

22
第 49 回足立区住宅政策審議会

1 日 時 平成 28 年 5 月 12 日（木） 午後 2 時から午後 3 時 55 分まで

2 場 所 足立区役所 特別会議室（中央館 8 階）

3 出席者 足立区住宅政策審議会委員（15 名）

大村謙二郎会長、明石達生副会長、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、竹村清子委員、上野須美代委員、森田和彦委員、加藤永委員、桶田寿委員

足立区住宅政策審議会幹事（7 名）

副区長、福祉部長、子ども家庭部長、都市建設部長、みどりと公園推進室長、建築室長

関係区職員

地域調整課長、福祉管理課長、子ども政策課長、企画調整課長、都市計画課長、まちづくり課長、みどり推進課長、建築調整課長

事務局

住宅課長、住宅更新担当課長、住宅計画係長、(株)ランドブレイン

4 議事等 (1) 審議会委員・関係出席者紹介

(2) 前回審議会の議事録について

(3) 区外住民アンケート調査結果について

(4) 前回審議会の議事抄録について

(5) 現行住宅マスタープランの総括について

(6) (仮称) 足立区住生活マスタープランの基本的方向性について

(7) 意見交換

(8) 事務連絡

5 資 料 【資料 8】足立区住宅政策審議会委員・関係出席者名簿

21
【資料 9】第 49 回足立区住宅政策審議会議事録

【資料 10】区外住民アンケート調査結果

21
【資料 11】第 49 回足立区住宅政策審議会 議事抄録

【資料 12】平成 18 年足立区住宅マスタープランの総括

【資料 13】(仮称) 足立区住生活マスタープランの基本的方向性の検討資料

【資料 14】足立区住生活白書（案）

住宅課長 定刻になりましたので、第²²~~49~~回足立区住宅政策審議会を始めさせていただきます。

私は、4月1日の人事異動により、審議会の事務局をおおせつかりました、住宅課長の石井と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

審議会の開催に先立ちまして、事前に送付させて頂いております、資料の確認をお願いいたします。

資料番号につきましては、前回から続きの通し番号にしております。

最初に、第²²~~49~~回足立区住宅政策審議会の次第になります。事前に送付したものを修正してありますので、本日、席上配布させていただきました。

次に、資料8 審議会委員・関係出席者名簿です。

次に、資料9 前回の審議会の議事録ひとつづりです。

次に、資料10 区外住民アンケート調査結果ひとつづりです。

次に、資料11 前回の審議会の議事抄録です。

次に、A3版の資料12 平成18年足立区住宅マスタープランの総括（案）です。

次に、A3版の資料13 現状と前回の審議会意見をまとめたもので、（仮称）足立区住生活マスタープランの基本的方向性の検討資料です。

次に、資料14 足立区住生活白書（案）になります。

最後に、本日、席上配布させていただきました、資料15 施策に対する区民意識です。

以上が本日の資料になります。資料に不足がございましたら挙手をお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、これからの議事進行につきましては、大村会長をお願いしたいと思います。大村会長よろしくお願いいたします。

会長 それでは、ただいまから第²²~~49~~回足立区住宅政策審議会を開催いたします。本日は、委員16名中、15名の方が出席ということになっておりますので、足立区住宅政策審議会規則の第5条第1項

の規定に基づき、審議会が成立することをご報告させていただきます。

本日の議事録の署名員につきましては、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。

それでは次第に従いまして進めさせていただきます。次第1でございますが、審議会委員・関係出席者の紹介につきまして、事務局の方からお願いいたします。

住宅課長 事務局です。4月1日の区の職員の人事異動により、審議会の幹事1名の変更がありましたので、紹介いたします。鳥山子ども家庭部長です。

子ども家庭部長 鳥山でございます。よろしくお願いいたします。

住宅課長 また、資料8の裏面にありますとおり、本日、関係職員等が出席させていただいております。こちらの名簿をもって紹介に替えさせていただきます。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。次に、次第の2、前回審議会の議事録についてでございます。

前回の審議会の議事録につきましては、足立区住宅政策審議会規則第10条の規定に基づいて作成しております。議事内容につきましては、前回の議事録署名員の私と遠藤委員で事前に確認したものを資料9として、委員の皆様配布させていただきました。

こちらの議事録につきましては、前回の審議会資料とあわせて、後日、足立区のホームページ等で公開させていただきます。議事録について、何かご質問などがございましたら、お願いしたいと思います。

よろしゅうございますか。それではご確認いただいたものとさせていただきます。

次に、次第の3、区外住民アンケート調査結果につきまして、事務局の方から説明をお願いいたします。

住宅課長 事務局から、区外住民アンケート調査結果につきまして、資料10を基本に説明いたします。前方の画面は、説明ページをご案内するなど、

補完的に活用させていただきます。

はじめに、資料 10 の 1 ページをご覧ください。
調査の目的は、区外にお住まいの方々の足立区に対する印象や移住意向を把握して、新たな住宅施策の検討に活かすために行いました。

調査の対象は、足立区を除く、都内区市町村、埼玉県、千葉県、茨城県の 4 つの地域の居住者です。

年齢は、20 代から 60 代の方々と、1,600 人を対象にしています。

調査の方法は、インターネットによるアンケート調査で、今年の 2 月 9 日から 2 日間で実施しました。

次に、3 ページをご覧ください。足立区のイメージについて聞いています。

はじめに、足立区との関わりについてです。「足立区に訪れたことがなく、よく知らない」方が、39.1%と最も多い一方で、「足立区に住んでいたことはないが、訪れたことがある」と答えた方が 35.8%となっています。

年齢が高いほど、「足立区に訪れたことがある」の割合が多く、年齢が低いほど「足立区に訪れたことがなく、よく知らない」の割合が多くなっています。

次に、4 ページ、5 ページをご覧ください。足立区のイメージに関するアンケート結果です。

4 ページの区外の方々から見た足立区のイメージは、「買い物の便利な街」や「人情味のある街」であると答えた方の割合が多い一方で、「大学の街」や「若者の街」と回答した方の割合が少なくなっています。

また、5 ページの足立区民から見たイメージと比較しますと、「治安がよい街」や「緑の豊かな街」「公園が多い街」については、区外の方々からは、そのイメージが弱くなっています。

次に、6 ページをご覧ください。属性別の足立区のイメージ調査結果です。

左上のグラフから、足立区に以前住んだことがあるなど、足立区との関わりが強い方ほど、足立区に

対して良いイメージを持っている方の割合が高くなっていることがわかりました。

次に、8 ページをご覧ください。足立区への移住意向について聞いています。

左上のグラフから全体の移住意向は、「住んでみたい」と思っており、今後 5 年以内に移住したい」と考えている方が 1.9%、「住んでみたいと思っており、将来的にいずれ移住したい」と考えている方が 4.6%で、合わせて 6.5%の方が足立区への移住意向がある結果となっています。

年齢別にみると、20 代、30 代の若年層で足立区に住んでみたいと考える割合が多くなっています。

左下グラフの、現在の居住地別にみると、距離的に近い、荒川区、葛飾区などの 23 区東部にお住まいの方が、足立区に住んでみたいと考える方の割合が多くなっています。

次に、9 ページをご覧ください。足立区に住んでみたい理由・魅力を感じる理由を聞いています。

全体では、「買い物や娯楽などが便利」が 45.7%と最も多く、次いで「通勤・通学に便利」と答えた方が 40%となっています。

年齢別からみますと、20 代、30 代では、「通勤・通学に便利」だからと答えた方の割合が多くなっています。

地域別にみますと、「子育てや子どもの教育に適している」や「住居費が安い」と答えた方は、都外よりも都内居住者の方が多くなっています。

次に、10 ページをご覧ください。足立区に住みたくない理由・魅力を感じない理由についてです。

全体では、「地域に思い入れがない」と答えた方が 44.4%と最も多く、次いで「景観・街並みが魅力的でない」が 25%、「家族や知り合いがいない」ためと答えた方が 24.7%、「通勤・通学に不便」と答えた方が 22.7%となっています。

都内の居住者は、「通勤・通学に不便」と答えた方の割合が多く、埼玉県、千葉県、茨城県の居住者は、「家族や知り合いがいない」ためと答えた方の

割合が多くなっています。

次に、11 ページをご覧ください。今回のアンケートでは、1,600 名のうち、335 名の方が足立区に移住を希望しています。その内、「千住地域」が 37.3 % と最も多く、次いで「竹の塚地域」が 10.7 % となっています。

年齢別にみると、「千住地域」の割合が全体的に多いほか、30 代や 50 代では「竹の塚地域」、40 代では「綾瀬地域」などの割合が多くなっています。

現在の居住地別にみると、23 区西部では「竹の塚地域」の割合が高くなっています。埼玉県に居住している方は、「舎人・入谷地域」を希望する方の割合が多くなっています。

