

平成28年3月1日

第18回足立区住宅政策審議会議事録

足立区役所 特別会議室（中央館8階）

第18回足立区住宅政策審議会

1 日 時 平成28年3月1日(火)

午後14時00分開会

午後15時50分閉会

以下のとおり

本議事録は、事実と相違ないことを証し、ここに署名します。

2 場 所 足立区役所 特別会議室(中央館8階)

平成 年 月 日

3 出席委員

議事録署名人

(1) 委員現在数 16名

(2) 出席委員数 15名

委 員

大村謙二郎(委員)、明石達生(委員)、遠藤
薫(委員)、新井ひでお(委員)、くじらい光
治(委員)、鈴木けんいち(委員)、たがた直
昭(委員)、おぐら修平(委員)、浅香孝子
(委員)、岡田英樹(委員)、上野須美代(委
員)、森田和彦(委員)、横村隆子(委員)、
加藤永(委員)、中尾唯史(桶田委員代理)

委 員

(以下、次頁まで余白)

4 出席幹事

石川副区長、橋本福祉部長、伊藤子ども家庭部
長、工藤都市建設部長、斑目都市建設部市街地
整備室長、土田都市建設部みどりと公園推進室
長、服部都市建設部建築室長

5 議事等

第一部

(1) 足立区住宅政策審議会委員委嘱

(2) 足立区住宅政策審議会会長選出

(3) 諮問

(4) 区長あいさつ

第二部

(1) 委員自己紹介

(2) 足立区住宅政策審議会の運営等について

(3) 住宅・住環境を取り巻く動向について

(報告)

(4) 住まいに関するアンケート調査結果につ

いて(報告)

(5) 意見交換

6 事務連絡

7 閉 会

住宅課長 定刻となりましたので始めさせていただきます。

ただいまから第 18 回足立区住宅政策審議会を開催させていただきます。本日はお忙しいところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は本日の司会を務めます、都市建設部建築室住宅課長の真鍋と申します。よろしくお願いいたします。お手元の次第にございますとおり、本日は第 1 部と第 2 部の構成となっております。よろしくお願いいたします。

なお、本審議会ですが、規則において公開を原則としております。会議記録につきましてはホームページ等で公開させていただきます。また、会議記録を正確に作成するため、皆様のご発言を録音させていただいております。あわせて写真を撮影させていただきますのでご了承願います。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。まず初めに、審議会委員の委嘱式を行いたいと思っておりますが、大変恐縮でございます。本日、近藤区長、また石川副区長でございますが、前の会議が詰まってございます。戻り次第、委嘱状の交付をさせていただきたいと思いますが、この場では私から皆様委員のご紹介をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは資料 1 の名簿の順に私からお名前をお呼びいたしますので、大変恐縮でございますが、その場でご起立いただきたく存じます。はじめに、筑波大学名誉教授 大村謙二郎様。

大村委員 大村でございます。よろしくお願いいたします。

住宅課長 東京都市大学都市生活学部教授 明石達生様。

明石委員 明石でございます。よろしくお願いいたします。

住宅課長 東京電機大学未来科学部特別専任教授 遠藤薫様。

遠藤委員 遠藤でございます。よろしくお願いいたします。

ます。

住宅課長 足立区議会議員 新井ひでお様。

新井委員 新井でございます。よろしくお願いいたします。

住宅課長 足立区議会議員 くじらい光治様。

くじらい委員 くじらいでございます。よろしくお願いいたします。

住宅課長 足立区議会議員 鈴木けんいち様。

鈴木委員 鈴木です。よろしくお願いいたします。

住宅課長 足立区議会議員 たがた直昭様。

たがた委員 たがたでございます。よろしくお願いいたします。

住宅課長 足立区議会議員 おぐら修平様。

おぐら委員 おぐらです。よろしくお願いいたします。

住宅課長 足立区町会・自治会連合会女性部長 浅香孝子様。

浅香委員 浅香でございます。よろしくお願いいたします。

住宅課長 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会足立区支部長 岡田英樹様。

岡田委員 岡田です。よろしくお願いいたします。

住宅課長 足立区まちづくり推進委員会委員 上野須美代様。

上野委員 上野です。よろしくお願いいたします。

住宅課長 足立区マンション管理士会理事 森田和彦様。

森田委員 森田です。よろしくお願いいたします。

住宅課長 一般社団法人 東京都建築士事務所協会足立支部協会委員 横村隆子様。

横村委員 横村でございます。よろしくお願いいたします。

住宅課長 東京都都市整備局住宅政策担当部長 加藤永様。

加藤委員 加藤でございます。よろしくお願いいたします。

住宅課長 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長 桶田寿様。

中尾委員代理 都市再生機構でございます。今日は代理で私、中尾が出席させていただいております。よろしくお願いいたします。

住宅課長 ありがとうございます。なお、足立区女性団体連合会副会長 竹村清子様は本日、所要により欠席でございます。引き続き審議会幹事をご紹介いたします。私がお名前をお呼びしますのでその場でご起立いただき、一礼の上、ご着席をお願いいたします。石川副区長です。

副区長 よろしくお祈いします。

住宅課長 橋本福祉部長です。

福祉部長 よろしくお祈いいたします。

住宅課長 伊藤子ども家庭部長です。

子ども家庭部長 よろしくお祈いいたします。

住宅課長 工藤都市建設部長です。

都市建設部長 工藤です。よろしくお願いいたします。

住宅課長 斑目都市建設部市街地整備室長です。

市街地整備室長 よろしくお祈いいたします。

住宅課長 土田都市建設部みどり公園推進室長です。

みどり公園推進室長 よろしくお祈いします。

住宅課長 服部都市建設部建築室長です。

建築室長 よろしくお祈いします。

住宅課長 なお、長谷川政策経営部長でございますが、本日、欠席でございます。その他、関係職員も同席しておりますが、名簿をもって紹介とさせていただきます。

引き続き、本審議会の会長の選出を行います。足立区住宅政策審議会規則に基づき、委員の互選により定めることとなりますが、会長の選出についてはいかがでしょうか。今、浅香委員から手が上がりました。浅香委員よろしくお願いいたします。

浅香委員 名簿を拝見させていただきまして、色々な研究、また、経験豊富なところから、会長に大村先生を是非お願いしたいと思います。

住宅課長 浅香委員ありがとうございます。ただ

いま、学識経験者の大村様との声が上がりました。改めて、大村謙二郎様につきましては、筑波大学の名誉教授でいらっしゃいまして、これまでも数々の自治体における住宅政策等の審議会に関わるなど、ご経験も豊富でございます。お諮りいたしますが、委員の皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

住宅課長 ありがとうございます。今拍手いただきましたので、ここでご承認いただいたということでございます。ありがとうございます。それでは大村会長よろしくお願いいたします。

続きまして、本来であれば近藤区長から新たな住宅マスタープランの諮問をする予定でございましたが、諮問書につきましては私ども事務局から後ほど日を改めてご連絡いたします。今回の諮問の内容でございますが、「新たな足立区住宅マスタープランの策定について」ということで近藤区長から諮問をいただいて、本住宅政策審議会で議論いただくことになっておりますので、今日はよろしくお願い申し上げます。

以上で、第1部を終了させていただきます。途中、区長が参るかもしれませんが、その時には改めて諮問と委嘱状の交付をさせていただきたいと思ひます。申し訳ありませんが、よろしくお願いいたします。

それでは時間の関係もございますので、引き続き第2部に入らせていただきます。恐れ入りますが、議事に入る前に配布資料の確認をさせていただきたいと思ひます。

まず事前に配布をさせていただきました資料でございますが、A4版のホチキス止めとなっております。次第に続きまして、資料1として、委員名簿。資料1の裏面でございますが、こちらが関係職員の名簿となっております。3ページ目が座席表でございますが、本日欠席の委員がございますので、皆様、当日席上配布した座席表をご覧くださいと思ひます。よろしくお願いいたします。続いて、5ページ目、資料2としまして、足立区住宅基本条例

でございます。何枚かおめくりいただきまして、9ページ目でございます。資料3としまして、足立区住宅政策審議会規則でございます。

次に、A3版の資料をご用意してございます。資料4といたしまして、（仮称）足立区住生活マスタープランの位置付けの資料でございます。

次に、A3版の資料5でございます。こちらが足立区の住宅・住環境を取り巻く動向となっております。こちらが何枚か続いてございます。後ほどこれと同じものが皆様、正面画面に映し出しましてご説明する予定となっております。

引き続き資料6でございます。少し厚手のものでございますが、（仮称）足立区住生活マスタープラン策定のための検討素材でございます。

次に、資料7でございますが、足立区住まいに関するアンケート調査結果（概要）でございます。

次に、参考資料としまして、現在の足立区住宅マスタープランをご用意させていただきました。大変申し訳ございませんが、製本の在庫が無くなってしまいましたため、コピーしたものをご用意してございます。よろしくお願いいたします。

最後となりますが、新たな足立区基本構想についての答申をご用意させていただきました。

以上が本日の資料でございます。大変種類が多くて恐縮でございます。不足の資料等はございませんでしょうか。

（「なし」の声あり）

住宅課長 ありがとうございます。続きまして、今回審議会を進めるにあたりまして、委員の皆様にお願いがございます。委員の皆様の席上に、今私が使っておりますマイクがございます。お手数でございますが、発言をする場合についてはお手元のマイクのボタンを押していただきますと、マイクのところが赤く点灯して話せるような状態になります。その際お手数でございますが、最初にお名前を言っていただきたいと思います。議事録記録作成のために必要となりますのでご協力をお願いいたします。ご

