸住宅があり、高齢

者が多く住んでいる。

大村委員 僕らが学生の頃は風呂トイレ共同の木賃が多かったが、そういうものは淘汰されているのではないか。

建築室長 区内に約6000棟あり、そのうち旧耐震建物がどれくらいあるか注目している。

大村委員 大学生が増えたこともあり、新しいタイプの住宅に変わっていくのではないか。筑波大学では、学生の7、8割は周辺のアパートに住んでいるが、古くなったものは人気がないから建て替わっている。足立区ではどうか。

建築室長 古いアパートは低所得者に人気がある。

都市建設部長 マンション環境性能表示に関して、環境に配慮したまち、CO₂を排出しないまちを目標に取り組みを進めており、こういう取り組みが重要だという視点から資料を出している。

大村委員 マンション建設に伴い、周辺の紛争は起きていないか。

建築室長 沢山起きている。5階以上のものはほとんど紛争が起きる。

大村委員 建築基準法はクリアできていても、紛争が起きる。

建築室長 駐車場や未利用地にマンションを建てる場合、ほとんど紛争が起きる。

住宅課長 関原では、防災街区整備事業で建替えを行う際に、紛争が起きた。

部会長 マンションというのは、情報公開をしっかりしていないと、売れなくなってしまう、中古がなかなか流通しない。そういうところは行政がリードできるので、環境性能表示のような制度は注目しておいていい。

建築室長 マンション居住者の町会・自治会の加入が少ない問題もある。調査もなかなかできない。

大村委員 マンション実態調査はしているのか。

建築室長 全ては行っていない。

大村委員 管理組合が機能しているかどうかかわらない。

森田委員 旧耐震マンションは、7 年くらい前に調査を行っている。

部会長 管理組合がしっかりしているマンションだと、中古でも流通する。

森田委員 豊島区がマンション管理条例を作っている。条例でマンション管理のポイントとなる修繕履歴等を区で示していただけると、マンション管理の情報を公開して流通に乗っていきける。

大村委員 若い方でも中古マンションをスケルトンで買って、自由にリフォームするという動きもある。ただ、経年が進むとマンションの賃貸化が進み、管理上の問題が出てくる。

建築室長 ワンルーム条例が 10 月に施行する。区が所有者に報告を求めることができるようになる。（部会資料 4 地域別の重点プロジェクトについて説明）

大村委員 エリアデザインがいくつかの地域で出されているが、どういう主体がどういう形でやるのか。10 年間の目標などが立てられるものなのか。

都市建設部長 公有地などがあり、今後、動きがありそうな地域のまちづくりを進めている。

大村委員 エリアごとに協議会を作り、民間の建築・投資活動をマネジメントするなど、エリアマネージャーの役割が重要になるが、それができるのか。種地を使ったまちづくりは前からある手法で、10 年経ったら地域が変わるので、地域の魅力を創造するマネジメントの人材をどうするか。補助金などに頼らず自分で収支を回していけるまちづくりが大事になる。公的セクターが全て担っても、財源が枯渇してしまったら続かない。それぞれのエリアが持続的に活動を展開できるかどうか。

横村委員 以前、マンションの企画の仕事をしたことがある。例えば、400 戸の計画だと 1000 人以上の見知らぬ者同士が入居するため、3 年間限定でマンション居住者間のコミュニティ活動を支援するグループがある。千葉県の棚田と提携して、子どもと一緒に田植えに行くなどの企画をして、マンシ

ョンの仲間づくりをしている。行政が少し手助けできる可能性はあるか。ビューティフルウィンドウズ運動などのようにうまいタイトルをつけて、マンションコミュニティから地域活動に発展していく。例えばキッズルームをただ借りただけではコミュニティにはならないので、昼間は高齢者がお茶を飲むなど、地域活動のきっかけができるといい。

森田委員 分譲マンションのコミュニティ形成に関連して、マンション標準管理規約の改正があった。これまで管理費をコミュニティ形成に使えたものが、自治会費に使ってはいけなくなった。マンションでお祭りができなくなった、という記事も出された。マンションのコミュニティ活動に萎縮してしまっているの、足立区からも適切な情報を出してもらえるといい。適切な管理をするためには、コミュニケーションが必要になる。