次に、12 ページをご覧ください。移住後の住宅タイプについて聞いています。

「持ち家として、新築一戸建てを購入する」方が 33.6 % と最も多いです。次いで、「持ち家として、新築や中古の分譲マンションを購入する」方が合わせて 29 % です。次いで、「民間のアパートやマンション」を借りる方が 21 % となっています。

5 年以内に足立区に移住したいと考えている方は、「一戸建ての新築住宅を購入」すると答えた方が過半数を占め、53.3 % となっています。

移住する場合の住宅タイプについて、それぞれ選択した理由について聞いています。「十分な住宅の広さ」と答えた方が 41.9 % と最も多く、次いで「住宅の間取り」が 41.3 %、「最寄り駅から自宅までの利便」が 29.6 %、「住宅の断熱性、換気、採光など住宅の快適さ」と答えた方が 29.4 % となっています。

5 年以内に移住意向のある方では、「十分な住宅の広さ」を求める方が約半数でした。

以上が、区外の住民アンケート調査結果になります。

今回の調査で特にわかったことは、「足立区のこと」があまり知られていないことや「区のイメージ」について、実際に住んでいる区民の方々と温度差が

あり、足立区を魅力的とみる方がまだ少ない」ことなどがわかりました。

説明は、以上でございます。

会長 ありがとうございます。今の区外住民アンケート調査結果のご説明につきまして、何かご質問やご意見がございましたらお願いしたいと思えます。いかがでございますか。

鈴木委員 鈴木です。今の 10 ページの所で、（3）足立区に住みたくない理由・魅力を感じない理由となっているのですが、実際このように質問を行ったのでしょうか。つまり、住みたくないということと魅力を感じないということはちょっと違う意味になる。住みたくないというのは、非常に積極的に住みたくないという意思を表すし、魅力を感じないというのは何となく魅力を感じないということも含まれるので、実際にこういう質問をしてアンケートを取ったのですか。

会長 いかがでございますか。確かに、足立区をあまり知らないと、住みたくないという積極的な選択ではなくて住むかどうかわからないということだろうと思います。足立区にまだ住むかどうかわからないといった、そういう意味ですね。拒否をするという意味ではないんじゃないかなという気はします。

住宅課長 事務局です。今、ご指摘を頂いた内容ですけれども、質問の内容については、住みたくない理由・魅力を感じない理由ということで質問させていただいたところですが、大村会長の言うように、そういう趣旨で設問を作らせて頂いたところでございます。

会長 他に何かご質問はございますか。よろしゅうございますか。これは一つの参考資料として、いざ自分が居住地を選択する積極的な意向を持っている場合に色々聞かれるのと、インターネットアンケートでいわゆる不特定多数の方に聞くという場合とはちょっと回答の仕方が違ってくるのかなという気はいたしますけれども、貴重な情報だろうと思いま

す。今、いろんな自治体で、自分のところのブランディング、魅力を発信していく、認知度を高めていくということをいろんな形でやっているということなので、住宅政策の中でもそういうようなことが、これから重視されるのかなという気がいたします。何か他にご意見ございますか。よろしいですか。

続きまして、次第４の「前回審議会の議事抄録」における、次第５の「現行住宅マスタープランの総括について」ということで事務局の方から説明をお願いしたいと思います。

住宅課長 事務局石井です。まず資料１１をご覧ください。こちらの資料は、前回の審議会において、委員の皆様からのご質問やご意見をまとめたものです。

まず、項目１番の、現行計画の進捗状況につきまして、資料１２で説明しますので、そちらをご覧ください。こちらは、平成１８年に策定された「住宅マスタープラン」を総括するための資料です。

一枚目は、これまでの１０年間に区が取り組んできた、事業内容をまとめたものです。現計画では「愛着を育み、魅力を創る」という基本理念を掲げて、３つの目標を設定していました。一つ目は、「多様な居住ニーズに対応すること」、二つ目は、「暮らしの安全・安心を支えること」、三つ目は、「暮らしの快適性を確保すること」になっています。

目標ごとに、緑色の帯で示した基本方針を定めています。例えば、一つ目の目標である「多様な居住ニーズに対応すること」に対しては、「多様な選択肢のある住宅市場の形成」「公共住宅団地の建替えや再生による住宅供給の促進」「望む住宅が容易に取得・賃借できる仕組みづくり」の３つの基本方針を定めています。黒丸は、この基本方針を実現するための施策を示しています。

また、一番右側の欄は、３つの目標以外に新たな視点で、これまで取り組んできた内容を記載しています。取り組みとしては、「大学連携事業」、「エリアデザイン計画によるまちづくりの推進」、「ビ

ューティフル・ウィンドウズ運動」、「老朽危険家屋やごみ屋敷の対策」などがあげられます。

一番下の欄は、１０年間における、社会動向の変化になります。全国的な人口減少・少子高齢化社会の進展や東日本大震災の教訓や首都直下地震への備え、空き家問題の顕在化など様々な変化が生じています。

次に資料１２の２枚目をご覧ください。こちらは、基本方針別の進捗状況と成果指標に対する達成状況を記載した資料になっています。資料の中に、青文字と赤文字の記載がありますが、青文字が進んでいるところで、足立区の強みと思われる部分になります。反対に、赤文字は進んでいないところで、足立区の弱みの部分になります。これらは、前回の審議会でお配りした各種データを集約した検討素材や区民アンケート調査結果などから導き出した内容となっています。

一つ目の目標の「多様な居住ニーズに対応すること」における進んでいる内容は、「ファミリー向けの広い住宅が増加」していること、「通勤・通学や買い物・施設の利便性に対する区民満足度が高い」こと、「公共住宅の偏在が緩和」していること、「大規模団地の建替えに合わせた生活利便施設の整備」、「住居費が安いこと」などがあげられます。反対に進んでいない内容は、「生産年齢人口の割合が特別区で最も低い」ことや「単身や親子世帯の定住意向が低い」こと、「公共住宅が立地する地区の高齢化が上昇している」こと、「アンケート調査から区民と区外住民の足立区のイメージに対する差が大きい」ことなどがあげられます。

二つ目の目標の「暮らしの安全・安心を支えること」における進んでいる内容は、「公共住宅が充実して、高齢者向けの住宅が増加」していること、「住宅の耐震化が進んでいる」こと、「犯罪件数が減少」していること、「防災や防犯に対する区民の意識が高くなっている」ことなどがあげられます。反対に進んでいない内容は、「高齢化率の増加」や

「最低居住面積を満たしていない」こと、「災害時の危険な地区が残っている」こと、「町会・自治会の加入率が減少している」こと、「区民アンケートにより満足度が低い項目がある」ことなどがあげられます。

三つ目の目標の「暮らしの快適性を確保すること」における進んでいる内容は、「住宅の数や広い住宅の供給が続いている」こと、「公園面積が特別区で最も広い」こと、「景観に対する区民の評価が上昇している」こと、「足立区に対して誇りや愛着を持っている区民の割合が増加」していることなどがあげられます。反対に進んでいない内容は、「木造賃貸住宅の更新が進んでいない」ことや「基準を守らないワンルームマンションの供給が増加している」こと、「管理不全の分譲マンションが存在している」ことなどがあげられます。

新たな視点の強みは、鉄道新線の開業や大学開校などにより、人口と住宅が増加しています。その他にも、北千住が首都圏における穴場だと思うまちの第1位、住みたい街として第28位にランキングしていることなどがあげられます。この住みたい街につきましては、最新のランキングを確認したところ、28位から18位に上昇しておりました。弱みとしては、空き家の増加問題があげられます。

次に、下段の成果指標の達成状況をご覧ください。黒四角の番号で示している、7項目が成果指標です。それぞれについて、目標値に対する現状値を記載しています。

成果指標の1番から3番につきましては、目標を達成していました。成果指標の4番から7番は、ご覧のとおり目標を達成していませんでしたが、指標5の建物の耐震化や指標7の景観・街並みが魅力的と感じる区民の割合などは、地域によって達成状況に差があります。

次に、資料15をご覧ください。区民アンケート調査結果からみた、これまでの住宅施策に対する満足度と重要度について説明します。

こちらは、現行計画の9つの基本方針ごとに、区民の満足度と重要度を示したグラフになります。縦軸は、施策の重要度を示しており、横軸は、施策に対する満足度を示しています。この中で、今後、最も力を入れて取り組むべき内容としては、左上の重要度が高く、区民の満足度が低い施策になります。その内容は、「防犯・防災性の向上」や「誰もが安心して暮らせる住環境の実現」になります。

最後に、資料12の2枚目にお戻りください。資料下段にありますとおり、今後、継続的に取り組む必要のあるもの又は新たな課題として取り組む必要があるものを、取り組み視点として記載しています。この内容につきましては、委員の皆様と議論を深めながら、まとめていきたいと考えております。

現行住宅マスタープランの総括（案）の説明は以上です。

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、ご意見があれば伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