発言が終わりましたら再度ボタンを押していただきますとランプが消えますので、これで会話が出来なくなるということでございます。以上でございます。

また、次第の第2部の1にあります委員自己紹介でございますが、先ほど皆様ご紹介させていただきましたので、省略させていただきたいと思います。

ここからにつきましては、大村会長に進行をお願いしたいと存じます。あわせて、会長の職務代理委員と記録署名員のご指名をよろしくお願いいたします。それでは大村会長よろしくお願いいたします。

会長 それでは住宅審議会の第2部を進めさせていただきますと思います。皆様改めまして、本審議会の会長を拝命いたしました、大村でございます。会議の進行にご協力のほどよろしくお願いいたします。

会長の職務代理委員につきましてでございますが、明石委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。それから記録署名委員につきましては、遠藤委員をお願いしたいと思います。

それでは早速でございますが、次第でございます、2番の足立区住宅政策審議会の運営等について事務局の方からご説明を願いたいと思います。よろしくお願いいたします。

住宅課長 はい、事務局の真鍋でございます。次第の2につきまして、資料のご説明をさせていただきます。

先ほどもご案内いたしました、5ページ目の資料の2をご覧くださいと思います。足立区住宅基本条例でございますが簡単にご説明させていただきます。

第1条でございますが、条例の目的でございます。「住宅に関する施策の基本となる事項を定めることにより、区民の住生活の安定及び向上を図り、もって生活の豊かさを実感できる住宅及び住環境の実現に寄与すること」を目的としております。

次に第6条でございます。区は住宅政策を計画的かつ総合的に推進するため、住宅マスタープランを

策定することとしております。

恐れ入ります、7ページをご覧ください。第16条でございます。区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、住宅政策審議会を設置するとあります。同条第2項でございますが、審議会は区長の諮問に応じ、審議して区長に答申することとなっております。

恐れ入りますが、9ページ目をご覧ください。資料3でございます。足立区住宅政策審議会規則をご覧ください。

第2条でございますが、審議会の委員構成となります。同条第2項、委員の任期は2年となっております。

第3条でございますが、審議会の会長・会長職務代理についてでございますが、先ほど選出をいただきました。ありがとうございます。

続いて第5条でございます。審議会の定足数でございます。委員の半数をもってとなっております、表決数につきましては出席委員の過半数となっております。

次に第6条でございます。審議会委員以外の者の出席要求についてでございますが、先ほどの出席者名簿の2ページ目にあります関係出席者としまして、今日コンサルタント会社も含め、区の職員が出席させていただきます。

続いて7条でございます。審議会幹事となります。審議会に区長が任命して幹事を置いてございます。

第8条につきましては、審議会の公開のことでございます。

続きまして、恐れ入りますがA3版の資料の4をご覧くださいと思います。先ほども若干触れましたが、現在足立区におきましては足立区基本構想及び、基本計画につきまして平成27年度、28年度にかけて改定を予定してございます。その中で、足立区住生活マスタープランの位置付けでございます。

繰り返しになりますが、現在、足立区の30年後を見据ええた長期的なビジョンと区の総合計画で

あります、足立区新基本構想と基本計画を策定中でございます。先日出されました、新たな基本構想の答申につきましては、先ほどもご案内しました、参考資料として席上にご配布させていただいております。

答申の中で示されました、【ひと】【くらし】【まち】【行財政】の4つの視点に基づき、新たな区の将来像であります「協創でつくる 活力にあふれ 進化し続ける ひと・まち・足立」の実現に向けまして、様々な施策を展開するための新たな基本構想を策定中でございます。

その中で、資料下段の中央にございます住生活マスタープランでございます。分野別計画の中におきましても、人やくらし、まちに広く関連する重要な位置を占めると考えております。

これまでの住宅施策に関する計画は、「足立区住宅マスタープラン」という計画名称でございましたが、今回策定する計画につきましては、住宅に関するハード面だけの計画にとらわれることなく、暮らし全般にかかわるソフト面の対策を兼ね備えた計画とすることを考えております。そのため、仮称ではございますが、「足立区住生活マスタープラン」としております。

この度、区の新たな基本計画の策定とあわせまして、委員の皆様と議論を重ねながら、足立区住生活マスタープランを策定することとなりますので、委員の皆様におかれましてはご協力のほどよろしくお願いいたします。

説明は以上でございます。ありがとうございます。

会長 ありがとうございます。今の事務局の方の説明について何かご質問ご意見がございましたらお受けしたいと思います。いかがでございますか。また機会があると思いますので、後ほどでも結構でございます。

続きまして、3番の住宅・住環境を取り巻く動向について、事務局の方から説明をお願いいたします。

よろしくお願いいたします。

住宅課長 事務局の真鍋でございます。引き続きでございます、次第の3につきまして、前の画面を使いながら説明させていただきます。

先ほどもご案内いたしました資料5として配布しているものと同じものでございますので、どちらを見ていただいても構いませんが、画面もご覧いただきたいと存じます。

今回住生活マスタープランを改定するにあたりまして、まず委員の皆様の議論をより深めていただくための基本的な内容について、足立区の住宅・住環境を取り巻く動向としてまとめさせていただきました。

大きくは、5つの視点についてご説明いたします。(1)～(5)でございますが、「人口・世帯の動向」から「公共住宅等の状況」についてでございます。

まず「人口・世帯の動向」からご説明いたします。

人口と世帯につきましては、約10年前と比較しまして大きく増加しております。人口につきましては、約5万人、世帯につきましては約5万8千世帯増加しております。赤く点線で囲っている所が平成17年と平成27年の10年の比較でございます。

次に、少子高齢化と労働人口の減少についての説明でございます。高齢化率につきましては24.2%となっており、特別区の中で2番目に高くなっております。また、15歳から64歳の生産年齢人口につきましては63.6%、これは特別区で最も低い数字となっております。

次に、将来的な人口予測でございます。人口につきましては、平成32年をピークに減少に転ずるものと予想されております。約30年後の高齢化率は現在の24.2%から34%に増加し、生産年齢人口割合につきましても、63.6%から56.3%に減少することが予想されております。このことから、超高齢化社会が進んでいくということが言えると思います。

次に、2つ目の視点でございます。「住宅ストックの動向」です。

住宅の数につきましても人口増加に伴い、大きく増えているのが現状でございます。平成15年からの10年間で戸建住宅について約6千戸、分譲マンションについては約3万戸増加しております。

次に、住宅の広さについてのご説明です。一住宅あたりの面積でございますが、少しでも増加傾向になります。その一方でございますが、29㎡以下の単身者向けの住宅につきましては、10年間で約1万戸増加しております。これは先ほども申し上げました、世帯人員につきましても減少していることの裏付けではないかと考えてございます。

次に、最近話題となっております空き家の動向でございます。実際、足立区の世帯数の増加に伴いまして、空き家数と空き家率については減少しておりますが、不動産市場に出回らない空き家、実はここでいうところの「その他の住宅」という分類が不動産市場に出回らないもののカテゴリに入るのですが、こちらにつきましては年々増加しているということでございます。また、地域別ですが、本日は細かい資料を用意してございませんが、千住地域に空き家が多いということが分かってきております。

続きまして、3つ目の視点でございます。「住環境・まちづくりの状況」になります。

まず、足立区の住宅地の平均価格でございます。特別区で最も低くなっており、都内では住宅が建てやすい、住宅が取得しやすい状況となっております。

次に、良好な居住環境としまして、水や緑、自然が多く、区立公園の面積につきましては特別区において最も広がっております。

次に、新たな魅力の創造としまして、足立区では大学の誘致、医療施設の移転等によるまちづくりの活性化や、7つのエリアにおいてエリアデザイン計画によるまちづくりを進めている状況でございます。

次に、4つ目の視点のご説明でございます。4つ目の視点は「防災・防犯の状況」でございます。

まず、当区は、密集市街地などの防災上危険な地域が存在しております。今皆様ご覧いただいている画面でございますが、平成 25 年度に東京都が調査しました総合危険度の図でございます。赤く着色しているところについては災害危険度が高いとなっております。特に千住、梅田、関原地域のところは赤くなっていると見て取れると思います。

次に、犯罪件数になります。区ではこれまでビューティフル・ウィンドウズ運動や防犯設計制度、大変様々な取り組みを強化してまいりまして、犯罪件数は大きく減少をしております。

次に、区民の皆様へのアンケート調査結果でございます。防災・防犯に関する関心が高いということが示されております。

5 つ目の視点でございます。「公共住宅等の状況」についてご説明いたします。

当区におきましては、都営住宅につきましては特別区の中で最も多く、また、地域の居住者層に偏りが生じている実態がございます。

次に、都営住宅の建設時期についてご説明いたします。昭和 40 年代に建設された都営住宅が大変多くございます。今後、住宅の老朽化に伴い建て替え更新が必要な状況が近づいているということになってございます。

次に区営住宅の状況についてご説明いたします。当区の区営住宅につきましては東京都から移管された住宅で占めてございます。区営住宅につきましても都営住宅の入居者と同様に高齢化が進んでございます。足立区全体の高齢化率が 24.2%、先ほどご説明いたしましたが、区営住宅につきましては 34.5%と高くなってございます。また、入居者の高齢化に伴いまして、生活保護世帯の割合も増えているのが現状でございます。