横村委員 新築マンションの初期のコミュニティ形成で言えば、管理費だけでは賄えないので、販売時から原資を取っておかないといけない。もちろん居住者の中には活動に参加しない人もいる。難しい問題だが、仲良くなるきっかけは重要になる。

建築室長 足立区で、集合住宅の総量が増えていていいのか。保育園、小学校は足りない状況にある。

大村委員 マンションが一気に建つと良くない。

建築室長 エリアデザインに関連して、新田や西新井は住居系でやってきたが、千住は東京電機大学など、非住居系でやっていこうというふうになっている。

都市建設部長 エリアデザインは、ほぼ民間主体で動いている。

部会長 マンションの情報公開とマーケットの関係は重要になる。

今回の資料について、区域分けや重点プロジェクトのやり方はどこまで決まっているのか。

住宅課長 これはたたき台として示した。

都市建設部長 区域分けは、今まで 13 ブロック

でやってきたが、もう少し広いエリアで考えようという方向性がある。一方で、コミュニティを中心とした区域もあり、それと交通利便性等をミックスしたあり方として案を示した。

部会長 これをうまく位置付けてやっていくというマスタープランになると思うが、明石委員から意見は出されているか。

住宅課長 地域別にきちんと足立区の特色を出した方がいいという意見があり、生活圏を意識して区民事務所を単位とした 17 地域でたたき台の資料を作成した。

建築室長 学校区、町会自治会なども含んでいるので、この区域がいいのではないかと提案した。

大村委員 それぞれの地域で求心性はあるか。

建築室長 町会自治会の中心になっている。

大村委員 普段使いの施設とはちょっと違うのではないか。区民それぞれの認知マップがあるのではないか。

住宅更新担当課長 区民事務所は図書館などの公共施設が併設されているものが多い。

大村委員 そうすると、区民が日常的に集まる場所になる。

横村委員 区民事務所は、駅近よりは、少し不便なところに多いと思う。

都市建設部長 以前は 13 ブロックで分けていた。

部会長 かつては、様々な都市において近隣住区論で住宅地を作って、それが破綻した。

大村委員 小学校の再編は起きているか。

都市建設部長 72 校あったが、今は 69 校になった。

部会長 近隣住区論は、アメリカでは人の流動性が高いので馴染む。最近もニューアーバニズムという考え方が出てきた。足立区では、近隣住区の 70 地域から、だんだん広がってきて 13 地域になったが、エリアデザインではさらに広い考え方になっている。公共施設総合管理計画もあり、17 で区切ってしまうって問題ないか。

都市建設部長 これだけで住生活マスタープランの説明は厳しいと考えている。コミュニティを核とした考え方のひとつだと捉えている。

(部会資料 5 地域別カルテ案について説明)

大村委員 人口構造的なデータが中心になっている。

都市建設部長 花畑、保塚、北千住など、特色のあるところのデータを取ってきて、比較することを考えている。まだデータが不足している。モデル的に分析をしてみて、それを住生活の拠点として検討していく。

部会長 データの積み上げは必要だが、レーダーチャートは意図して配置したものか。

ランドブレイン 関係性があるデータを意図して近くに配置した。

大村委員 5 段階評価のデータが一人歩きしてしまふと怖い。地域別に流動性の高いところはわかるか。新田はマンションができた。反対に千住は建て詰まり、更新が進まない、など。

横村委員 宮城ではマンションが増えているのではないか。若い人が買ったイメージがあったが数値に現れてこないのか。

ランドブレイン 地域別におえるデータが平成 22 年のデータで、近年の動きが反映されていない可能性がある。

大村委員 マンション開発について条例を設けているか。江東区では昔、マンション開発が進み、小学校がバンクするので負担金を取ることにした。

都市建設部長 以前は行っていた。

建築室長 区全体の人の出入りはわかる。60 代でもサービス付き高齢者向け住宅等があり移住してくるが、地域別に追うのは難しい。

大村委員 地区別にコーホートは取れる。それによってある程度地区の分析ができるのではないか。

部会長 町丁目単位で 5 歳階級の分析ができる。

大村委員 マスタープランでは、個別のプロジェクトまで決めるのではなく、大きなプロジェクトを

やるのであれば、どういう方針でやるのかを書き込むべき。

都市建設部長 パーソントリップ調査も5年ごとにわかるかもしれない。

大村委員 日暮里舎人ライナーで居住地選択の可能性が広がってきた。供給側も若い人向けの戸建て住宅を供給する。23区のもう少しの内側では、相続で土地が分割されているが、足立区の場合はどうか。