鈴木委員 鈴木です。まず平成18年足立区住宅マスタープランの総括ということで、今のご説明を聞いてだんだん分かってきたのですが、最終的に達成したところやまだ課題もある。そうすると資料12の「愛着を育み」のページにある、多様な居住ニーズに対応することというところ言えば、例えば《多様な選択肢のある住宅市場の形成》ということで方針を掲げて取り組んできて、「民間によるファミリー向け住宅供給の促進」については、例えば「用途別容積型地区計画の導入」ということで、導入してきたということは分かるのですが、全体としてこういうふうに進化した、あるいは変化したというのがわかると検討しやすいというふうに思うんですね。部分的でもお聞かせいただけるとありがたいと思います。

会長 私も同じような印象なのですが、こういう成果指標という形でまとめられるのももちろんいいと思うのですが、このほぼ10年近くの間

にこういう具体的な住宅系のプロジェクトで、こういうものがありましたよ、というのを示していただくと、より委員の方もお分かりになると思います。多様な住宅供給の一つのモデル的な先駆的な事例として、こんなものがありましたということも含めてです。逆に未達成というものでも、いわゆる最低居住水準を 100%達成するのは目標ですけど、やはり 100%に近づけば近づくほど水準未滿を全部減らすのはなかなか難しいし、ミスマッチの問題というのは常に存在するから難しいかなという気はいたします。ご説明にもありましたように、地域ごとに結構差があるのではないかというお話だったので、今日はこういう全体的な総括としてはわかりやすくまとめていただいたと思うのですが、より参加されている委員の方々に分かるように、例えばこの地区ではこういうプロジェクトでこういうことが出来て、あるいはここがこういう問題があるというのを、次回以降でも結構ですから示していただくと、よりわかりやすくなるかなという気がいたしますので、ご検討いただければと思います。

遠藤委員 会長がおっしゃったように、次回ということで資料は整えていただけたと思いますけれど、今、鈴木委員からご指摘があったところで、「ファミリー向け住宅供給の促進」の「住宅市街地総合整備事業」とあり、これだけでは何の事業かわからないということなのだと思いますが、新田や北千住の大規模工場跡地開発で、しかも民間ファミリーということになれば、新しい分譲マンションが供給されてきたというようなイメージで捉えれば、大体あっているんじゃないでしょうか。いかがでしょう。

建築室長 住宅市街地総合整備事業の実例としては、新田の約 3,000 戸、それから西新井の約 2,000 戸、千住大橋の約 1,500 戸で計画しております。これらが実現していることですので、その実数について押さえることは可能です。

遠藤委員 このマスタープランの期間に軒並みそういう大規模工場跡地の開発が進んだ時期なんです

ね。そういう土地がなくなってきているので、これからはそれが減るだろう、ということが次回にはさらに明らかになると思います。

会長 いまご説明いただいた、具体のプロジェクトがどんな形で実現して、それを知っている人にとっては、あるいはその周りの人にとっては、たぶんものすごく足立区のイメージが変わったというのが分かるんでしょうけど、今日の区外住民アンケートでもそうですけど、そのことを知らないと、足立区は昔ながらの下町的なところ、密集したところが多いんだというイメージだけに留まってしまうのかもしれない。その辺は工夫していただくといいかなと思います。他はいかがでございますか。

くじらい委員 マスタープランの総括なのですが、進んでいるところで、足立区の強みと書いてあるのですが、住居費が安いというのは土地が安いということで、進んでいるところなのかどうか。私にとっては違うのかなと思うんですね。家賃の問題もそうです。それと、その下の方に区民と区外住民の足立区のイメージに差が大きいというのは本当にそうだと思います。区長がよくおっしゃっているのですが、昔と比べて、犯罪もすごく少なくなった。ところが区外の方々に聞くと「足立区は怖い」という。そういうのを区内だけでするのではなく、もうちょっと全体的に知ってもらえるようにしていかないといけない、という思いがあるのですが、どうでしょうか。

会長 ご意見も含めてかもしれませんが、何か事務局の方からありますか。

都市建設部長 おっしゃるとおりです。実際に事実としているものと、外に発信していくものとの差が非常に大きい。これは感じております。そういった意味で、住宅マスタープランにどこまで盛り込めるかということは別にしても、ここで明らかになった課題を別の施策としてきっちり発信していく。そういうことは必要ですので、そういう方策をここのか、別のものなのかは別にしても、この審議会の

中で出たご意見ということで区の方で吸い上げていきたいと考えています。

会長 よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。

岡田委員 暮らしの快適性を確保することというところの、木造賃貸住宅の更新が進んでいないというのがあるのですが、これはどういう意味なのでしょう。更新を拒否しているということなのですか、それとも空き家ということを意味しているのですか。その意味がわからないのと、後はその下に環境整備基準とございますよね。足立区の環境整備基準に基づいて、特にワンルームマンションなどが進んでいると思うのですが、要するにそれを順守しないということは違反をしているということなのですか。そこら辺の意味がよくわからないのですが、であるとするれば、これからもワンルームはどんどん増加すると思うのですよ。そこら辺の意味合いを教えてくださいなと思います。

建築室長 まず、木造のアパートですが約 8,000 棟、4 万戸がございます。その内、1,400 棟、約 2,000 戸以上の老朽家屋がまだありまして、これが空き家につながる恐れもあるということで記載させてもらっています。それともう一つのワンルームにつきましては、新線が出来たということでワンルーム業者さんから、舎人方面や綾瀬方面の関心度が高くなりました。ワンルームにつきましては、足立区は要綱で 29 戸、あるいは駅直近で 39 戸という制限を設けているのですが、それを 100 戸にするという開発が出てきております。要綱なものですから、指導しても強制力がないということで、いま条例化を目指して義務化しようとしている状況でございます。

都市建設部長 前半のご質問の、いわゆる古い木造住宅の更新が未達成ということについて、国や東京都は平成 28 年度までに 90%の耐震化をやっていきますということに対して、区の元々の目標は 100%という非常に高い目標を掲げてきたということがございます。そういった意味で、90%と比べれば、

現状の 28 年度は 12.4%ということで、2.4%ほどは国より低いわけですが、さらなる耐震化をいま目指しているところで、当初の目標が 100%ということは、ちょっと目標が高かったのかなというところを総括しています。

会長 岡田委員よろしゅうございますか。

岡田委員 今のご説明聞いて分かったのですが、更新という表現は変えたほうが分かりやすいのかなと思います。単純に、住んでいて更新しない人がいっぱいいるのかなというふうにも捉えられます。

鈴木委員 今度は評価に関するところですけど、2 枚目のところで達成という欄があって、この中で全住宅に占める公営住宅の割合が減ったことが達成というふうになっていて、これはちょっといかなものかと思います。元々こういう計画を作ったので、その時点で何か意見を言うべきだったのかもしれないのですが、望む住宅を容易に取得できる、あるいは賃借できる仕組み作りということであれば、公営住宅に対する要望は非常に高いですから、望まれているわけです。しかし、これが減ったことが目標達成したことになるのは、逆なのではないかというふうに疑問を感じるのです。例えば、最後の施策に対する区民意識でも、誰もが安心して暮らせる住環境の実現、これが一番重要だと言うのですが、やはり安心して暮らせる住環境の実現の中では、公営住宅というのは要望もあるし、実態としても安全性もある安心して暮らせる住環境と言えるわけです。そういう点でもこれは評価が違うのではないかなと感じました。

会長 ご意見だろうと思います。何か事務局からございますか。

住宅課長 事務局です。公共住宅につきましては老朽化が進んでいる等含めて、施設の再編を進めているところでございます。その中で集約化したり再編したりして公共住宅の新設、改修等を行っている中で、偏在が少し軽減されてきたというところで、達成度をあげている状況でございます。

都市建設部長 ここで言う公営住宅のうち、足立区にある公営住宅のほとんどが都営住宅です。いわゆる都内における都営住宅の考え方について、足立区としては、都内全域にある程度均等に地域偏在をなくしていった上で、きちっとしたセーフティネットの住宅を作っていくというのを区の方針として進めてきたわけです。今のところ、足立区には非常に都営住宅が多いものですから、足立区だけではなく他の地域も含めて全体のバランスをとっていった欲しいということの目標数値を書いてきたということです。今後も減らすということではなくて、きちっと偏在解消を図りつつ、足立区に必要な住宅は作っていく。その上での目標ということです。

浅香委員 最低居住面積という言葉がさきほどあったのですが、それが依然として達成していない。区の最低居住面積達成率は、当初目標 100%だったという文言があるのですが、パーセンテージではなくて、最低居住面積というのはどれくらいのものなのか教えていただきたいのと、区でないところとの差はどのくらいあるのか教えていただきたい。

住宅課長 詳細な説明になりますので、コンサルさんの方で回答していただいてよろしいですか。

ランドブレイン（生山） 調査を担当しましたコンサルの生山と申します。最低居住面積水準に関してですが、こちらは国が定めた住生活基本計画というものがありまして、その中に定められた居住面積に関する水準でございます。例えば、単身でしたら 25 m²、二人世帯でしたら 30 m²というような形で、最低限度の生活を確保するために必要な面積がございます。その数字をそれぞれの世帯の人数ごとに割合を算出したものということになります。以上でございます。