最後になりますが、高齢者向けの住宅として近年増えてございます、サービス付き高齢者向け住宅についてご説明いたします。足立区にはサービス付き高齢者向け住宅が特別区の中で最も多くございます。

また、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合につきましても東京都の平均の約 3 倍あるという状況でございます。

少し長くなりましたが、以上で足立区の住宅・住環境を取り巻く動向につきまして説明を終わります。ありがとうございました。

会長 ありがとうございます。今のご説明につきまして何かご質問、ご意見がございましたらお受けしたいと思います。いかがでございますか。よろしゅうございますか。

続きまして、次第の 4 でございますけど、住まいに関するアンケート調査結果について事務局の方からご説明をお願いしたいと思います。

住宅課長 事務局の真鍋でございます。引き続きで、次第の 4 につきまして、同じく前面の画面を使いながらご説明させていただきます。繰り返になりますが、画面と同じものが資料 7 としてご用意させていただいております。

今回、新たな住生活マスタープランを策定するにあたりまして、区民の皆様が足立区の暮らしについてどのように感じているか、またどのような暮らしを求めているか、またこれまでの区の取り組みの評価などを把握するために今年の 1 月にアンケートを実施いたしました。

調査結果の概要につきましてご説明いたします。まず、調査の目的でございますが、区民の住まいの状況把握と区の住宅施策に対するニーズなどを把握しております。調査の対象としましては、区内に 1 年以上居住している 18 歳から 85 歳の区民の中から無作為に 3,000 人にアンケートをお願いいたしました。有効回答数でございますが、1,151 人で回答率は 38.4%となっております。

回答者の年齢でございますが、60 代が約 21%と最も多くなってございます。以下、20 代以下と 80 代が約 7~8%でございます。

次に、現在の住まいについて、ご覧の 6 項目でございます。上から住宅のタイプから 6 番の住まいと

住まいの周りの環境に関する総合的な満足度について調査を行いました。

まず初めに、住宅のタイプとしまして、こちらがアンケートの結果でございますが、全体見ますと「一戸建ての持ち家」が 46.7%と最も高くなっております。また、家族構成別にみますと、夫婦二人暮らし世帯、親子二世帯の世帯では、分譲マンションで暮らしている方が多くなっております。

次に、月々の住居費についてでございます。一戸建ての持ち家で暮らしている方には、月々の支払いなしの方が 58.3%となっております。分譲マンションにつきましては、月々10～15 万円の支払い、民間の賃貸アパートでは、月々4～6 万円の割合が多くなっております。

次に、居住費が家計に与える影響につきまして、全体では「あまり影響がない」とご回答の方が 40.1%と最も多い一方で、負担が大きいという方も 11.3%いらっしゃいました。

次に、住まいに関する満足度につきましては、「住宅の広さや間取り」「外部からのプライバシーの確保」などに関して満足度が高くなっております。一方、「高齢者などへの配慮」に関しましては他に比べて満足度が低くなっております。

次に、住まいの周りの環境に関する満足度の調査でございます。「自然や公園などの環境の良さ」「通勤・通学の利便性」「日常の買い物などの利便性」についての満足度が高くなっております。一方で、「地震・水害などの災害対策」「段差のないバリアフリーや安全性」に関する満足度が他に比べて低くなっております。

次に、住まいと周りの環境に関する総合的な満足度調査結果になります。総合的な満足度としまして、71.9%と比較的高い数字が示されております。

次に、今後の住み替えに関してご覧の3項目について、お尋ねしております。住み替え意向、現在の住み替え、住み続けたい理由、現在の住まいから見た住み替えたい理由でございます。

まず、住み替え意向調査結果をみますと、「現在の住まいに住み続けたい」と思っている方が 61.7%と最も多くなっております。足立区内で住み替えたいと合わせて 76.4%の方が足立区に住み続けたいと思っております。

次に、現在の住まいに住み続けたい理由についてお尋ねしました。「現在の住まいに満足しているため」「買い物や娯楽に便利のため」「通勤・通学に便利のため」が理由として多くなっております。

住み替えたい理由としては、「現在の住まいに不満がある」「老後の住生活に不安があるため」「子どもの誕生など家族の変化があるため」などの理由が多くなっております。

次に、安全・安心な住まいについてご覧の4項目について伺っております。耐震診断・耐震改修の実施状況、耐震診断・耐震改修を実施しない理由、住まいの防犯対策、周辺にある空き家についての心配や不安でございます。

まず、住宅の耐震になります。「耐震診断・耐震改修ともに実施していない」方の割合が 25.8%で、特に旧耐震基準の昭和 55 年以前の建物ほどその割合が高くなっております。

次に、耐震診断や耐震改修を実施しない理由でございます。「資金がない」というのが最も多く、また、「知識や情報が不足している」「賃貸住宅なのでできない」「面倒、わずらわしい」という理由が多くなっております。

次に、住まいの防犯対策でございます。防犯対策を「特に何もしていない」方が 44.7%と最も多い一方で、「防犯設備を設置している」が 30.9%、「家の周りの見通しを確保している」が 21.7%などとなっております。

次に、周辺にある空き家についての心配や不安についての調査となります。「周辺に空き家はない」が 46.5%と最も多い一方で、「不審者の侵入や放火」「害虫や野良猫の発生」「ごみの不法投棄」など不安のある方が多くなっております。

次に安心して暮らせる住環境について、ご覧の2項目、子どもが健やかに育つために必要だと思うこと、高齢期にも安心して暮らすために必要と思うことを伺っております。

まず、子どもが健やかに育つために必要と思うことを聞きました。「保育施設や学童保育などの施設」「子どもが安心して過ごせる公園などの場所」が多くなっております。

次に、高齢期になっても安心して暮らすために必要なことについてでございます。「経済面の安心感」「福祉施設の充実」「住み慣れた今の住宅で暮らし続けること」などが高くなっております。

最後でございますが、足立区の住まいに関する取り組みについて伺いました。

これまでの取り組みによる満足度は、「住宅を探すときに様々な選択肢がある」ことが54%と高くなっております。その一方で、「質が高い住宅に住むことができる」、この項目が低くなっております。

次に、これからの取り組みで力を入れてほしいところについてでございますが、「誰もが安全に暮らせるまち」「災害や犯罪に対して安全に暮らせること」「互いに支え合って安心して暮らせる地域コミュニティがある」ことに対する重要度が高くなっております。

以上、また長くなりましたが、足立区の住まいに関するアンケート調査結果の概要でございます。なお、最終の集計結果でございますが、改めて審議会の委員の皆様にご提示させていただきたいと思えます。よろしく願いいたします。ありがとうございました。

会長 ただいまのアンケート調査結果の概要について、どうぞ。

鈴木委員 区議会の鈴木です。アンケート結果ですが、一つはこの調査は郵送と書いてある。失礼しました。郵送で調査票を配布した。

年齢なんです、そもそも調査対象にしたのは、

年代別に均等な割合でお願いしたのかどうかという点はどうなのでしょう。

住宅課長 事務局でございます。年齢層につきましては均等かつ無作為に抽出しております。

鈴木委員 分かりました。その上で回答率がこういうふうに分かれたということになるんですね。

それから次は満足度、5ページのところで、「高齢者などへの配慮」の満足度が低くなっているということなのですが、アンケート対象の方に満足していますか、満足していませんかという設問なのか、どういうふうに聞いたのか、高齢者などへの配慮の満足度が低くなっているというのは何を意味するのか分かりかねるので、聞いてみました。

住宅課長 事務局でございます。大変申し訳ございません。本来であれば調査票をお付けすればどういった項目になっているかお分かりいただけるかと思えます。これにつきましては次回審議会、また事前にお配りできるように準備させていただきたいと思えます。基本的には、なるべくわかりやすく平素な質問の仕方をしておりますので、説明が長くなって申し訳ないのですが、いずれにしましても調査票について一度ご覧いただきたいと思います。

会長 これを読むと、バリアフリー対応が不十分ではないか、それに対しての満足度がやや低いというようなふうに読めますね。

多分このアンケートの場合、先ほど鈴木委員がご質問されたように、無作為抽出で、本当だったら無作為に各年齢階層のプロポーションで返ってくるんですけど、多分回答される方は比較的高齢の方々の回答率が高いという、少しバイアスがかかった形の回答になるのかなという気がいたします。概要ですので、いくつかの項目について、例えば年齢階層別でクロスされるとか、地域ごとのクロス集計というのは出来るんですか。

住宅課長 事務局でございます。これからいわゆるクロス集計を予定してございます。その中で、無作為抽出ですが、どこの地域からアンケートが出て

きたかわかりますので地域別は可能でございます。

会長 ありがとうございます。ほかに何かご質問ご意見ございますか。

それでは次第の5の意見交換ということで、今日は初めてということでございますし、事務局の方からざっと足立区の特性について説明がありました。足立区に長くお住いだったり、ここで関わられている方々にとってはよくお分かりのことかもしれませんが、外部からの学識委員とか、ほかから来られた方について分からない部分もあるかもしれません。それも含めて、今日は審議会の運営とか足立区の現状など、やや導入的なお話でしたので、本格的な議論につきましては次回以降改めて進めていきたいと思っておりますが、今日は初回ということですので、みなさん率直なところ、こういう住宅マスタープランでどういうことを中心的に議論すべきではないか、あるいは今自分の身近な所で足立区の住宅、あるいは住環境の問題でこういう問題意識を持っているけど、これについてはどういうふうに考えるかとかですね。そういうご意見、あるいは全体を通じてのご質問でも結構ですので、出していただければというふうに思っております。いかがでございますか。

