

第 23 回足立区住宅政策審議会

1 日 時 平成 28 年 7 月 26 日（火） 午前 10 時から午前 11 時 45 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（14 名）

大村謙二郎会長、明石達生副会長、新井ひでお委員、古性重則委員、鈴木けんいち委員、おぐら修平委員、佐々木まさひこ委員、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、横村隆子委員、田中敬三委員、桶田寿委員（代理 石垣）

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、市街地整備室長、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、ランドブレイン(株)

4 議事等 第一部

（1）足立区住宅政策審議会委員委嘱

第二部

（1）住生活マスタープラン策定の進め方について（報告）

（2）第 22 回審議会（5/12 開催）の議事抄録について（報告）

（3）第 1 回企画部会（6/21 開催）について（報告）

（4）足立区のこれまでとこれからの主要なプロジェクト等について（報告）

（5）地域別の現状分析と成果指標の達成状況について（報告）

（6）住生活マスタープランの目指すべき姿・基本目標について

（7）区が抱える具体的な課題の検討について

5 資 料 【資料 16】足立区住宅政策審議会委員・関係出席者名簿

【資料 17】計画に盛り込む項目と審議スケジュール（案）

【資料 18】第 22 回足立区住宅政策審議会 議事抄録

【資料 19】第 1 回企画部会における議題と主な意見

【資料 20】足立区のこれまでとこれからの主要なプロジェクト等

【資料 21】地域別の現状分析と成果指標の達成状況

【資料 22】（仮称）足立区住生活マスタープランの目指すべき姿・基本目標検討
素材

【資料 23】（仮称）足立区住生活マスタープランの目指すべき姿・基本目標（たたき台）

住宅更新担当課長 定刻になりましたので、第 2 3 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、住宅更新担当課長の西出と申します。どうぞよろしくお願いいたします。本日、住宅課長の石井は急性扁桃腺炎のため、代わりに審議会事務局を務めさせていただきます。

まず、審議会の開催に先立ちまして、住宅政策審議会の開催回数について、訂正させていただきます。本年、3 月 1 日に第 1 8 回として審議会を開催しましたが、過去の審議会記録を再確認したところ、第 2 0 回までの記録がありました。つきましては、3 月 1 日開催の審議会を第 2 1 回、5 月 12 日の審議会を第 2 2 回、本日の審議会を第 2 3 回として、遡って変更させていただきます。申し訳ありませんがよろしくお願いいたします。

続きまして、事前に送付させて頂いております、資料の確認をお願いします。資料番号につきましては、前回からの続きの通し番号にしております。

最初に、第 2 3 回足立区住宅政策審議会の次第です。

次に、資料 1 6 審議会委員・関係出席者名簿です。

次に、資料 1 7 審議スケジュール（案）です。

次に、資料 1 8 前回審議会の議事抄録です。

次に、資料 1 9 6 月 21 日に開催した第 1 回企画部会の検討結果資料です。

次に、A 3 版の資料 2 0 「足立区のこれまでとこれからの主要プロジェクト等」に関する資料ひとつづりです。

次に、A 3 版の資料 2 1 「地域別の現状分析と成果指標の達成状況」に関する資料ひとつづりです。

次に、A 3 版の資料 2 2 （仮称）足立区住生活マスタープランの目指すべき姿・基本目標の検討資料です。

最後に、本日、席上配布させていただきました、本日の座席表です。

以上が本日の資料になります。事務局の手違いで、事前送付した資料の中の、1 8 と 1 9 に過不足のある方がいらっしゃると思いますが、挙手でお知らせ願います。よろしいでしょうか。

続きまして、次第の第 1 部、足立区住宅政策審議会委員の委嘱式を行います。

変更がありました 3 名の方に、近藤区長から委嘱状をお渡しするところですが、本日、他の公務と重なり不在のため、石川副区長から委嘱状をお渡しいたします。

お一人ずつ、お名前をお呼びしますので、大変恐れ入りますがその場でご起立いただき、委嘱状をお受け取りください。

足立区議会議員 古性重則様（委嘱状交付）

足立区議会議員 佐々木まさひこ様（委嘱状交付）

東京都都市整備局住宅政策担当部長 田中敬三様（委嘱状交付）

以上で、委嘱式は終了です。石川副区長、委員の皆様ありがとうございました。

続いて、委員の変更がありましたので、改めて委員の皆様を紹介させていただきます。資料 1 6 の名簿の順にお名前をお呼びしますので、恐れ入りますが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。