会長 最低居住水準というものと、こういう方向に持って行きたいねという誘導居住水準という 2 つがあります。まずはその最低居住水準を解消しようというのが大きな目標なんですけど、やはり住居の規模と世帯人数というのを無理やり押し込めること

はなかなか出来ないから時々ミスマッチが起きている、ということで 100%解消はなかなか難しい話だろうと思います。原理的に言えば、例えばワンルームマンションでも 25 m²以上でないと最低居住水準は確保できないから、例えばいくつかの区のワンルームマンション条例では最低面積を 25 m²というふうにするのだけれど、そうすると非常にコストが高くなるから、16 m²くらいのものが出てくる場合もある。そうするとやはり単身世帯にとっての 25 m²は確保できないような住宅が出来てしまいますね、ということがあると思います。

建築調整課長 建築調整課長でございます。具体的な話としましては、環境整備基準等の中でファミリータイプのマンションを作る時は 75 m²以上の大きさにしてくださいねということで指導させていただいて、できるだけ 4 人家族、5 人家族でも対応できるようなマンションを供給していただけるようにということで対応しているところでございます。

明石委員 今の 75 m²というのは都市型の誘導居住水準の 3 人世帯になります。

遠藤委員 50 m²というのは、住宅公団がいろいろ団地をつくった後から出てきた数字なんですけど、住宅公団の昭和 30 年代、40 年代全般の団地、これは公営住宅もそうなのですが、主力商品は 2DK というもので 38 m²なんです。3K でようやく 40 m²ちょっとで、これで 4 人家族が夢のような暮らしと言われていた時代なのですね。住宅は一旦建てると何十年もそのままです。その後何が変わったかというと、一世帯あたりの世帯人員が変わりました。2 人家族に、あるいは単身になっていったわけです。そうすると最低居住水準は達成となるわけです。住む方が変わっていくので、同じ 50 m²でも、4 人家族では狭くても、2 人家族では広いお宅にお住いすねとなる。ところが、ここにある総括の中で、多様な居住面積に対応する欄で、公共住宅が立地する地区の高齢化率が上昇、大規模 UR 賃貸住宅団地にある地区の高齢化率が 32.4%とあり、これを赤字で

書いていいのかどうか。高齢化率を減らすのが目的なのか、そういう形で居住水準を満たしつつ、古い住宅なので家賃も安いという中で、足立区を終の棲家と認めた区民というところとちょっと言いすぎかもしれませんが、単に高齢化率が高いとだけ書くと、解釈が難しいなという気がします。

会長 ある地区で高齢化率が非常に高まるとコミュニティの運営が困難になるのではないかというおそれがあるのですね。昔、東京都の住宅政策審議会でも、そういう都営住宅のところで非常に高齢者の比率が7割近くになってしまうので、コミュニティが全然維持できなくなってしまうという議論があった。やはり新陳代謝と適正な世代交代がうまく進んでいくといいなということだろうと思います。おっしゃったように、これを赤字で書くかどうかはなかなか難しい問題だろうと思うのですが、地域によって年齢構成がすごく偏ったコミュニティができてしまうのは、やはりコミュニティの運営上問題はあろうなと思います。他にはいかがでございますか。

続きまして、次第4の議事録の抄録について引き続きご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

住宅課長 事務局です。恐れ入りますが、資料11の1ページをご覧ください。前回の審議会において「住宅・住環境を取り巻く動向」について頂いたご意見やご要望を、項目の2番から7番に整理しました。これらに関しまして、資料14の「足立区住生活白書（案）」の中に、記載しております。恐れ入りますが、資料14をご覧ください。この白書は、住宅に関する実態や住環境について、現状を分析して取りまとめているものです。本審議会の中で、検討を深めていくための基礎資料として活用していきます。この白書の主な点を説明いたします。

6ページをご覧ください。初めに、人口の社会移動になります。図表5は、平成17年から平成22年における年齢別の転入・転出状況になります。グラ

フ左側のゼロを境に、上が転入者数、下が転出者数になります。転入・転出ともに30～34歳が最も多くなっています。

7ページの図表8は、30代の転入・転出状況を示しています。都心区から足立区に転入する方が多く、足立区から埼玉県に転出する方が多くなっています。

6ページの図表6は、平成26年の転入・転出の超過者数を示したものです。足立区に比較的近い区から多くの方が転入していることがわかります。反対に足立区から近隣の埼玉県に転出する方が多くなっています。

次に、飛びまして、30ページをご覧ください。ここからは、地域別に人口や世帯、住宅などについて整理しています。

はじめに、子育て世帯の状況です。上段が14歳以下の年少人口割合で、下段が子育て世帯の割合を地域別に示したものです。赤の破線で示した色の濃いところほど、割合が高いことを示しています。新田地域や環状7号線の北側に子育て世帯の多い地域が見られます。

次に、31ページは、高齢者世帯を示したのになります。これを見ますと、宮城、江北、花畑地域など、大規模団地の立地する地域に高齢化率や高齢単身世帯の割合が高いことがわかります。

次に、32ページをご覧ください。こちらは、単身世帯の状況になります。15歳から64歳の生産年齢人口割合と高齢者以外の単身世帯の割合です。千住地域や綾瀬地域で単身世帯の割合が高いことがわかります。

33ページをご覧ください。こちらは、持ち家世帯と一戸建て世帯の割合を示したものです。赤い波線の子育て世帯が多い地域で見た場合に、舎人地域は一戸建ての持ち家に居住する世帯が多く、新田地域は、マンションに居住する世帯が多くなっていることがわかります。また、緑の破線の単身世帯の多い地域で見た場合は、千住地域では、分譲マンションに住む単身世帯が多いことが伺えます。

次に、恐れ入りますが、資料 11 の 1 ページ目にお戻りください。前回、説明しました区民アンケート調査に関するご質問やご意見について、項目 8 と 9 に記載しております。

参考に、区民アンケート調査票を 3 ページ目以降に添付させていただきました。また、地域別や世代別など細かな集計結果につきましては、検討を深めていく中で必要なデータをその都度、追加するなど充実してまいります。

以上が、前回ご意見をいただきました「住宅・住環境を取り巻く動向」と「住まいに関する区民アンケートの内容」についての説明です。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。ただいまのご説明につきまして、ご意見やご質問がある方はお願いいたします。

明石委員 前回と同じ意見なのですが、今ご説明頂いた 30 ページから先の所で、区の中の状況が資料として出てきました。こういうものが重要です。言ってみれば足立区全体についてどうなっているというのもあるのですが、それはそれで重要なので、東京都のプランを作るのであれば、足立区はこうなっています、港区はこうなっています、墨田区はこうなっていますということでもよろしいかと思うのですが、これから作ろうとしているプランは足立区自体がどういう施策を講じていくかということなので、足立区全体を漠然と語ってもあまり具体的な施策に結び付きにくいです。例えば都営住宅に対して、もしくは UR の住宅に対して、もしくは鉄道会社に対していろいろ要求をしていったりするときの根拠にも、足立区全体で言っていたらなりにくい部分が多いと思うのです。是非、地域別ということを見据えていく必要があると思いますし、今の住宅マスタープランのフォローアップということでご説明いただいたのは、足立区全体のことでありましたが、地域別に見ないと結局因果関係がわかりませんよね。どこの地域では何をしたのか、どうなったのか、ど

こに都営住宅が多くてこうなのだ、ということが出てこないわけですね。その意味では、これが出てきたのはとても意味があると思うのですが、この後プランにしていくときに、この区切りが適切なのかどうかというところがもう一つ議論すべき点だと思います。これはこの先の議論の中で、適宜地域別の資料を出していきますというご説明だったのですが、私は若干不満でして、地域別にどういう状態あるのか。例えば、若い世帯を呼んでくるとなると、住宅マスタープランではなくて、住生活マスタープランにするのですから、保育所やそういうものがどういうふう to 充実しているかということ、足立区全体ではなくて、舎人ライナーの沿線ではどうかなど、もう少しちゃんと場所を区切った形で、問題点や目指すべき像、どういうプロジェクトを講じていくのか、ということが見えてくる必要があると思うのです。この資料が出てきた意味はあるのですが、この区切りで行くのかどうかを議論した上で、この後ご説明があると思いますが、最終的なプランの作り方の中で、是非地域別ということをしきんと見据えて、足立区がその場所で仕事をするためのプランなのだという方向にしていただければと思います。以上でございます。

会長 ありがとうございます。前回の時も明石委員が地域別にいろんな形で住生活マスタープランを組み立てる必要性を主張されて、私も共感する所があります。今回のこの区切りは町丁目単位という考えでよろしいでしょうか。

住宅課長 町丁目単位になります。

会長 これはこれで一つの区切りですが、たぶん明石委員がおっしゃったのは、もう少し人々が認知できるいわゆる生活圏のエリアで、昔で言えば小学校区単位、中学校区単位、あるいは駅を中心とした駅勢圏、あるいは人々の購買圏など、たぶん徒歩を中心とした圏域がひとつの考え方になるでしょう。今まで足立区はいろんな形の生活圏の計画や都市マスタープランを作られていると思うので、それ