感想めいたことになりましたが、今日の冒頭の、資料5を使って、足立区の住宅・住環境を取り巻く動向ということで、足立区の公営住宅ストックが、非常に他の区に比べて相当大きいということと、ある年代に限られてできたという、それがひとつの大きな特徴でしょうし、そのことによって多分足立区の住民構成に関しても色々な特色が出てくると思います。一方で足立区は特に昭和40年代、50年代に公共住宅ストックが非常に急激に増えたという経緯があるのですが、一方で、近年になって相当の数の集合住宅とかマンションというのも出てきておりますよね。そういうマンション居住者も相当増えてきて、だけど今回の中ではなかなかうまく摘出できていないと思うのですが、近未来的に考えますと、マンションの老朽化とか、マンションの管理不全の

問題なんてものも出てくるかもしれません。あるいは近年の動向では、これは他の区でも出てきている動向なんですけど、いわゆる非常に管理が行き届いたというか、あるいは地域とは全く独立したような形になってきていて、実際にお住まいになっている方の特性がよくわからないとかというような現象も出てくるとかですね、多分、今までの足立区が伝統的に培われてきた住宅イメージとは違う新しい要素も出てきているのではないかと。それに対しても取り組んでいく必要があるのではないかなという印象を持ちましたけれど、そのことを含めて今日は初回ですので、是非各委員の方々からご発言なりご意見を出していただければと思いますので、学識委員の明石委員や遠藤委員の方から口火を切っていただければと思います。いかがですか。

明石委員 明石と申します。よろしく申し上げます。たくさんおられるので、手短かに話をする必要があると思うのですが、初回じゃないと言えないようなことを2つくらいお話します。

最初に、ご説明の中で、前は住宅マスタープランと書いてあるのだけれど、今度作るのは住生活マスタープランにしていこうという方向だということですね。住生活といった方が住環境や暮らしが入って広いんだと思うのですけれど、一方で、資料は足立区全体がこうなっているという資料になっていて、最初はそういう形なのだと思うのですけれど、暮らしの視点で見えていくと、足立区全体って結構広いというか、普通に暮らしている中では小学校区とか、あるいはせいぜい中学校2つ分くらいの所が、目の行き届く暮らしの目線だと思うのですよね。足立区の中もずいぶん地域によって違うんじゃないかと思っておりますので、足立区全体は、とやってしまうと薄められて特徴が平均化されちゃうようなところもあると思うのですが、今後の作り方とも関係すると思うのですけれども、もう少し細かい地域を見つめていけるような形で議論ができた方が、できたものが結局住んでいる方の目線に立ってくるんじゃないかと

思います。特に住生活なので、その暮らしの中でのサービスをどう入れ込んでいくかという視点なんかが、高齢化の中でもあるかもしれませんし、子育てでもあるかもしれませんし、さまざまな点があると思うんですけれども、それがターゲットの中に入ってくると思うんですよね。やっぱりもう少し小さい観点というのを入れ込んだ方がいいんじゃないか。特に今、同時に都市計画の方のマスタープランもご議論されていて、都市計画のマスタープランとは、一般的に今までの作り方だと地域別構想というのがありますが、そういうものともうまく整合するように作っていったらいいのかなというふうに、それが一点思いました。

もう一つはですね、せっかくマスタープランを作るときに、それが実現手段を持っていた方が良いでしょう。その実現手段の中で、今これから動くようなプロジェクトが大事なんだと思うんですけれども、この住宅マスタープランでないと言えないものっていうのが、特に足立区の場合に重要なのが都営住宅等の大きい団地とかですね、それから UR の団地だと思うのですよ。それは色々特徴があって、大きいものもあるし少し小さいものもあるかもしれませんが、おそらく数は特別区の中で一番多いわけですね。しかも持っておられる主体というのが東京都さんであったり UR さんであったり、今日も代表の方が来られていますけれど、区自体が自分で手が出せるわけではなくて、何かそちらでアクションをしてもらうときに大事なことを要望しておく必要もあるでしょうし、あるいは優先的にお願いしたいという部分もあると思うんですね。そうすると、この議論の中で、大事な団地みたいなものはある程度ちゃんと押さえた上で、そこはどうしたらいいのか。今の建て替えは、単に建て替えるんじゃなくて、むしろ団地を解体していくような形で、色々ミックスコミュニティを入れ込んだり、あるいはあまりに団地が集中しているところは少し減らして、減らした分が他の区というわけにいかどうか分かりませ

るので、別の場所へ入れ込んだりとか、色々工夫があると思うんですよね。そういう戦略のために使えるようにもしていく必要があると思うので、それだけは住生活マスタープランじゃないとできない議論なので、是非材料を用意していただいて、最終的な成果物も東京都や UR と交渉できるような材料の一番基本になるように作っていったらどうかというふうに思います。

会長 ありがとうございます。事務局の方から何かありますか。

住宅課長 事務局真鍋でございます。明石委員、貴重なご意見ありがとうございます。今回の議論の中で、委員の皆様にご議論いただきたいものの一つとしまして、いわゆる公営住宅、公共住宅のあり方、足立区は非常に多くございます。先ほどご説明申し上げましたが、これから 20 年 30 年を見据えた時に、こういった公営住宅のあり方、主体ではないのかもしれませんが、土地利用の観点からどうしていくべきか、また、先ほどの人口減少社会の中で生産年齢人口が減っていくということもご案内申し上げましたが、そういう都市構造の変化の中で住宅施策としてこういったことが重要なのか。また、今お話がありました通り、地域別につきましても足立区は密集しているところもあれば区画整理をやっているところもあり、団地が多いところもあれば少ないところもある。昔からの千住みたいに旧市街地のところもあれば、新しくできたところもございますので、その土地土地にあった住宅施策というのを少し掘り下げていく必要があるんじゃないかと考えてございます。

会長 ありがとうございます。遠藤委員何かありますか。

遠藤委員 遠藤でございます。明石委員から足立区を一つにとらえるんじゃなくて細かく地区別に見ていくという視点が出されました。私は、それもちろそうだと思いますので、言われてしまったのと別のことを言うのですが、今度は逆に広く捉えて

みる。23 区の中で足立区がどういうポジションにあるという資料は色々出んですが、例えば資料 6 の 6 ページなのですが、足立区を広く、むしろ沿線の後背地、埼玉県の色んな市町村とかもっと遠くと比べてどうなんだという見方もあって、これまでちょっと広い住宅を手に入れようとすれば足立区から転出して、もっと後背地の方に転出が盛んだったのが、実は都心居住も進みだして逆転現象が起きているのかとか、全体に人口が減れば東京 23 区の方に住宅を求める、いろんなこれまでなかった世帯も入ってくる。こういうことも起こるわけで、この棒グラフがある程度これを物語っているのかなという気がします。

さらに広く言えば日本全体で見れば人口減少、高齢化が進むわけです。足立区に限ればと言いますか、足立区の色々アピールできる要素をもってすれば機械的に算出されている将来の人口予測に対して、もっと社会移動というのが影響してきて、色々足立区のファンの人たちがいるんじゃないかなと。これは全然数字で出てこないものですから、なかなか難しいところなんです、日本全国の問題はともかく、そうだとすれば足立区が外から人を集める魅力があるとして、残る問題は子育てですとか、子供を育てる機会を失うとか、ますます人口減少が進むということにならないようなアピールができないか。まとめて言えば、定住ということによく騙されるのですが、ある程度新陳代謝がないと問題ばかり山積して、常に課題があるので後追いになるということになると思いますので、一方でこれから足立区にやってくる人にも優しい、そういう面をこのマスタープランで位置付けられればなというふうに考えますので、こういった資料が大事なんじゃないかなと思います。さらに、他に何か色々データがあればなと思ったのですが、今日はこのくらいなんですかね。23 区以外という目を見た場合は、他に何かネタがあれば。

会長 今のご指摘は大事なことで、もう少しきめ

細かに、コーホートというか、人口構成 5 歳階級別でもいいんですけども、どういう形で移動を含めて変化があるか。多分 23 区とかこういう足立区のようなところだと、人の出入りっていう形で社会増減によって人の入れ替わりが変わってくる要素と、それから比較的長く住んでいるとかですね、それが 5 歳階級別に見た時に、昔だったら団塊世代と団塊ジュニアが一つの大きなこぶになったんですけど、それがばらけてくるとかですね。どういう形になってきているのかというのを細かく見ていくと、足立区の特性が変わってきたんじゃないか。明石委員も言われていましたけど、住生活マスタープラン的な暮らしぶりが変わってきてですね、公共住宅が盛んに建設された時代は昭和 40 年代、50 年代ぐらいだと、まだまだ主要な働き手は男性で、奥さんの方はパートに出るけれども基本的には家で専業主婦型というのが基本的な近代型のモデルだったんだけど、今は完全に共働き型になっていく。だからこそ駅前にああいう形のすごい高層のマンションが出てくるとかですね。人々の居住意向が相当変わってきていて、それを足立区も影響を受けていると思いますので、そこら辺を読み込んだ上で、お二人ともそうだったと思うんですけど、やっぱり足立区がこれから元気ある、活力のあるまちになっていくための要素として、人の入れ替わりってというのはすごく大事な話で、多分この住生活マスタープランの中でもその視点をぜひ強調される方がいいかなという気がいたします。