はじめに、足立区住宅政策審議会会長 筑波大学名誉教授 大村謙二郎様

東京都市大学都市生活学部教授 明石達生様

東京電機大学未来科学部特別専任教授 遠藤 薫様は本日欠席でございます。

足立区議会議員 新井ひでお様

足立区議会議員 古性重則様

足立区議会議員 鈴木けんいち様

足立区議会議員 おぐら 修平様

足立区議会議員 佐々木まさひこ様

足立区町会・自治会連合会女性部長 浅香孝子様は本日欠席でございます。

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

足立区女性団体連合会副会長 竹村清子様

足立区まちづくり推進委員会委員 上野須美代様

足立区マンション管理士会理事 森田和彦様

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

東京都都市整備局住宅政策担当部長 田中敬三様

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

桶田委員代理 代理で出席している石垣と申します。

住宅更新担当課長 続きまして、審議会幹事を紹介します。

石川副区長

長谷川政策経営部長は本日欠席です。

橋本福祉部長

鳥山子ども家庭部長

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公園推進室長

服部都市建設部建築室長

そのほか、資料 2 ページの関係職員も同席しておりますが、名簿をもって紹介に替えさせていただきます。

それでは、第 2 部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。大村会長よろしく願いいたします。

会長 本日もよろしく願いいたします。本日は、委員定数 16 名中 14 名の委員が出席しておりますので、足立区住宅政策審議会規則第 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。

また、本日の議事録署名員につきましては、明石委員をお願いします。

それでは、次第に沿って議事を進めます。

次第 1、「住生活マスタープラン策定の進め方」について、事務局から説明をお願いします。

住宅更新担当課長 それでは、資料 17 をご覧ください。審議スケジュールを、改めて整理しましたのでご案内いたします。

これまで 3 月と 5 月の審議会では、足立区の現況やこれまでの取り組みについて、情報を共有しました。6 月 21 日に第 1 回企画部会を開催し、地域別の現況や課題について検討をしました。

本日の審議会におきましては、住生活の目指すべき姿と基本目標についてご議論いただきます。

その後、9 月と 10 月に企画部会を開催し、地域別の現況や課題などについて、個別具体的に検討を深めます。次回の審議会は、11 月 18 日に開催し、施策の体系や成果指標について審議する予定です。

その後、企画部会と審議会を開催し、重点プロジェクトや推進に向けた取り組みなどを検討し、年明け 3 月、区長に答申する予定です。

その後、区は住生活マスタープランの計画案を策定し、パブリックコメント後、9 月を目途に新たな住生活マスタープランを施行します。

説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。今のご説明につきまして、ご質問等ございましたらお願いします。よろしゅうございますか。

それでは、次第 2 の「前回審議会の議事抄録」について、事務局から説明をお願いします。

住宅更新担当課長 資料 18 をご覧ください。前回、5 月に開催した審議会の議事抄録です。

項番の 1 から 5 は、現行住宅マスタープランの総括に関するご意見です。足立区の住居費のこと、木造賃貸アパートの建替え更新のこと、都営住宅の建替え更新に伴う偏在解消と評価のこと、最低居住面積に関すること、公共住宅が多く立地する地域の高齢化率が上昇していることが区の弱みなのか、などのご意見をいただきました。

次に、項番の 6 と 7、地域別の総括では、足立区全域の総括だけではなく、地域別の現況や問題がわかる資料が必要であることや、若い人が定着できる

住宅・住宅地の魅力づくりについて、などのご意見をいただきました。企画部会で地域別に整理を始めており、内容を後ほどご案内します。

次に、資料の 2 ページをご覧ください。項番の 8 と 9 は地域区分についてです。地域別の議論をしたい、共通に理解できる生活圏の単位を検討するなどのご意見でした。こちらも後ほどご説明しますが、住生活圏の区分として、区内を 17 の地域に設定し、地域ごとに現況や課題の検討を始めたところです。