都市建設部長 土地の分割は起きている。また、地区計画では83㎡と定めているところが多い。

大村委員 地域ごとに、ここだとかこういうやり方があるなど、考え方があっていいのではないかと。木質住宅のリノベーションなども出てきており、千住ではそういう可能性が高い。若い人がそういうもので入ってくれば区のイメージが変わってくる。大学との連携なども重要になる。

都市建設部長 全部の地域は難しいので、例えば、日暮里舎人ライナー沿線で、舎人が江北が考えられる。

大村委員 地域の人がこれからこういうことを考えてください、という指針を与える。全てを区が面倒を見るのは、今の時代では無理なこと。区はこう考えているので、地域の人が頑張ってください、それに対して区は支援します、というやり方になる。

都市建設部長 農地の関係も含めると、舎人がいいのではないかと。それに都営住宅の関係では花畑が考えられる。

部会長 花畑のスタディは必要。

横村委員 花畑団地では、URがコンペをやった。悪いイメージを払拭していくようなものを仕掛けることで、新しいイメージを作り、発信していくことも必要になる。もう一つ、複合的な都市の要素として、駅が近く、病院があって、緑もある。そういう生活が足立でフィットするという宣伝をしていく。将来に向けた運動として、ビューティフルウィンドウズ運動、教育水準の向上など、区全体でタイアッ

プする。ビューティフルウィンドウズ運動はわかりやすく浸透している。

建築室長 URと都営住宅は格差があると考えている。

大村委員 URでも古いものは年金生活者が多い。ほとんど公営住宅並みの家賃で、必ずしも格差があるわけではない。

部会長 URの場合は、40年代団地の建替えをしていないので、家賃が安い。古く狭いので、新築の都営よりも安いという逆転現象が起きている。

都市建設部長 URも高齢化しているが、都営住宅とは周りに与える影響が違っていると捉えている。

部会長 検討する地域として、複合的な都市として千住、日暮里舎人ライナー沿線として舎人が江北、公営住宅の関係で花畑か竹の塚がある。

都市建設部長 西新井・梅田も対象にすると面白い。新築のマンションが2500戸できた。

建築室長 日清紡の跡地に野村不動産がマンションを建てた。

部会長 東綾瀬も入れたほうがよいのでは。また何地域作るか。

地域の人が考えるための指針やヒントを目指す、一方で、区として何ができるかという視点も重要になる。マンションの情報公開など、お金をかけずにできることもあり、そういう視点で東綾瀬か西新井が考えられる。

森田委員 マンションを区として評価するということができると、情報を公開してくるところも増えるのではないかと。

都市建設部長 とりあえずワンルームを規制する条例を作ったが、今後、集合住宅全体の条例を作る。

森田委員 区がマンションを評価する仕組みを入れてもらえるとよい。

都市建設部長 民間でも認定する制度があるので、総合的に検討していく。

森田委員 以前、雑誌の編集に関わった時、大項目ではなく、だから何をするか、何をするためにど

うしたらいいか、という踏み込みが必要だと言われた。もう一つ、情報発信について、子育てという項目が出た後に、住生活マスタープランがヒットするようにしないと見てもらえない。ロボット検索にもかかるように工夫する。

部会長 森田委員から指摘があった通り、目的をつい見失いがちになる。

都市建設部長 住生活マスタープランは、基本計画の下位の計画になる。

横村委員 基本構想は、文字が多いが、図解もありわかりやすかった。足立区の特徴のあるものを分析して、これまで何をやってきて、まだどこいうところに問題がある、という表だけでもあるといい。

建築室長 事務局の方でもフィッシュボーン図で視覚的に整理している。

部会長 前回の資料は尊重するが、足立区ならではの視点で、もう一回何をやるか整理する、というのが企画部会の意見になる。

都市建設部長 今日いただいた意見を受けて、検討の中に入れ込む。またモデル地区を整理する。

部会長 専門部会としては意見を述べて終わりになるが、審議会の意見を受けて、検討を再開したい。

以上。