どうぞ、まだまだ時間がございますので、是非ご発言をしていただければと思います。いかがでございますか。ご指名するのはあれかと思いますが、まずきっかけはというようなことで、東京都の住宅政策の担当をやられていて、東京都全体の立場で住宅政策を今まで議論されてきたと思いますし、それから今日足立区で強調されましたように、足立区は都の住宅政策に非常に貢献といたしますか、都営住宅ストックが他区に比べて圧倒的に多いという特色があ

るんですけど、東京都全体から見た時のお立場も含めて、加藤委員の方から何かあればお願いします。

加藤委員 東京都の加藤でございます。せっかくご指名をいただいてしまいましたので、東京都でも東京都の住宅マスタープランの見直しに向けまして都の住宅政策審議会で議論をいただいております。その状況などのご報告も含めて情報提供をさせていただければと思っておりますが、ちなみに都の審議会では近藤区長様にも委員としてご参加をいただいているところでございます。東京都では企画部会というところで議論いたしまして、大きなテーマ、視点といたしまして、都民の側、生活者から見た観点ということで、子育て、高齢者、それからいわゆる低所得者等の生活・住宅困窮者というような住宅セーフティネット的な問題、あるいは暮らしをいかに支えるかというような問題。また、それを可能にする住宅市場のあり方、中古住宅の流通の促進ですとか、リフォームの推進とか、そういったものも含めた市場のあり方というようなところが一つのテーマになって今議論をいただいております。

もう一つがまちづくりと連動するような形で、大村会長からも話がありましたけれど、分譲マンション問題がひとつの大きなテーマだろうということで、実はこの問題につきましては、審議会で先行的に答申を出していただきまして、現在分譲マンションについて今後どのように取り組んでいくかという東京都としての計画を作っておりまして、パブリックコメントを実施しているところでございます。詳細な話はいたしません、大きくは適正な管理をどう進めていくかという議論と、耐震化も含めた改修ですとか、老朽化に伴う建て替えという、ハードウェアをどうしていくかという2つの柱立てになっておりまして、ほとんどのマンションはそれなりの管理がなされているかと思うのですが、古いマンションの中には事実上管理組合が機能していないというようなものが見えてきているということで、そういった管理問題にも大きく取り組んでいくべきだろう

というようなことを提案しようとしております。

その他まちづくり等の関係で言いますと、先ほどもありましたが、いわゆる公共住宅を含めた団地問題というのでしょうか、団地の再生にどう取り組むか。それから足立区にもございますが、密集市街地対策など面整備をどう捉えていくかということと。もう一つは、足立区の場合それほど目立ってはおりませんけれども、都全体で見ますと、郊外部の空き家問題というのが東京でも、特に多摩部の方では問題になりつつあるということで、空き家の利活用を含めた住宅市街地の活力、コミュニティというのでしょうか、そういったものをいかに持続させていくかというような事をテーマとして掲げて検討していただいております。5月くらいまでに一応の中間まとめのようなものを整理いたしまして、今年の秋くらいまでに最終的に都の審議会から答申をいただいて、来年度中、28年度中に都のマスタープランを改定するというようなスケジュールで今作業してございます。

そういった中で、先ほどもありましたけど、足立区の場合には昭和30年代から40年代にかけて、都営住宅、URさんも含めて公的住宅が非常にたくさん建っているかと思います。既に建替えに順次着手してきているところではございますけれども、これまでも個別の団地の建て替えについて、区と個別に協議をさせていただいて、例えば福祉施設を誘致する用地として活用するとか、あるいはまちづくりの種地として使うというような活用を一部できているところもあるかと思います。都営住宅建て替えの全体としては戸数の現状維持を前提にしつつ、ある程度高度利用した時に生み出される用地を使って福祉施策あるいはまちづくり施策に有効に活用しているということを東京都の長期ビジョンでも位置づけておりますので、先ほど具体的なプロジェクトをしっかりと整理したらどうかという話もございましたけれども、具体的な場面で色々なご協力ができればなというふうに思っているところでございます。

状況報告という感じですが、以上でございます。

会長 ありがとうございます。ほかにご意見いかがでございますか。公募委員のお二人は足立区の事情にお詳しいのではないかなと思います。そういう生活者の視点やあるいはそれぞれのプロフェッショナルな視点から足立区の住生活マスタープランに期待することとか、こういう論点をぜひどんどん扱っていただければとか、あるいは今日、事務局の方で説明されたところで、ここら辺はどうなっているのかとかですね。

もう一つ、ここで事務局の方から今日必ずしも明示的に説明されていなかったんですけど、一応今回は、過去の 2006 年から 2016 年までの 10 年間の足立区住宅マスタープランを見直して、新たな住生活マスタープランということですが、過去のこの住宅マスタープランで掲げたもので、達成できて非常に成果がいったものと、なかなか思うようにいかなかったようなところの仕分けをされているのかどうかとか、あるいは、ここら辺がどうもこの当時のマスタープランでは描ききれなかったところで、こういう問題が出てきているんだとかっていう、そういうのがもしあれば補足的に説明していただければと思います。

住宅課長 事務局真鍋でございます。今、会長からお話があった件でございますが、事務局レベルでございますが、現計画を見直す、振り返ることが重要でございますので、この作業を実はしております。また委員の皆様は何らかの形でご紹介したいと思いますが、その一端でございますが、もともと現計画の中でも謳っておりましたのが、その当時の計画でも定住人口の増加ということで、当時はいわゆる拠点開発であります、工場跡地の拠点開発として住宅を供給する。それは良好な住宅を供給するという事で、結果として人口が増えたということと、区内の話で恐縮でございますが、新田、西新井、また千住大橋というところで、UR 都市機構さんのご協力を得ながら拠点開発をして、結果的に担税力のあ

る区民の方が入ってきたのは事実、これが一つ大きなことだと思います。また、当時と状況が違いますのは、つくばエクスプレスと日暮里舎人ライナーが相次いで開業しまして、その効果で沿線開発が進む。また、都市基盤についても区画整理等が進んでいるということで住環境としては非常に向上が図られたということが、手前味噌かもしれませんが、自負してございます。

ただ、まだ達成できていない所でございますが、まちの安全・安心の一つの要素として、密集市街地の改善につきましては、なかなか密集市街地の改善は特効薬がないものでして、進んではいるんですが、なかなかぱっと目に見えるような形で劇的に変わったということはないということにございます。区民に住んでもらいたい、区外から足立区の魅力を提示して定住化を図らなければいけないことにつきましては、まだまだ足りないところがあったのかなというふうに考えてございます。以上でございます。

会長 ありがとうございます。どうぞ、皆様方、何か自分の今までの体験も踏まえた中で、あるいは中尾様、UR の公共住宅も、都営住宅と並んで足立区内には相当の UR 住宅のストックをお持ちで、今までもいくつかの所で建て替えをやられたりとかですね、あるいはこれからどういう計画をされるのか、あるいは UR 全体の中でも最近色んな新しい試みというのがある。たまたまネットで見たのが、関西の方で若手の芸人さんとか文化人を 1 年間無料で賃貸住宅に住んで、それで地域貢献してくださいというような地域活性化、あれは関西ですよ。それを読みましたが、それも含めて中尾様の方で UR のお立場でも結構です、何かご発言なり、あるいは UR で考えてらっしゃる地域貢献的な話もご発言いただければと思います。いかがですか。

中尾委員代理 都市再生機構の中尾と申します。ご指名いただきましたので、都市再生機構としましても、これまでずっと建て替えなり、先ほどご紹介いただきましたような新田のような拠点開発、そう

いったところでも協力させていただいたところがございます。ただ、昨今の流れで行きますと、建て替えというところはある程度終わってきたというか、目処が付いてきた感じでして、今後はストックの活性化というところの方へ舵を切っていくというような流れになるかと思います。その中で人口減少とか、そういった話を見据えて、あと高齢化、少子化ですね、そういったことが色々ありますので、機構全体として大きく取り組んでいるものが、まず超高齢化社会への対応ということが一点ございます。こちらについては機構の中に有識者会議を設けさせていただきまして、その答申に基づいて、機構の団地というのはある程度地域の中でも大きなボリュームがございますので、高齢化に対応して地域の医療福祉拠点化していこうというような取り組みをしております。その中では地域包括システムの構築の核になっていこうというようなところの取り組みをいたしております、モデル的に今取り組んでいる中では、介護とか医療、そういった事業者の皆様とか、行政の皆様と連携したような取り組みを進めているというところがございます。

その一方で、高齢化というところだけで対応してくということだと、先ほどもお話がいくつか出ているのですが、コミュニティの持続性というところではやはり問題があるだろうということで、地域の医療福祉拠点化という一本の柱の対として、ミクストコミュニティという概念で取り組みをしております。こちらの方は若い世帯を地域の中に増やして、そちらの方と高齢者と含めてですね、コミュニティがミックスされるというところが、やはりコミュニティの持続性という意味では必要だろうということで、先ほどご紹介いただきました、関西の方で若い世帯を入れていくというのがあるんですけども、実はそういった話の中で、ミクストコミュニティというもう一つのコンセプトの中でそういった取り組みがいくつかやられております。機構としましても、高齢者の方への取り組みというのが実は団地

の建て替えの時に介護施設を誘致したりとか、そういったことをやってきているんですけども、それだけではコミュニティとしてもう一つかなと思っておりまして、今はどちらかという、それに加えて若い世帯を入れていくような取り組みに力を入れていきたいと思っております。