項番の 10 は、定期的に区内の住宅事情を把握するための住生活白書の作成についてのご意見でした。

項番の 11 から 26 は、住生活マスタープランの基本的方向性に関して、主なご意見を紹介します。項番 11 は、足立区ならではの方向性をはっきり打ち出す必要性について、項番 13 と 14 は、犯罪が少なくなったことや区民目線で住宅地への関心を高める情報発信の重要性に関するご意見でした。3 ページの項番 16 は、自治会への加入率の低下問題です。項番 17 と 18 は、高齢者や子育て世帯などが住みやすいまちを実現するための計画づくりの必要性について、項番 19 は、空き家の活用に関するご意見でした。項番 21 は、都営住宅が多い一方で、それを資産として、まちづくりや福祉等の課題解決に活用できるとよいのご意見でした。

次に、4 ページをご覧ください。項番 22 から 24 は、公共住宅も若い人が住めるまちづくりや、入居者の多世代化、建替えに伴い介護や子育て施設など、複合化して活用することが必要とのご意見でした。

資料の 5 ページからは、UR や東京都の取り組みとして、若い世帯向けの支援や多世代居住の推進、子育て世帯向けの住宅支援の事例になります。足立区の今後を考えたとき、若い世帯の定住促進や高齢者を支える近居など、多世代居住の推進が不可欠と考えております。これらの事例も参考に計画に反映したいと考えています。

説明は以上です。

会長 ただいまの説明についてご質問等ございま

したらお受けしたいと思います。前回の確認ですので、ご質問がなければ次第を進めさせていただきます。

次第 3 から 5 は一連のまとめですので、まとめて事務局から説明いただいて、そのあと質疑をしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

住宅更新担当課長 はじめに資料 19 をご覧ください。6 月 21 日に開催した第 1 回企画部会について、ご報告いたします。

はじめに、地域別に検討を進めるにあたり、区内を 17 の生活圏に区分けして整理しました。17 の生活圏とした理由は、区民事務所の管理管轄が 17 に区分けされており、区民の方がイメージしやすい一つの生活圏としてこの区域を採用しています。

主な意見として、公共住宅関係では、項番 1 の公営住宅の高齢化に係るコミュニティの維持や引きこもり防止の観点から、掘り下げて議論する必要があるとのことでした。

項番 2 から 5 のマンション関係では、中古マンションの流通に関して、適正管理や情報公開について、行政がリードして取り組むことや豊島区の条例による適正管理について、話し合いました。

2 ページをご覧ください。住生活マスタープランの基本的方向性について、項番 11 では、足立区ならではの視点で、足立区の特徴あるものを分析して、これまで何をやってきて、どういうところに問題があり、これから何をやっていくのか整理する必要があるとのご意見でした。

項番 12 では、これまでの悪いイメージを払しょくするような仕掛けを行って、新しいイメージをつくり、情報発信していくことが重要とのご意見でした。

次に、企画部会で検討した内容について、資料 20 に基づき説明いたします。足立区のこれまでと、これからの主要プロジェクトについて整理しました。

はじめに、資料の 1 ページをご覧ください。公営住宅である都営住宅や区営住宅等の分布状況です。

右上に凡例がありますが、区内には、23 区内で最も多くの約 31,000 戸の都営住宅が立地しています。公営住宅につきましては、居住支援としての役割を担う一方で、施設の老朽化や入居者の高齢化に伴い、コミュニティの不活化など、様々な課題を抱えています。

次に、2 ページをご覧ください。UR や JKK の賃貸住宅などの公共住宅の分布状況です。区内には、23 区で 2 番目に多い、約 1 万 6 千戸の公共住宅が供給されています。

次に、3 ページをご覧ください。民間の高齢者向け賃貸住宅の分布です。60 歳以上の方が入居対象となるサービス付き高齢者向け住宅に関しては、都内平均の約 3 倍、約 1,600 戸が供給されています。入居者の状況ですが、約 7 割が足立区外から転入された高齢の方が入居しています。足立区の高齢化率の増に一部つながっているのではないかと考えています。