との重なりあいの中で、人々が自分の街って大体こんなところだよと、誰もが程度共通に理解できるような生活圏の単位というのをうまく設定していただくというのは大事な話だと思うので、是非ご検討いただければと思います。

建築室長 現在、基本構想、基本計画、それから都市マスタープランの改定の中で地域割りについての検討に入っております。それから駅勢圏以外という区別もありますので、その辺はしっかり研究してこれから議題として耐えられるようなものを出していきたいというふうに考えております。地域別構想についてはご意見を伺いながら整理できればというふうに考えております。

会長 これも私からのお願いなのですが、できれば毎回、足立区の都市計画図や地形図など、今足立区がどんなふうになっているかわかるものを机上に置いていただきたいです。私は区外者ですので、花畑の辺りは公団の住宅が多いなど、そういうものが分かる図面があると理解しやすくなると思いますので、次回からは是非お願いしたい。

他にはいかがでございますか。なければ次第の 6、「（仮称）足立区住生活マスタープランの基本的方向性」について、事務局から説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

住宅課長 事務局です。恐れ入りますが、資料 1 の 2 ページをご覧ください。前回の審議の中で、委員の皆様からいただきましたご意見をもとに、4 つの方向性として整理させていただきました。

一つ目は、「住宅・住宅地としての魅力づくり」の視点になります。将来の人口減少・高齢化社会の進展に伴って、若い世代がまちの活力になって住み続けることや、新陳代謝の視点から人の入れ替わりが重要などのご意見をいただきました。

二つ目は、「コミュニティの維持と住み続けられる地域」の視点になります。所帯を持った若い世代が増えるまちにして、地域コミュニティの形成や町会・自治会加入率に関するご意見をいただきました。

三つ目は、「まちの安全安心」の視点になります。密集市街地の改善や空き家対策、ワンルームマンションの需要の高さ、低収入の若者がコミュニティを形成しながら安心して暮らせるまちづくりが必要などのご意見をいただきました。

最後の四つ目は、「公共住宅ストックの役割」に関する視点になります。足立区に多くある都営住宅や UR 団地などの大規模団地の建替え更新や公営住宅の居住者のバランスなどに関するご意見をいただきました。

次に、資料 1 3 をご覧ください。こちらは、住生活マスタープランの基本的方向性を検討するための資料として、足立区の現状や審議会の主な意見から見えてきた、今後、取り組むべき課題や方向性をまとめたものになります。

現在策定中の足立区の新たな基本構想が目指す将来像は、「協創力でつくる 活力にあふれ 進化し続ける ひと・まち 足立」になります。足立区は、過去 30 年間で急速に高齢化が進展し、今後は更なる少子高齢化や人口減少社会へ進展していきます。こうした中、高齢になっても住み慣れた地域で、安全安心に住み続けられる仕組みづくりと若年層を呼び込む魅力あるまちづくりが必要であると考えています。基本構想が目指す将来像を実現するため、新たな住生活マスタープランを策定し、将来も変わらず活力のあるまちであり続けるための行政運営が求められています。魅力あるまちづくりを推進していくためには、民間事業者や各種団体、地域住民などの、つながりによる取り組みが求められています。

4 つの視点において、現状とこれまでの取り組みの成果やアンケート調査などから見えてくる課題をまとめています。

一つ目の「住宅・住宅地としての魅力づくり」の視点における対策としては、「地価が安いなど若年世代が居住しやすい居住環境を区外住民に発信すること」や「住み替えについての適切な情報提供」が必要と考えています。また、「隣居・近居など多世

代居住の推進」や「足立区の魅力を感じる住まい方やライフスタイルの提示」などが必要ではないかと考えます。

二つ目の「コミュニティの維持と住み続けられる地域」の視点における対策は、「地域包括ケアシステムと連携した取り組み」や「空き家対策」、「地域コミュニティのあり方」などに関する取り組みが求められています。

三つ目の「まちの安全安心」の視点における対策は、「防犯や耐震化などの防災対策」を継続する必要があると考えます。また、近年、需要が高まっている「ワンルームマンションの増加への対応」や「将来を見据えた分譲マンションの適正な維持管理」への対策などが要望されています。

四つ目の「公共住宅ストックの役割」に関する視点の対策は、「公共住宅ストックを活かした住宅施策の組み立て」や「公共住宅の建替え更新にあわせた住環境の向上」や「入居者の多世代化の推進」などが求められています。

これらの課題を克服することで、魅力があり安心して住み続けられる足立区を実現するような、マスタープランが必要だと考えます。こちらの資料は、委員の皆様と議論を深めるための素案になりますので、ご意見やご質問、また、住生活の視点から目指す将来像についても、ご議論をいただきたいと思います。

説明が長くなりましたが、以上でございます。

会長 ありがとうございます。今の説明につきまして、何かご質問やご意見がございましたらお願いしたいと思います。

明石委員 資料の13について、全体について異論はないのですが、小見出しを見ていくととても心配です。どう心配かというと、どこの市でも、どこの区でもあるマスタープランの見出しに、名前だけ足立区と付けて、統計資料だけ変えたような、そういうものが出来てこないかというふうに見えるのです。最初のところの良質な住宅の供給や、良

好な居住環境の持続というように、どこにでもあることであって、足立区ならではの本当にやるべき施策が出てこないのです。その後に出てきている、若年層をちゃんと入れたいというのがすごく大事な施策のはずなのですが、少子高齢化と生産年齢人口の減少に対する若年の定着・定住では区の意思がむしろわからない。足立区は都内で一番おいしい給食を出して、子育てを一生懸命やっているところです。そういうところを出していきたくないのではないかと。老年の問題もあるけれど、都内で子育てするならば足立区へ来てください、そこはどういう場所ですよということをはっきり打ち出して、これがこれからやっていく大事な施策というふうに出して行く必要があると思うのです。例示は色々あると思うのですが、とにかくこのタイトルでやると、草加市のマスタープランであれ、墨田区のマスタープランであれ同じものが出来るというところをすごく危惧します。この小見出しというのは大事なので、工夫をするようにお願いしたいと思います。

会長 厳しいご意見だろうと思います。是非ご検討いただきたいと思いますけれども、他にはいかがでございますか。今の資料13はこれからの基本的方向性ですが、出来れば次第の7に入って、これから今日ご説明していただいた資料も含めて、活発な意義ある意見を出していただければと思います。これからはフリーディスカッション的な形でやっていきたいと思いますので、どなたでも結構ですのご発言、ご意見を出していただきたい。いかがでしょうか。

たがた委員 足立区議会のたがたでございます。先程から公営住宅の話が出ておりまして、特別区の中でも断トツの約3万1千戸、2番が江東区、3番が北区という状況です。今後の課題として当然高齢化ということがあるのですが、足立区の予算も今回2,700億円となって、そこで何が要因かと言いますと、そのひとつに投資的経費、要は公共施設の更新ということがあります。昭和40年代に建てら

れた小学校・中学校が 50 年近く経つということでその辺のお金を使っていかなければいけないという中で、先程もあったように公営住宅、都営住宅に関しましても、やはり昭和 40～49 年の間にぼんぼん建っていつている。現状としては地域によっては建替えを行っている地域があるのですけども、都営住宅に入っている方というのは最初からずっと住んでいて、40 年 50 年経ってようやく建替えになるので一時的にどこか移ってください、ということで移ります。そこに新しい建物を建てるのですけど、今度この方が戻ってくるかというと、なかなか戻って来られない。これが基本的な現状だと思います。戻って来られないということは、新しい団地に新たな入居者が来るということで、この辺は色々な環境の変化があると思うのですけど、今度は地域的に聞いてみると、自治会に加入してくれないという部分がある。お隣同士のコミュニティも全然ないので、一つ質問したいのが、住宅を建替えて戻ってこない方が結構いる住宅もあるかと思うのですけども、自治会などの組織的な運営に関してはどうなっているかお分かりになりますか。

都市計画課長 確認はしていないですけども、東京都とお話をしている中では、委員のおっしゃっており、建替えにともなって元々住んでいた団地に戻ってくるのではなくて、出っぱなしの方がいらっしゃるの、ご希望を聞いて戻ってきたいかの確認をしたうえで人の出入りがある。新しくできた建物については色々な所から入ってくる新規の方がいらっしゃる。そこで新しいコミュニティを作ることになるので、元々の自治会に入っている方を考慮せずにバラバラに入ってしまったというのが現状かなというふうに聞いてはおります。

たがた委員 確かに希望を聞いて戻ってきますか、戻ってきませんかということなのですが、先ほど言ったように、高齢の方だから一回出たら戻るのも大変だから、こっちで居住するよという方が結構多いというのは聞いております。だからその中である程