今日、資料で、アンケート結果でご紹介いただきました中で、子育て世帯とかですね、こういった施設がほしいですとか、こういった施策がほしいとかいうアンケートがあったんですけども、全世帯で、トータルで結果をまとめていらっしゃるかと思うんですけども、特に20代、30代といった子育て世帯に該当するような世帯の所を抜き出して、具体的にどんな施策が求められているのか、もうちょっと細かく見ていただけると、そういった意味でも今後の住宅政策を考える上ではいい知見が得られるのではないかというふうに思っております。取り留めないですが以上でございます。

会長 ありがとうございます。区議員の方々どうぞ。

くじらい委員 今までいろんな話を聞いた中で、色々足立区の中では、地域別によっては色々問題点が違うのかなと思うのですけれども、足立区の中でも都営住宅、いわゆる公営住宅が多いところと、少ないところ、ここにまた少し問題があるのかなと。それとまた、町会の加入率というのもひとつありまして、その中で空き家対策というの、これからどんどん足立区の中でも出てくる。住宅政策の中でどうしても無接道というのですかね、それがこれから出てくるのではないかなというのがありまして、そこで家を建て替えができないので空き家になっていくという大きな問題が出てくるのかなと思っております。ですので、足立区の中でも資料6の中で、地域地域の高齢者とか世帯が出ていますけども、今後またしっかりやっていけないといけない問題ではないのかなと思います。舎人新線、それからつくばエクスプレスができたおかげで足立区の中では若い世

代層が増えてきましたので、これは今現在、人口増になっていますけど、これから 20 年先、30 年先になったらどうなるのかな、というところも先ほどの話では 30 年後を考えた住宅マスタープランを作っていくというような話をしていましたので、これから大きな問題になっていくのかなとか気がしています。足立区の中ではそういうところの問題がこれからすぐ出てくるのかなというのがあります。

会長 ありがとうございます。他にはいかがでございませうか。

たがた委員 たがたと申します。今、くじらい議員、また課長の方からもここ 10 年につくばエクスプレス、日暮里舎人ライナーが開業したと同時に、足立区では今度、花畑地域に 6 つ目の大学の誘致が決まったということで、そういう部分では本当に人口流入ということで、人口が微増でありますけども、上がっている中で、当然各地域におきまして、沿線を中心に戸建て住宅とかマンションが建ってきているのが現実的であります。しかしながら、一方、私も今課題にして色々取り組んでいるんですけども、単身世帯が増えてきたということで、非常にワンルームマンションが増加しております。その中で例えばこの間もある地域では、足立区の環境整備基準は最高でも 39 戸まで作っていいですよと言いながらも、平気で 86 戸の事業計画をする。それが各地域において近隣住民とトラブルになっているというケースがある。また、沿線地域においては最高でも 7 階建てのマンションしか近くなかったのに、平気で 13 階建てしていると、それでまた近隣と問題になっているということで、このワンルームマンションの需要の高さというのは、これからしっかりと問題視していかなきゃいけないんじゃないかなと非常に感じている次第であります。区も本当に一生懸命考えていただいて、条例化という部分を考えているんですけども、やはりそういう問題も今掲げているということが事実でありますのでよろしくをお願いします。

会長 ありがとうございます。他にはいかがでございませうか。

おぐら委員 区議会のおぐらでございます。まず 2 点で、私から 1 点、みなさんからも意見をいただいたところで、先ほどからも足立区というのは場所も広い、マンションの地域もあれば、町工場街もあったり、都営住宅、UR の住宅があったり、地域によってまるで状況が異なります。私の住まいは新田でございまして、先ほどもお話がありました、新田地域はまさにこの大開発で 3,000 戸のマンション、7 千数百人の人口が増えまして、もともと 8 千数百人のまちが 1 万 6 千人を突破したんですね。マンション群だけで人口が倍増しました。小学校もさらに増築をしたり、保育施設に至っては毎年増やしたり。また、所得階層もまるで違うわけなんですね。もともと住んでいた人たちと、マンション群に住んでいる人たちと、私も住んでいるので見ると、こちらはマンションの人かな、こっちは地元の人かなと、本当に所得から生活スタイルがまるで違うんです。そうはいっても基本は地域単位に細かく分けた状況っていうのを分析していく必要というのは非常に感じると同時に、地域の中でも、同じ新田の中にも一丁目には 500 世帯弱の古い昭和 40、50 年後半に建てられた古い都営団地があったり、ハートアイランド新田はここ 10 年で建てられた 3,000 戸の大型マンション、3,000 戸のマンションの中にも UR の賃貸、民間の分譲、民間の賃貸とさまざま違うんですね。そういう中での細かい分析というのが先ほどもおっしゃった通り、必要なんじゃないかなというのがまず一点でございます。

それと、今回住宅というハードの部分に限らず、住生活ということも絡めてということで、地域のコミュニティの問題、先ほどもくじらい委員から、自治会町会の加入のことについても触れられました。例えば平屋の、マンションの比較的少ない自治会町会の加入率も、まったく温度差があるんですね。2 割を切っているところから、足立区が平均 50 後半

の自治会加入率なんですけれども、場所によってまるで温度差が違ってくる場合があります。また私が住んでいる新田地域ですね、新しいマンション群、これが賃貸は手の付けようがないという状況で、これが何とかならないかということで、私も議会の中でも常々要望をしたりとか、あとはマンションの管理組合、分譲マンションに管理組合があるのはいいんですけれども、そこからなかなか住民の皆さんの合意形成が得られず、自治会町会までは発展せずに、既存の町会に加入したりマンションで自治会をつくったり、というところまでなかなか発展せずに、マンションの中では交流があったとしても、それ以外の行政であったり、その他の地域の交流がなかなかつかめず、防災訓練一つ一緒にできないというような事態が起きていまして、こうしたコミュニティの形成についても今回の議論の中で是非進めていただければと思います。

あと、UR の方のいる前で、非常に耳の痛い話で恐縮なんですけれども、是非課題を何とか解決していただきたいのですが、UR のハートアイランド新田は、これまでの地域のまちづくり協議会の場合でも、そうした既存の町会の方々、地域の方々から、町会に加入並びに UR の方々に結成できないかということ一度々、何度も要望してきたところなんですけれども、町会はあくまでも任意の組織ですので、強制はできないという法律の壁があります。その都度来られた方々は、言い方はすごく恐縮なんですけれども、これを逆手にとってという語弊のある言い方なんですけれども、あくまでも任意のところでありますので、ということで、新田に関しては、なかなか UR の現場サイドからも後押し、協力が得られない状況があります。ここは何かしら知恵を絞ってですね、地域のコミュニティの形成、もちろん自治会町会は様々な形があります。これを何とかもう少しうまく新たなもの、また既存のものを強化していく、この2本立てでできないものかということ、今回の住宅マスタープランと合わせて議論ができて、ま

た新たな取り組みができればと思いますので、その点も一つ問題提起としては是非お願いいたします。

会長 ありがとうございます。はい、どうぞ。

新井委員 用がありまして先に退出するので一言だけ。区議会の新井でございます。私たちは選挙に出ていますから、選挙に出るときによく言うことが、やはり住んで良かった足立、住み続けたいまち足立というようなことをよく訴えますけれども、まさしく住宅政策というのは人間生活の根幹をなす大事な政策ですね。足立区も昔に比べると農地とか、葎が生えていた使い物にならない土地がいっぱいあった中で、非常に区画整理とか、先程来出ているように交通の利便性も高まりつつあって、魅力ある地域になりつつあります。私は花畑にありますが、花畑の土地区画整理組合において、UR 団地、昔は住宅公団の花畑団地と言って、非常に色々な新しい人たちも来て、素晴らしいまちに変わったといういい例がございました。本当にこういったいろいろな流れを見ると、いろいろな関係者によってまちが変わってきたんだというふうに思います。

ただここで、以前のマスタープランから、今回新たに住生活マスタープランに変わるわけですね。新たにここに住生活基本法というのが入っておりますが、国が理念とか目的を掲げて、それを受けて今度足立区でも足立区バージョンとして、これから皆さんと審議をしながら進めていくんだと思うんですね。先ほどから町会の話とか、いろいろな課題も事実あります。足立区の場合ブロックに分かれていて、それぞれの、千住はこういう地域に、花畑はこういう地域に、伊興はこういう地域にというような基本計画があって、それはそれである程度もう達成しつつあるんですが、これからは更に、つくばエクスプレスとか日舎ライナーまで開業しまして、あと地下鉄8号線の北伸というの、なんとかしなければということで取り組んでいるわけなんですけれども、この交通過疎をなんとか解消しながら、本当に平均化した中で、足立区全体が住みやすいまちにしなければ

ばならない。そういう行政の努力も並行して行わなければならないと思いますが、その平等感に基づく住宅政策というんでしょうかね、そういうこともこれからはこの住生活プランでは取り組んでいかなければならないと思いますね。その平等感を基本とした中での考え方でしょうね。そういったところを含めながら、わたくしは申し上げたいというふうに思います。