次に、4 ページをご覧ください。高齢者向けの施設で、有料老人ホームなどの状況です。定員は約 5,500 で区の全域に分布しています。

次に、5 ページをご覧ください。保育園や幼稚園の分布状況です。区内の定員は、1 万 3 千人あまりですが、待機児童数は、現時点で 300 人程度となっています。区では、平成 30 年度までに待機児童ゼロを目指して取り組んでまいります。

次に、6 ページをご覧ください。これまでの 10 年間の変化についてまとめています。

初めに、新線開業と大学開校の状況です。平成 17 年につくばエクスプレスと、平成 20 年に日暮里・舎人ライナーが開業しました。大学は千住地域に新たに 4 校が開校し、約 1 万 3 千人の学生数となり、千住地域の賑わいにもつながっております。

次に、7 ページをご覧ください。これまでの大規模開発の状況です。西新井駅西口周辺地区、新田地区、千住大橋駅周辺地区、北千住駅東口周辺地区において、大規模工場跡地などで開発が行われ、住宅

の供給や大学が開校しました。

次に、8 ページをご覧ください。密集市街地の整備状況です。環状 7 号線の南側に木造密集地域が広がっております。関原 1 丁目地区では、木造住宅の共同化により火に強い、共同住宅が建設され、道路の拡幅や公園整備が進められました。木造密集地域の防災対策は、首都直下地震に備え、今後も重点的に取り組む必要があります。

次に、9 ページをご覧ください。都営住宅、区営住宅、UR 団地などの公共住宅の建替え状況です。区営中央本町 4 丁目アパートは、4 団地の集約建替えとして、先月完成しました。他の施設も事業者と区が協議をしながら建て替えを進めてきました。

次に、10 ページをご覧ください。防犯と景観に配慮した住宅供給事例です。図面の中央付近にある東六月町の開発では、公園整備と新たに 214 戸の住宅が供給され、良好な住環境が整備されました。

次に、11 ページをご覧ください。環境に配慮したマンションの供給事例です。東京都のマンション環境性能表示を取得することで、環境に配慮したマンションとして評価され、購入者への PR にもつながっています。

次に、12 ページをご覧ください。これから 10 年間にわたる主要プロジェクトです。はじめに、竹ノ塚駅の高架化が平成 32 年度に完成予定です。次に、7 つのエリアデザイン計画の推進による魅力あるまちづくりが進められます。図面のオレンジの丸印は、昭和 40 年代に建設された都営住宅です。これらの団地の建替えに伴い、住環境の整備や地域の魅力づくりにつながる活用が期待できます。開発計画としては、図の下にあります、千住大橋駅周辺、千住大川端地区、北千住駅東口地区や千住 1 丁目地区の計画があります。舎人公園の全面開園や都立中川公園の上部利用計画、千代田線北綾瀬駅の直通運転化が予定されています。平成 32 年の東京オリンピック・パラリンピック開催時には、足立区も更なる進化が期待されます。

引き続き、資料の 21 をご覧ください。地域別の現状分析と成果指標の達成状況についてまとめています。

1 ページをご覧ください。区全域の評価とあわせて、地域別に分析する必要があるとのご指摘を受け作成しました。区民の方が生活する上でイメージする生活圏は様々ですが、区民の方々が利用する地域の学習センターや図書館などが配置されている、区民事務所の管理する管轄をひとつの生活圏に設定しました。地図上の名称は各区民事務所の名称であり、点線の丸のエリアは、駅周辺半径 500m の駅勢圏を表しています。

次に、2 ページをご覧ください。地域ごとに表にまとめています。一番上は、区全域の現状分析と右側に前回の審議会でお示した現行計画の成果指標の達成状況をまとめています。二段目からが地域ごとの状況をまとめています。表にある数値は、各項目の割合を示しており、17 地域で見たときのランクを示しています。中央の六角形のグラフは、23 区の統計データの平均値を 3 として 5 段階で評価しています。足立区全域の平均は、薄い塗りつぶしで示しており、地域ごとの判定は太い実践で示しています。