度行政が、コーディネーター役というのはすごい難しいかと思うのですけども、やはり今後の課題として検討していかなければいけないのかなということを示したいと思います。

新井委員 資料 13 の公共住宅ストックの役割に関する視点のところで、足立区は先程から話が出ている通り、都営住宅や公団住宅が多いわけなのですが、本来都営や区営住宅というのは、あるいは公団の団地は、住宅困窮者に対して一時的に住宅提供するというような施策だったと思うのですね。ただ、今は高齢者もそのまま公団住宅も住み続けたいというような状況、他に移れないというような報告もありまして、いわゆる公共住宅と公団住宅の考え方、視点を変えるということも必要になってきてしまう。足立区は特に数が多いからそう思います。その点について集合住宅の方向性というのは、今は変わっているのですか。

会長 できれば UR と都営住宅の考え方についてそれぞれお願いしたいと思います。いかがですか。

桶田委員 UR でございます。UR の住宅について、足立区の中では 23 団地、1 万 2,000 戸ほどございます。やはり昭和 40 年代から建っている団地が多いのですけれども、そういう中では、だいたいどこもそうなのですが高齢化が進んできている。それでやはり建設当初から住まわれている方というのが結構いらっしゃる。そうすると団地の経過年数と合わせて高齢化が進んでいるという状況なのですけれど、そういった中で、一つは高齢者の方が安心して住めるような環境、例えばバリアフリーをはじめとする住宅改修から始まりまして、医療福祉拠点を設けていくなど、高齢者の方々に安心いただけるような住環境を作っていこうということに取り組んでいます。それからこれは都市再生機構の住宅をご覧いただいたことのある方はご存知かもしれませんが、外見上は古い団地に見えても、中についてはかなり積極的にリニューアルをしております、そういう意味では、先程も話題になりましたけれども、若い世帯に積極

的に住んでいただきたいということで、そういった商品企画の住宅も積極的に作っていくというような施策を展開しております。そういう意味では高齢者の方も若い方々も安心して住んでいけるような団地像を目指しているところでございます。

加藤委員 東京都でございます。足立区内は都営住宅が大変多いということで、ご承知のとおりでございます。今回、資料１３で公共住宅ストックの役割に関する視点ということで、公共ストックを生かした住宅政策の組み立てという、都営住宅があるという現実はそのなのですけども、むしろそれをどう活用できるか、という趣旨で書いていただいているのかなというふうに思っていて、そこは非常にありがたいといいますが、一緒にやっていけるのかなという気がしております。これまでも建替えに合わせた創出用地ということで、福祉的な施設の用地など、いわゆるまちづくりの色々な土地として活用することも含めて相談をさせていただきながら実施しております。引き続きそういう形で、都営住宅がたくさんあるというのを、プラスの地域の資源としてうまく使っていくというような発想は、他ではそこまでストレートに言っている区や市がないものですから、新しい位置づけかなという気がしています。

先程も都営住宅、公共住宅の位置付けが何か変わってくるのかという話がありましたけど、基本的に公営住宅法という法律は今のところ大きく変わってきているところはないので、いわゆる住宅に困窮する低所得者のための住宅という位置付けは変わりません。ただご承知の通り高齢化がどんどん進んでいっているという中で、いかにもう少し若い世代に沢山入っていただくかということは非常に大事なことだろうと思ってございます。前回もちょっとご紹介いたしましたけど、東京都でも都の住宅政策審議会で、都のマスタプランの見直しについての議論をしております。実は昨日、都の審議会が開かれまして、区長様にもご出席をいただいております。

すが、そこで企画部会というところから今後のいろいろな施策の展開についての提案など、議論の途中経過の報告がございました。その中でも、いわゆる公的住宅だけで高齢者や低所得者全てに対応することではなくて、民間賃貸住宅をうまく活用して、高齢者や子育て世帯の受け皿をしっかりとっていく必要があるのだろうということを大きく言われています。その上で都営住宅を始めいわゆる団地については、団地全体が高齢化しているということが地域コミュニティとしては大きな課題なのだろうということで、いかに若い世代の方に入ってもらえるようにしていくのか。そういった裏腹で、民間住宅をいかに活用できるかということが非常に重要だろうという提案をいただいているところでございます。先程も申し上げたとおり、都営住宅を是非区内にある有効な資産だというふうに考えていただいて、都と区と一緒に使って色々な使い方ができれば、住宅分野だけに限らずまちづくり、福祉など色々な分野の課題解決に使えればいいのかなというふうに思っているところでございます。

新井委員 詳しく説明いただきましたが、公団住宅と都営・区営住宅の基本的な性格は昔から変わっていない。ただ強調しているところは、高齢者が住み続けたいというのがありまして、このマスタプランである程度重要なポイントになってくると思うのです。ただ、２つの集合住宅でも家賃の差などが出てくるし、地域コミュニティという意味でも自治会も継続的にできないというのも事実です。自治会が組織できない、会長になる人がいないというのも実際にあるように伺っていますから、その辺はお二方の責任という部分ではなくて、私達足立区にあって考えないといけないと思います。

最後の矢印の下で「～が必要」と書いてあるのだけれど、これから議論して具体的なところがこの中に含まれていくのだと思いますが、全体的に見てこの資料１３はまだ未完の資料と言わざるを得ない。矢印の下のところをもうちょっと具体化しな

いとマスタープランの意味が無いだろうと思いますので、一応申し上げました。

浅香委員 まず公営住宅についてなのですが、足立区の公営住宅はどういう名称のものがあるのかお聞きしたい。例えば区営住宅もあるのか。

住宅課長 事務局です。区営住宅につきましては、今 14 団地で 482 戸ございます。あとシルバーピアが 8 棟で 198 戸という形になっております。

都市計画課長 都営住宅については 3 万 1000 ～ 2000 戸。今は建替えもあるので実数がつかめないのですが、その間で推移しています。UR の団地については 1 万 2,500 戸くらいの団地があるというふうに聞いてございます。

浅香委員 ありがとうございます。それで、今おっしゃっていただいたのは、区営は区がオーナー、都営は都がオーナーというものだと思うのですが、それでは区の職員が住んでいる住宅、都の職員住宅が足立区内にあるのかどうかをお聞きしたい。

子ども家庭部長 職員住宅は千住と五反野に一箇所ずつございます。千住は世帯向けが 2 世帯分で、残り 7 戸くらいが個人向けのものが入っています。五反野は把握していないので申し訳ございません。

浅香委員 それらはすべて区が経営しているのですか。それとも民間から借りているのですか。

子ども家庭部長 区の職員住宅につきましては区が運営しています。保育園の上に 2 つとも設置しています。

浅香委員 今聞いた区の職員住宅というのは、区の保育園の人たちが住んでいるものを含めていないものですか。

子ども家庭部長 昔は保育士向けに作られていたものだったのですが、それを改修して一般職員も入れるような形にしていますので両方入れるということです。

浅香委員 意見なのですが、震災等が頻繁に起こっている中で、できたら区の職員住宅をもっと増やしていただいて、特に災害対策の方々がそこに

住めるような住宅が必要になるのではないかと思います。あと都も国も職員住宅が足立区内にできていただいていたなら、足立区内の様子を見ていただいてさらに区の繁栄に繋がるのではないかというふうに思った次第です。

そして北千住の駅をはじめ、北千住の地域自体が、今日本全国でも大変評判のいい地域になっております。これを決して無にすることはしないのではないかというふうに思っております。それと、北千住の駅も大変な利用率ですので、こういうところを無駄にしないような計画がこれからは必要なのではないかと思います。

それともう 1 点は、今回のマスタープランの案ということで資料が出ているかと思いますが、この案を皆さんで検討していただいてこれで決定かどうか。そして 10 年前は基本理念が「愛着を育み、魅力を創る」という題でしたが、この次のテーマも皆さんの話し合いで段々集中していけば、このテーマが決まるのではないかと思います。このテーマによって中の内容をどういうふうに充実するかということも含まれてくるのではないかと思いますので、このところもいつ頃決まるのかをお聞きしたいなと思います。

都市建設部長 住生活マスタープランという名前の決定については審議会の答申を出していただく時に、そういう形で出していただいて、区長に答申して決定ということになってくると思います。正式な名前の決定というのは今年度いっぱいくらい、答申までかかるかなというふうに思っています。それと、今後の施策の方向については、概略的なものになるのではないかとご心配もいただいておりますけれど、先ほど来、意見の出ています、どの地域でどういうふうな経過を辿ってどうなっているか。これを一度お出しして分析する必要があると思いますので、それを次回に出させていただいてその上で議論をいただいて、実際に資料 13 の下の方をもうちょっと分厚くしていくというような方向で進めさせ