会長 ありがとうございます。他にはいかがでございますか。はい、鈴木委員。

鈴木委員 鈴木です。今これまで出たお話はその通りだと思うんですが、そのうえで、若者の視点というものがどうしても必要だなというふうに思っているんですね。アンケートは取っていますが、若者の満足度ということにはなっていないんですけれども、満足するかどうかというよりは、今若者が低収入化したり、不安定雇用、特に低収入の若者、単身の若者は、非常に多くが、ある調査では7割が親元に住んでいる。親元を出ないで住んでいる人もいるし、一旦出たんだけどまた戻ってきて住んでいる、合わせるとある調査だと77.4%が親元に住んでいる。20代30代の単身です。そういう方はほとんど、その多くが結婚していない、結婚できないだろうと言っているという状況があったりしてですね、低収入ですから、結局親元にいれば家賃を払わなくても居られるということもあるんだと思うんですが、やっぱりそういう若者がちゃんと住めるような住宅政策、住宅対策のようなものが、一つこれから大事なんじゃないか。根底には仕事や収入を増やせるような対策が必要だとは思いますが、さっきワンルームマンションというお話があって、これは結局そういうところが安ければ、そこへもぐりこんでいくのかもしれませんが、ちょっとコミュニティを破壊、犠牲にするようなあり方もあったりするわけです。コミュニティを形成しながら若者が住めるまち、親から離れて住めるようなまちづくり、住宅づくり、住生活づくりがちょっと一つ加えて大

事かなと思っております。

会長 ありがとうございます。どうぞ浅香委員。

浅香委員 皆様方の意見を聞いておりまして、発言するほどの意見かどうか分かりませんが一言。今回の国勢調査で、足立区民がどんなふうになったかはよくは分かりませんが、足立区の人口が増えた、特に若い人が増えたというお話は聞いております。しかしながら、こういう学生が増えたのではなくて、若い夫婦が所帯を持って増えるまち、こういうまちにしたいなというふうに思っております。10年先のマスタープランを考えるのであれば、20年どころか30年先40年先を踏まえた計画を出さなければ、次の計画を出すときにスムーズにいかないんじゃないかなと思います。そのまず第1点の原因は、第1次ベビーブームがもう60後半になってきております。この人たちがどういう役割を持っているのか、そして、お互いに、若夫婦も年寄り夫婦にわがままになってきていると思うんです。それはやはり経済成長もあつたんでしょうけれども、親の方は、若夫婦に気兼ねをすることなく、今まで苦労してきたんだから自分たちで自由に生きたい。子どもは子どもの方で、今までのように親の傘下で左右されることなく、自分の力で生きたいんだという、お互いにそういうところがあって、しかしながら人間には多少のことを我慢していかなければ、この世の中は過ごせないんだということを是非分かっていたきたいと思います。

それとだんだん年を取ってきますと、1軒の家に住んでいても、マンションに切り替えたりする方がだんだん多くなっていくのではないかと思います。それというのも、1軒の家を管理するよりは、鍵ひとつで出かけたりなにかできる、大変便利な方法を考えるがあまりに、そういうような住まいに徐々に変えていくのではないかと思います。できればですね、これらのお互いが、2世代3世代が一緒に住んで、自分の地域を長い間しっかりとコミュニケーションをつくるような地域にしたいというふうに思い

ます。それにはまず地元の不動産屋さんにもお願いして、さきほどくじらい委員がおっしゃったように、どうか地元の町会や自治会に入って、是非みんなと一緒にまちづくりをしていただきたいというものがあります。

それともう一つ、公営住宅や UR の皆様方にも、その世代が終われば終わりではなくて、これからは何十年先のことを見据えた建築をしていただきたいと思います。それから生活保護を受けている人達が集合住宅にはいらっしゃるかと思いますが、そういう人だけではなくて、これは決して差別をすることではないですが、所得層の多くある人もこういうところに住んでいただいて、こういう特典がありますということを是非示していただく。これは足立区のみでできるものではないと思うんです。公営住宅はその担当の方にやっていただかなければ、足立区が踏み込める範囲というものが決まっておりますので、どうかその点を理解していただいて、足立区のそういう住環境を改善していただけたらと思います。人口が、若い人が多くなったから良かったと、ただぬか喜びもしてられない。こういう人たちがずっと足立区に住んで、所帯を持って、そして足立区を一生涯、良い方向に行くことを見続けてくださる方、こういう人を増やしていかなければいけないと思います。

それと、竹の塚の方に一度視察させていただきましたが、ここの地域では、1世帯の坪数が、ちょっと坪数は忘れてしまったのですが、かなりの坪数でなければ買えないという地域があります。そこは本当にまちなみも素晴らしく、町会もできているということも聞いておりますので、そういう点も考えたら、なんでもいいから作ればいいということではなくて、今、西新井駅前や新田が大変な人口密度になってまいりました。これも20年30年すれば、今の公営住宅と変わらないお年寄りばかりになってしまふんじゃないか。先ほど明石先生が言ってらした

ように、やっぱり新陳代謝も大切。中身の人たちは違うかもしれませんが、そういうところはまた、今までの公営住宅と似てきてしまうのではないかと。そういう危機も考えて、これから30年40年先の住宅事情と生活を考えた計画を出さなきゃいけないと考えております。

会長 はい、どうぞ。

森田委員 公募でお選びいただきました森田と申します。ちょっと緊張していますのでとりとめのない話になるかもしれないんですけど、わたくし自身、マンション管理士として足立区内の管理組合さんのお手伝いを多くの数やっております。先程来から先生方から話があったように、いわゆる足立区をトータルとしてみるのではなくて、やはり地域性を持っていろいろ検討していかなければいけないのかなと思っております。マンションにつきましても、やはり足立区の縮図とまではいかななくても、地域性によって、そのマンションの成り立ち、運営というものが随分違いがでている。実際、この地域は今一歩だなどというところに立っているマンションについては、なかなか管理組合も機能していないというものも多く見受けられます。ただし機能しているマンションというのは、先程来皆様からお話があったように、コミュニケーション、コミュニティがきちんと構築されているところは、比較的うまくいっていると思っております。

マスタープランになりまして、こちらからのお願いではないんですけど、たぶんいいものができるんではないかなと思います。ただいいものができるにしても、このマスタープランを作っていくにあたって、いいものができたものを、どうやったら実施できるのか、実行できるのか、という部分も論点として挙げていただきたいことと、いいものができるも、前回のマスタープランも私もちょっと参加させていただいたんですけども、周りの人間に聞いても、マスタープランの存在さえも知らない人間が非常に多いもので、いわゆる発信、つくったものをどうや

って発信していくのか、それも含めてご検討いただければと思っております。

それと、別の件で、これは認識の確認なんですけれども、資料7で、10 ページにあった部分で確認したいんですけれども、(1) 耐震診断・耐震改修実施状況というところで、「特に昭和 55 年以前建築の」云々と出てくるのとほかに、表の下のいちばん濃いマスについて、「住宅が新しく(建築年が昭和 56 年以降)、耐震診断・耐震改修は必要ない」という項目が出ているんですけれども、ここについて、わたくしの理解では、昭和 56 年 6 月 1 日の確認申請をもって、ということなんです。そうしますと、ここの設問がどういう設問かわからないんですけれども、私も実際、実地でお尋ねしたところ、昭和 57 年建築でも旧耐震の建物というものはあります。だから、ここら辺の認識がどうなのか。もしも例えば設問で、昭和 56 年以降の建物であれば必要ないよというような設問であれば、ミスリードになってしまう可能性があるのかなとちょっと思いましたので、この認識だけ確認させていただければと思います。

会長 ご意見ではなくご質問の部分で、今お答えができるのであればお願いいたします。

建築室長 建築基準法が昭和 56 年 6 月に変わっております。それは旧耐震基準であります、昭和 56 年 6 月 1 日以前の確認申請であれば、完了についてはたぶん 57 年にまたがると思いますので、その辺の標記については、少しシビアに考えないといけなかったなと思っております。基本的には昭和 58 年以降の物件であれば大丈夫だというふう考えております。

住宅課長 事務局からもう一点でございます。今回のアンケートの内容でございますが、今の委員のご質問の中で、昭和 56 年以降のものについては、耐震が必要ではないというような、ミスリードの質問は決してしてございまして、昭和 56 年 6 月建築基準法が改正されました、それ以前ですか、それ

以後ですかという質問でございますので、決してそれ以降のものは必要ないというような、ある意味変な知識を植え付けているようなものではございませんので、ご安心ください。

森田委員 分かりました。

会長 はい、ありがとうございました。他に何かご発言いただいて。どうぞお願いいたします。

横村委員 横村でございます。皆様のお話を伺っていて、大分色々な視点で考えていかなければいけないんだなあということを非常に痛感しました。私は設計事務所をやって、母校で少しだけ設計製図を教えたりしているわけなんですけれども、やはり先ほどの若者というところが非常に気になります。もう一つは、足立区は本当に特別区内でも有数の、大学がたくさん誘致されて、やっぱりそれはまちづくりの点でも大きな問題になっていきますし、先ほど浅香委員がお話しされたように、若い夫婦、若い子育て夫婦がどんどんと足立区を愛していただくようなまちづくり、今日は初回なので、あまり具体的なことというよりは、イメージ的なことをちょっとお話ししたいと思うんですが、本当に若い人が今結婚もできないというような、ダブルインカムでないという教育もできないというような、厳しい社会問題があると思います。足立区は、大学もたくさん誘致されたり、大きな病院が来て、子育てにも安心な医療環境ができるのではないかなと思っておりますが、そういう意味で、区の魅力とは何なのかという部分を、見える化というかわかりやすく、先ほど森田様がおっしゃっておられたように、発信する上でのキーワードではないんですけれども、そういうことも少し視野に入れて考える。住宅マスタープランをより、データ性の強いものも当然必要だと思うんですが、そういうテーマ性といったら、住宅はそんな簡単なテーマではないんですけれども、足立の魅力とは何か。私も帰ってくると空が広くて、都心のビルばかりの中から帰ってきてほっとします。私は千住地区ではなく川の反対の西新井に住んでおりますので、空