一つの例として、1 番目の千住地域を見てみます。千住地域の特徴としては、単身世帯の割合が 46% と 17 地域で 2 番目に高く、子育て世帯の割合が 14% で最も低いです。また、マンションの供給戸数が最も高くなっています。

次に、3 ページをご覧ください。一番上の新田地域を見てみます。新田地域の特徴は、15 歳未満の人口割合や子育て世帯の割合が最も高い地域です。現状では、UR 団地や分譲マンションが多く供給されました。

次に、4 ページをご覧ください。一番下の東綾瀬地区を見てみます。東綾瀬地区の特徴は、15 歳から 64 歳のいわゆる生産年齢人口の割合が 72%、単身世帯の割合が 49% で最も高い地域です。比較的若

い单身の方が多い地域と言えます。最近では、北綾瀬駅の直通運転化を見込んだ、マンション建設が増えています。

次に、6 ページをご覧ください。一番上の花畑地域を見てみます。花畑地域の特徴は、15 歳から 64 歳の生産年齢人口割合が 59% で最も低く、65 歳以上の占める割合が 27% で最も高くなっています。また、高齢者のみの世帯割合が 10% で最も高く、高齢化が進んでいる地域と言えます。さらに、住宅に関しては、公共住宅の占める割合が 51% で最も高いことが特徴です。

次に、7 ページをご覧ください。一番下の舎人地域を見てみます。舎人地域の特徴は、15 歳未満の人口や子育て世帯の割合が高く、住宅を見ると一戸建て住宅の割合が 52% で最も高いことが特徴です。一戸建て中心の住環境で、子育て世帯が多い地域と言えます。日暮里・舎人ライナーの開業により、交通便利性が良く、若年世帯にとって魅力ある地域であると言えそうです。

今後、企画部会で地域ごとの分析を進めて、課題の抽出や今後の重点プロジェクトを検討し、次回の審議会にお諮りします。

企画部会の検討状況につきましては、以上です。

会長 前回開催された企画部会を受けてこういう資料をおまとめいただいたわけですが、何かご質問やご意見があればお受けしたいと思います。

鈴木委員 3 点申し上げたいと思います。一つは資料 19 のところで、企画部会の検討結果が書かれていますが、この中の公共住宅関係について、都営住宅の偏在という問題に関して検討されたようです。これは見解が違うのかもしれませんが、都営住宅を減らすということですと資料が提出されたり、目標が達成されたということも言っていて、違うのではないかと私が意見を申し上げて、違わないという回答もきているのですが、やはり都営住宅を適切に増やしていくということが、住生活を向上させる上で非常に大事なポイントだと思うんですね。そうい

う点では、高齢化の問題などは検討されているようですが、都営住宅を増やしていくという観点での検討が必要なのではないかと、ということが一つ申し上げたいことです。それから２番目のマンションの問題では、例えば豊島区では条例でマンション管理に必要な事項を定めているということで、足立区でもそういう仕組みを作る必要があるという意味で検討されていると思うのですが、環境に配慮した住宅と合わせて、非常にいいことだと思いますので、その辺は今後さらに検討を進めていただきたいと思います。最後に、前々回、若い人が住める、定住できる住みやすい住宅政策が大事なのではないかとということをお願いしたのですが、資料を読みますとそのことについては、企画部会では触れられていないのですが、どうだったのか質問ということでお聞きしたいと思います。

会長 事務局から説明いただけますか。私も部会に出席していたので、後で補足的にお答えしたいと思います。

住宅計画係長 住宅課大田と申します。一点目の都営住宅の偏在解消についてご意見をいただきました。委員のおっしゃる通り、住宅セーフティネットに対する都営住宅の役割は重要と考えておりますけれども、都営住宅が偏在していることによって、区の財政を圧迫し、高齢化が進んでいく状況がございますので、その辺を踏まえて偏在解消を目標として前回掲げております。二点目のマンションに関する問題につきましては、マンション建設等で、環境に配慮したマンションの建設が必要と考えております。三点目の若年世帯の魅力につきましては、今後、企画部会等で魅力ある住宅地をいかに実現していくかということを検討していきたいと考えております。以上です。