ていただけたと思います。以上です。

会長 今まで伺っていた資料について、例えば今日お出しいただいた住生活白書の資料 14 の 6 ページ以降のところをみると、確かに結構若い人が入ってきていることは入ってきているのですね。平成 17～22 年の国調ベースで見れば、特に 25～29 歳、30～34 歳の方は、転入が転出を若干上回る。ところが、30 代後半のところ、40 代のところも逆に転出超になる。たぶん足立区が考えていらっしゃるの、ここに入ってきた人たち、青い数が増えて、逆に出ていった人たち、赤い数になるべく少なくなるようにすること。それで推察できるのは、若い人で世帯形成した人が、子育て期になって少し大きな住宅を持ちたいとなった時に、地価が安くて比較的安く戸建住宅やマンションを購入できる県外、埼玉県や茨城県、千葉の沿線の方に行くという構図だろうと思うので、目指す方向として若い人が定着できるような住宅・住宅地としての魅力をどうやって創りだすか、それは経済的な側面も含めてかもしれません。

それと、明石委員がおっしゃっていたように、住生活マスタープランということは、住宅だけではなくて、住生活を支える色んな社会的な施設、昨今話題になっている保育所問題もそうかもしれませんし、子育てを支援できるような色んな社会インフラがどの程度整っているのか、整っていないのかということも、たぶん足立区の居住地選定の魅力度が高まるかどうかに関わってくると思うので、その辺りもより具体的に踏み込んでどの地域がそういう可能性が高そうかというのを整理していただくというようなことも必要になってくると思います。

それから、遠藤委員がおっしゃっていたように、今までは比較的大規模な工場だったようなところが土地利用転換して大型のマンションが供給されてきたけど、この先はそういうのがあまりないのかどうか。潜在的な可能性があるようなところはあるのか、大型の民間の住宅動向に対して、区がいろんな形で

協議したり誘導して、より魅力あるものにできる可能性がないかどうかを確かめてみる。

もう一つは、一方で公的住宅ストック、都営と公団の住宅ストックに関してはすごく戸数が多いようですけど、その団地の中でもこれから更新や建て替えがあるときに、どういう新しいコンセプトの可能性はあるのか。私は以前、多摩平の森という、これは UR の方々が非常にプライドを持ってよく宣伝されている団地更新で、色々魅力あふれるものになったのではないかと考えていますが、そういう可能性はあるかどうか。

今持っている足立区の住宅ストックで、活用可能性がある潜在的なポテンシャルのあるものはどういう地域にあるのかというのを精査していただいて、ご提示いただいて、それで皆さんと議論してこういう使い方があっていいのではないか、という提案をしていただくということも考えられます。

私ばかり申し上げて恐縮なのですが、やや思いつきなのですが、ここで挙げているエリアデザイン計画で、遠藤先生の大学は建築・都市計画の学科があるわけですから、そういう学生の知恵を生かしてワークショップをやって、住宅地の魅力を向上するためにはどういう手立てがあるか、リアリティはないのかもしれないけれど、そういうことをする。それから、最近のはやりで、街歩きをする人がすごく増えてきているのです。我々世代のような、リタイアした人などが、リュックを背負って色んな所を歩いて回る。足立区あるいは沿線を含めているような企画をして、住宅地巡りや団地巡りなどで魅力を発見していく。例えば区外住民アンケートで足立区に関心を持った人に、こういう住宅地の魅力を探ってみて、なにがあったらいいか聞くようなことを企画する。そういうものを連続シリーズでやっていくことによって街の魅力発見、住宅地としての魅力を発見していくというようなことに対する関心が高まる。色んな手立てはあると思うのです。以前、足立区は、そういう足立区を知るような調査研究に対

する助成があって、一時その選定委員に関わっていたことがあるのですが、そういうようなことをもう一回掘り起こして、足立区魅力再発見みたいな企画を、住宅地ベースや住生活ベースでやるという話も考えられるのかなと思う。

たぶん住宅マスタープランから住生活に変わったということは、単なるモノというフィジカルな住宅の供給だけではないのですよ、という時代に入ってきているということの現れだと思うので、より充実したライフスタイル、クオリティオブライフを実現するための指針となるような計画をご検討いただければと思います。ちょっと暴走気味にお話ししましたけど、他の方々もどうぞ。

くじらい委員 先ほど色々会長からも新井委員からもお話がありましたように、都営住宅や UR の住宅がすごく多いということで、私の地元は竹ノ塚なものでいつも感じているのですが、竹ノ塚駅前の公団が、ほとんどの方が高齢になられて下に降りて来られない。ですから商店街に行かない。昭和 40 年頃は本当にすごく盛んで、いわゆる街が賑わっていたのですが、どこでもそうなのでしょうけど、高齢化のためにそうなってきた。そうなった時に、その先に都営住宅も公団もどうしたら若い人たちが入れるようになるか。例えば建替えができないのでしたら、間取りをもうちょっと考えるなど、いろんな方法があると思うのですよね。そうして一緒になっていかないと、今相当の数があるのに宝の持ち腐れだと思うのですよ。ですので、少しでも足立区と皆さんと考えて、今の公団と都営住宅に若い人が住めるようなまちづくりを考えていかないといけないのではないか。特に竹ノ塚では、公団の方もご承知の通り、駅前にあれだけのものを持っていて、あそこが高齢化になるのはすごくもったいないし、商店街振興の意義からすると、全然もう話にならないのではないかなと思いますので、ここで少し考えていただければありがたいなと思っております。

鈴木委員 三点くらい意見として申し上げたいと

思うのですが、一つは今ちょうどくじらい委員からもありました公共住宅で、やはり鍵は案にも書いてありますけど入居者の多世代化だと思うのですね。これはほんとうに色々考えていくということで、第一の意見ですね。

それから第二は、やはり全体として何を推進力にしていくかという点では、明石先生がおっしゃったような、足立区ならではの、あるいは足立区の特徴を生かした住宅、住生活政策を打ち出していくことが必要なのではないかなと思うのですね。お金があればそれなりに良い住宅を建てたりそれなりの住宅に入ったりできるのですが、やはり低所得者層、あるいは貧困であったりすると、なかなかうまく住宅に入れない、取得できない。そういう点で UR の方でも家賃を払いきれなくて都営住宅に入りたいという方もいらっしゃるぐらいです。やはり民間住宅に対して家賃補助制度のようなもので、所得が少なくてもちゃんと住宅に入れる、あるいは取得できるというような対策がひとつ鍵を握っていくのかなと思います。今回の資料の中でも、空き家問題の顕在化とありますが、この対策にもなるのではないかなというふうに思います。

それから三つ目が、住生活ということで、白書の中でも 28 ページのところでは、サービス付き高齢者向け住宅が資料として出ている。これは高齢者向けですし、あと保育園はどうなのか、例えば子育てが一番進んでいるのは、ある新聞によると練馬区という報道が最近出ている。そういう住みやすい、一言で言えば福祉のまちづくり的な要素も含めた計画にしていくということが当然必要なのかなというふうに考えたところです。以上です。

明石委員 今、くじらい先生や鈴木先生のお話の中にさらっと出てきた部分なのですが、実際には結構辛いお話、本当の現場だとだいぶ深刻な面もあるようなお話が、高齢者の実際のお住まいの中にはあったりするのではないかなと思うのですよね。大村会長がおっしゃったように、足立区の魅力の発見も

あると思うのですが、一方で、実際に辛いところというのをきちんと具体的に分かるように議論・共有できるようにして、それをどう解決していくかというのは、住宅だけではなくて福祉部局との連携もあるかもしれませんが、やはり避けて通れないような気もいたします。できればできるだけ今後の議論の中で、抽象的にさらっと言うよりは、こういう具体的な問題が生じていますというお話を出してくださると我々も考えやすいかなという気がいたします。

会長 今日お配りになっている住生活白書案は、住生活マスタープランとセットで出そうということなのでしょうか。それとも定期的に足立区の住宅事情を報告するというような形の住生活白書という考えをされているのでしょうか。

住宅課長 今回の検討素材という形で、資料をまとめさせていただいています。

会長 今までこういう形でやられたことはありませんか。

住宅課長 ございません。

会長 東京都は、最近ちょっと途切れ気味ですけど、住宅白書という形で結構出されていたり、区によっても結構頑張っているところがあります。これは費用と手間がかかるから難しいと思うのですが、出来れば区内の大学やそういうところと連携して、定期的に住宅事情を調査するというのをやっていくと、足立区に対するいろんな発見が出てくる要素が強いと思うのですね。欧米では、私が比較的良く知っているのはドイツなのですが、ドイツではそういう地域ごと、年ごとに住宅の事情や建築に関してのガイドブックなどを出したり、それから NPO 的な組織はウォーキングのガイドブックみたいなものを作ってやっている。地域に対する関心が高い自治体というのは、やはりそれだけ愛郷心、愛都市心が出てくる可能性も高いので、探していけば足立区にもそういうのはあるのだらうと思います。ぜひそこはネットワークにするなり、情報をうまく