をみたりしてほっとします。そういう環境とか、公園もたくさんあります。そういう意味で、問題点もあるんですが、よりいいところをより生かして、若い世代が活力になって住み続ける。当然その人たちも高齢化していくわけですが、その時に、自分が年寄りになった時に、自分の親世代がこういう生活ができたらいいいねというような、そういう視点を少し大切にしていく。たくさん問題があるということはわかるんですけども、今あるものをオーバーラップしながら、その中でよりテーマ性を、ランキング性ではないんですけども、この辺はやっぱり足立の魅力であるし、この辺は足立の弱点であるというようなことを、皆が持って変えていくというような、本当に前提条件の夢物語ばかりお話しして恐縮なんですけれども、そんな方向性を少し意識しながら参加させていただきたいなというふうに、今日皆様の色々な問題点をお聞きして思いました。感想で申し訳ないんですけども、よろしく願いいたします。

会長 はいありがとうございました。期せずして森田委員、横村委員が、足立区の色々な住宅・住環境上の問題点を探って、それを解決していくというのが住宅マスタープランのある種の王道的な役割ですけれども、一方で足立区が持っている魅力をもっとブラッシュアップしていく可能性とか、それをどうやって発信していくかはすごい大事な話だなと伺いました。私も狭い範囲なんですけれども、海外に行った時にですね、結構小さな町でもそれぞれの自分のまちのアーキテクチャガイドブックとか、あるいは街歩きのいろんなガイドブックがあるんですね。建築学会の関東支部というところで、「東京の住宅地」というので、これは4版くらいになっていますが、初版のころから、我々があまり知らないようなところの住宅地を掘り起こしている。最近の若い人を含めて、あるいはリタイア層というか団塊世代も含めてですね、街歩きとかそういうのがすごく流行っているんですね。そういう意味で言えば、足立区の街歩きをすとか、住宅地を発見していくと

か、あるいはいくつかのヨーロッパの街なんかでは、何年間かあるいはその年の建築として非常に優れているものを表彰する。あるいはまちなみをこうやってきれいにしているところを表彰しようという、そういうムーブメントとか、取り組みをやっているんですね。そういうのは毎年かどうかは知りませんが、あるいは広域連携で、URさんは昔、川の手とか言って、東京の東の区部の方のことをやられていましたけれども、そういうような連携の中で、この数年間でまちづくり運動というか、住宅地として魅力を発信したところはどこですかとかですね。最近はSNSとかあいうもので、こういう面白い動きがあるよというのは、すごい勢いで広がって行って、それは世界的な現象で、今インバウンドでやってくる海外からの人たちも、日本人の思いもよらないところにやってきてですね、そういう地域が地方でも出てくる。そういう意味では、情報の動きが、かつては大きなメディアが中央から発信していくことによって下に降りていくというのではなくて、草の根型、グラスルーツ型の情報ネットワークというのがものすごい自生的に出来上がっていく状況なので、例えばそれに上手く行政側が関わっていくというのも面白い動きかなと思います。住宅マスタープランも、そういう意味では、魅力発信型の住宅地ってなんだろうかと考えていくのも一つのテーマかなと、お二人の話を伺って私も意を強くいたしました。

他にはいかがでございますか。今日は初回だったということで、次回からもう少しそれぞれのテーマごとに議論を深化、深掘りしていければと思っておりますけれど、まとめている形ではないんですが、今日いろいろな方々の意見を伺っていて、一つは、ベースにあるのは暮らしの安全とか安心、とりわけこの20年30年で日本の社会あるいは世界の動きがものすごく変わってきてですね、私たちが住宅政策を相当大昔に習った頃の3本柱というのは、いわゆる公的な住宅の公営住宅というのと、それから中堅層向けのUR、当時は日本住宅公団と言われたとこ

ろがやっていた中堅層向けの賃貸住宅、あとは持ち家政策を支援する住宅金融公庫という3本柱があったんですけど、それがほとんどなくなったというところはおかしいですけれども、少なくともそういう3本柱で物事を考えていく時代ではなくなったということと、それから器としての住宅、量としての住宅は完全に充足してしまっていて、むしろ住宅余りとか逆に空き家の問題が深刻化している。だけど住まい手の問題としては、もちろん皆さん所得水準も上がった人もたくさんいるし、相対的に見れば生活の利便性も高まってきたけれども、よく細かくみていくと、いろいろな格差の問題とか、生活上の不安の問題などが出てきているという、そういう意味での安全安心の問題。

それから大きく変わってきた社会の動き、少子高齢化というものに代表される、あるいは働き方も変わってまいりましたよね。そういう変化する社会の中で、あるいは、これから人口がピークアウトして人口も世帯も減少する中で、どうやっていくか。だけど、その中でも次の社会を担ってくる階層の人たちが、若い人たちがちゃんと魅力を感じて定住していくような住まい方をどう考えるのか。

それから足立区が今まで住宅市街地として形成されてきた特性としての公共住宅ストックが相当あること、その特質を活かした形の住宅政策の組み立てをどう考えていくのか。初期のころに果たしてきた公共住宅の役割がそのまま維持できているかどうかというのはもう一回見直して考えないといけないという話があるんだろうと思いますし、そこら辺をやっていく。

それから多くの方々がおっしゃっていた、いわゆるハードの住宅・住環境の問題だけでなく、コミュニティの維持の問題、持続可能性をどうやってやっていくのか。一挙に若返るわけにはいかないわけですし、相対的にみれば高齢者のプロポーションは高い中で考えないといけない。でも高齢者も、もちろん身体意欲が衰えてきてそういう問題をかかえる高

齢者もいるけれども、結構元気な高齢者もまだいらっしゃる。そういう意味で言えば、そういう仕組みをどうやって考えていくかということも大きな柱ではないか。

あと加えて、やっぱり住宅、住宅地としての魅力をどうやっていくか。たぶんこれからは新規供給時代というよりはむしろストックを活かしたり、ストックを転用してやっていくとか、今まで持っていたストックをどう活用していくかというなかで考えるという、そんな話が大きな枠組みとして出てきたんじゃないかなという気がしておりますので、今日の議論を事務局の方で整理していただいたうえで、次の審議会で議論を深めていただければというふうに思っております。

時間に大体なつたんですけれども、この後、委嘱式を副区長がやっていただけるそうです。今日は近藤区長はいろいろ用事があったようですので、代理で副区長がやっていただけるそうです。よろしくお願いいたします。

住宅課長 大村会長ありがとうございます。それでは第1部で予定しておりました委嘱式、本日はまる直前まで区長においでいただくことになっていたのですが、急遽別の公務が入ったということで、大変恐縮でございます。それでは石川副区長から委員の皆様に委嘱状の交付をさせていただきます。先ほどは役職とともにご紹介させていただきましたが、お名前のみとさせていただきます。大変恐れ入りますがお名前をお呼びしましたらご起立の上、副区長より委嘱状を受け取っていただきたいと思います。改めまして、大村謙二郎様。

副区長 委嘱状、大村謙二郎様。足立区住宅政策審議会委員を委嘱します。平成28年3月1日、足立区長近藤やよい。

よろしくお願いいたします。（委嘱状交付）

住宅課長 明石達生様（委嘱状交付）

遠藤薫様（委嘱状交付）

くじらい光治様（委嘱状交付）

鈴木けんいち様（委嘱状交付）

たがた直昭様（委嘱状交付）

おぐら修平様（委嘱状交付）

浅香孝子様（委嘱状交付）

岡田英樹様（委嘱状交付）

上野須美代様（委嘱状交付）

森田和彦様（委嘱状交付）

横村隆子様（委嘱状交付）

加藤永様（委嘱状交付）

桶田寿様代理、中尾様（委嘱状交付）

ありがとうございました。副区長、引き続き諮問をお願いします。

副区長 諮問、足立区住宅マスタープランを策定するにあたり、下記の事項について諮問します。

１、新たな足立区住宅マスタープランについて。

平成 28 年 3 月 1 日、足立区住宅政策審議会 会長様。
足立区長近藤やよい。

よろしくお願いいたします。

会長 よろしくお願いいたします。

住宅課長 石川副区長、大村会長ありがとうございました。

会長 これで終了でよろしゅうございますか。

住宅課長 大村会長ありがとうございました。委員の皆様もありがとうございました。時間が大変超過しておりますので、事務局から簡単に次回の日程等ご案内させていただきます。

次回の開催でございます。5 月 12 日の木曜日でございます。時間は午後 2 時から 4 時まで。会場は本日と同じく区役所中央館 8 階の特別会議室でございます。皆様よろしくお願いいたします。

なお、その先のスケジュールとしましては、別途ご案内申し上げますけれども、来年の 2 月に、当審議会からの答申を受けまして進めさせていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

次に、資料が多くて大変申し訳ございませんでした。現行のマスタープラン等につきましては、ご迷惑でなければお持ちいただきたいと思います。

最後でございます。本日、会場にお車でお越しの方は、私ども係員から駐車券を配布させていただきます。その旨お申し付けください。

それではお忘れ物なきようお願いいたします。

本日は、お疲れ様でございました。ありがとうございました。

以上。