引き出せるようなやり方をしていただければと思います。これもやや荒唐無稽なアイデアに近いのですが、例えば何年かおきに足立区の住宅、街並みを撮ってもらって、それを写真展みたいにアワードしていくというやり方もあるかもしれません。地場の工務店の人たちの中で、この5年間で非常に魅力的な住宅を提供した工務店はどこかというのを選ぶなど、実現可能性はいったん置いておいて、いずれにせよ区民目線で住宅や住宅地への関心を高める工夫の仕方も色々あると思うので、是非これを機会に、せっかく住宅白書というのを作られているのだったら、そこから足立区を発見していけるような冊子にしていいただければと思います。杉並区は最近、ああいう冊子を出されている。足立区も出されているのか知りませんが、もし出されているのだったら不勉強で申し訳ありませんが、そういうことも含めてご検討いただければと思います。

建築室長 これから新たな住生活マスタープランの進行管理もやっていかなければなりません。その点からも定期的に白書を作りながら、成果指標もどれくらい進捗しているかの確認も必要だと思いますので持ち帰って検討させていただきたいと思います。

おぐら委員 区議会のおぐらです。まずは、今後区営住宅、都営住宅、また UR もそうですけど建替えがどんどん進んでいる中で、現在でも例えば私が住んでいる新田ですと、都営住宅の1階、2階の部分が地域コミュニティ図書館や区民事務所が入っていたり、うまく有効的に複合化した活用があります。また、1丁目の都営団地の1階ですと、保育園が複合して、特に新田はマンションが増えて保育園が足りない状況です。保育園の複合化、また以前から江北の上沼田団地の1階部分も保育園が入っていたり、こうしたいろいろな形での複合化、介護や子育て、公共施設などの有効活用というのはぜひ今後考えていただきたい。なかなかそれぞれ単品で建て替えていくのも費用もかかって大変です。住まいも、そうした公的なものもうまく複合的に一緒に

なって活用していくという方針は今後、この中でもぜひ取り入れていただきたいというのが要望の1つです。

あと、空き家の活用についてです。資料13の中でのマスタープランの基本的な方向性の素案の中でも、新たな課題として空き家の問題というのが顕在化しておりますし、また資料14の白書の14ページにも、空き家の状況ということで区の空き家の現状について様々課題として出ております。老朽家屋の助成など、様々区としての対策を進めているところですが、いま私も非常に注目しているのが、国の中で空き家を準公営住宅にという方向性が何ヶ月か前にマスコミでも取り上げられました。これは国の施策で、どういうふうに落とし込んでいくのかがないとなかなか実施しづらいところではあるのですが、こうした視点も是非取り上げて行く必要があるのではないかというところです。また、それ以外にも空き家について、もちろん使えるのか使えないのかはどのような形態なのかにもよると思うのですが、最近豊島区や他のところでもリノベーションという形がすごく注目されていて、地域のコミュニティの活用であったり、子育て、介護、公的なものの活用であったり、色んな活用の可能性があると思うのです。こうしたものは場所とモノによって色々変わってきますけれども、有効活用して空き家をうまく使っていただけるのではないかと。これについては行政サイドとして、何か今後の空き家対策の有効活用という視点で検討されている今後の方向性、問題としては提起されているのですが、具体的な有効活用に向けての考え方というのはあるのかどうかお尋ねしたいと思います。

会長 空き家について何かありますか。

住宅課長 事務局です。空き家につきましては、戸建ての住宅と木造賃貸アパートについて、空き家の実態調査が終わったところで、2,353戸という実態調査の数字が出ています。その中で所有者につきましてはアンケート調査を実施し

て詳細をまとめているところでございます。今後の利活用につきましてはそういった意向を把握しながら、具体的にどういう空き家の使い方がいいのかというのを研究していくところでございます。

建築室長 もう少し具体的にお話しますと、モデル地区を抽出して、その中で詳細に、使いたいのがあるいは利活用したいのか、所有者の意向をまず把握したいと思っております。それから関係団体が結構いらっしゃいます。NPO等と連携しながら空き家の利活用の方策を検討していきたいと思っています。既に千住地域においては空き家をうまく利活用、リノベーションしてやっている事例もありますので、そういう先進事例のいいところを集めて足立区にふさわしい空き家対策を検討していきたいというふうに考えております。

おぐら委員 ぜひお願いします。あと、これは民間市場の方になってくると思うのですが、昔から面白いなと思っているのは、例えば埼玉県のパウゼでは、パウゼレッズファンの賃貸アパートがあって、レッズファンだけが住んでいる、赤の作りというアパートがあってすごい人気があるということがありました。また、バイク好きな方が部屋の中にバイクを入れられるようになっていて、そういう方だけのアパートがあって、皆でツーリングに行ったりする。音楽をやっている方が、個人のアパートですと、防音設備でピアノが弾けるというようなところはあったりしますが、そこでは楽器をやっている方のための防音の部屋と共通のコミュニティの空間があって、その住民同士で演奏会をやったりする。コミュニティのテーマを絞った形の賃貸アパートというのが色々と点在しているのですね。こういうものも、もちろんニッチなもので主たるものとは成り得ないのですが、一つの新たなコミュニティの形として、行政がどこまで関わってやっていくのかというのは課題があるのですが、新たな面白いまちづくりのヒントではないかなというところで、情報提供いたします。以上です。

遠藤委員 足立区で、公共施設再編の有識者委員も仰せつかっていまして、その場で、公共施設のリニューアルに対してすごくお金がかかっているの、あるいは再編など、そのことを検討しなければいけない。その一方で、住生活というときに色々な住宅以外の施設を整えていく必要があるけれど、むしろ周りは絞ろうとしている。そこをどう整合をとっていくんだという議論になりかかっていまして、その時に、本来はこちらの会議で提案すべきことを申し上げたので、ここでちゃんとっておかないといけない。それは、住宅と公共施設がセットで考えられないといけない。公共施設がなるべく使われるようにする。典型的なのが小学校です。児童が減ってしまえば廃校になってしまって統合ということになっているのですけれど、使われ続ける限りはリニューアルしていけばいい。東京都のひとつのモデルプロジェクトで、勝どき1丁目というプロジェクトがありまして、都営の建替えに伴い高層化しますので、同じ戸数で住むのであれば余剰地ができる。そこに民間活力で、100戸は定期借家で必ず学齢期のお子さんがある世帯を入居させるということを条件に民間事業者を公募した。定期借家で家賃は周辺相場の半額です。小学校の学齢期の児童が必ずいる世帯を100世帯住まわせれば、すぐ隣の小学校はいつまでも使い続けられる。公共施設の再編という観点からも非常にバランスが取れる。それは中央区なので出来たことかもしれませんが、色んな施策が寄り集まって総合的になされて、公共施設の総合再編という観点を入れて考えなければいけない。

会長 良いヒントで、住宅単体だけではなくて、色んな複合的な組み合わせによって効果を出せる要素は沢山あると思いますし、それが住宅だけでなく住宅地としての魅力を高める効果にもつながるだろうと思います。ぜひ次回以降も色んなアイデアを出していただけたと思います。時間が迫ってまいりました。少しまとめていきたいと思うのですが、今日もご意見が出ましたけれど、できればやはり地

域像がわかるような形の資料の出し方、具体的なプロジェクトがイメージできるような資料を用意していただいて、足立区と言っても多様な住宅、住宅地から成り立っていることが分かるように、区内の人には当たり前かもしれませんが、我々区外の委員にとってはわからないものもあるかもしれませんのでぜひご検討いただければと思います。それから実現可能性は大事ですけれども、まずはアイデア的なことでもぜひ出していただいて、各委員の方々を含めてアイデアを出していただいて議論する、ブレインストーミングをすることによって着地点を絞り込めればなと思いますのでぜひお願いしたいと思います。

これは提案なのですが、足立区住宅政策審議会規則の第11条に基づく専門部会を立ち上げて、少し審議会の前に問題解決に向けた議論を深めて審議会で諮っていきたいと考えております。専門部会の立ち上げについてはご了解いただければと思うのですが、いかがでございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会長 特にご異議ないとのことですので、専門部会委員は規則で委員の中から5人以内を会長が専任するということで、恐縮ですが私を含めて明石委員、遠藤委員、森田委員、横村委員を専門部会委員として、検討を進めたいと考えておりますが、皆様いかがでございますか。

(「異議なし」の声あり)

会長 よろしゅうございますか。それでは次回は本日示された住生活マスタープランの基本的方向性をより具体的にしていく施策展開などの検討を行いたいと思います。では最後に事務局の方から事務連絡をお願いしたいと思います。

住宅課長 事務局です。委員の皆様、本日は長時間に渡り、ご審議いただきましてありがとうございます。本日いただきました、ご意見を整理して、必要に応じて審議会前に専門部会で検討した上で、本審議会にお諮りしたいと考えていますので、引き

続きご議論をお願いいたします。なお、専門部会の開催日時につきましては、調整の上、後日ご案内させていただきます。

次回の審議会は、7月26日火曜日、午前10時から、会場は本日と同じ中央館8階の特別会議室でございます。その先のスケジュールとしましては、次第にありますとおりです。

最後に、お車でお越しの方は、出口付近に係員が立ちますので、その旨お伝えください。

事務局からは、以上です。

会長 どうもありがとうございました。

以上。