会長 私が補足的に説明したいと思います。一点目の都営住宅に関して、企画部会で増やすとか減らすという議論ではなく、まずは現状がどうなっているかをもう少しちゃんと把握することが必要なん

ではないかということです。公営住宅ストックと言っても、規模の問題や立地の問題、それから今の居住者の特性はどうかなどを見極めた上で、地域のストックとしてどこまで活用できるかということが必要なんではないかという議論のために、企画部会では事務局にその可能性を整理してほしいという意見が出たのではないかなと思います。もう一つ、若い人については、明示的にここには出ていないと思いますが、地域ブランドイメージを高める、北千住は若い人にとって居住地として魅力があるなど、そういうことをきっかけに、もう少しいろんな仕掛けがあるのではないかと、という議論は出ていたと思います。

岡田委員 花畑エリアの空き家率が一番高いというのは、例えば団地に多いのか、内容がもしわかったら参考に教えていただきたいです。

ランドブレイン（生山） 事務局でございます。こちらの資料ですが、平成 25 年に行われた住宅・土地統計調査という総務省が行った資料がございます。本来は区全体の数字しか出ていないものなのですが、そのデータをいただいて地域別に集計しなおしたものでございます。ただし、この調査はサンプル調査になっているので、ある程度誤差があるという前提でみていただければと思います。ご質問の空き家の詳細な属性については、ここでは整理してございませんので、現時点では把握してございません。

明石委員 花畑地域は UR の団地が非常に多いところ。公共住宅が 51%と全体に占める割合が 1 位になっています。UR の方で建て替えを計画されていると、だんだん空き家にしていったら建て替えるという、その部分が現れているのではないかと思います。いかがですか。

桶田委員（代理） 平成 25 年時点のデータは把握していないのですが、花畑については、確かに一部建て替えを行っておりますが、現状の空き家率についていうとここまでは高くないので、UR の団地

がものすごい空き家率が高くて、その数字に引っ張られているという現象ではないと思っています。

新井委員 花畑の方が出身なので、UR は再生事業で一部建て替えをして、また既存のものをリニューアルしている状態で、比較的結構埋まっています。UR では無くて、たぶん民間のマンションやアパートが空いている。都営住宅もある程度空けておきながらも、人を入れていますから、多分民間だと思います。

森田委員 確認なんですけど、空き家の定義というのはどうなっているのですか。その時点なのか、何か月以上空いているのか、定義を教えてくださいなと思います。

ランドブレイン（生山） 事務局です。この調査における空き家の定義ですが、概ね3か月以上人が居住していないというもので、4つございます。まず別荘やセカンドハウスとして利用されているいわゆる二次的な住宅。また賃貸用の空き家・空き室。3つ目が売却用の空き家・空き室。それ以外の、転勤のために空き家になっている、入院してしまって空き家になっている、その他区別が分からない空き家という4つがございます。その合計値でございます。

おぐら委員 公共住宅が51%となっていますから、都営住宅がかなり空いているのですか。

建築室長 詳細につきまして、手元に資料がございませんけれども、空き家の実態調査を行っている最中です。今後、北千住地区と花畑地区について詳細な実態調査を深めていきたいと考えておりますので、もう少しお時間をいただければと思います。

会長 本格的な分析はこの後専門部会でもやられるということで、今日は興味深い資料をおまとめいただいて、色々な議論をできる素材を提出いただいたのではないかなと思います。よろしければ、次の次第で、次第6の住生活マスタープランの目指すべき姿・基本目標について、事務局から説明をお願いしたいと思います。

住宅更新担当課長 資料22をご覧ください。住生活マスタープランの目指すべき姿と基本目標について、委員の皆様にご審議いただきたいと思います。

初めに、資料の一枚目をご覧ください。こちらは、審議会や企画部会における委員の皆様から頂いた多くのご意見や国や東京都の上位計画のキーワードを4つの視点に分類して整理しました。基本目標1から4の各々の視点につきましては、5月の審議会で整理されたものです。

本日は、AからDのそれぞれの基本目標と、Eの住生活マスタープランが目指すべき姿をご議論いただきたいと思いますと考えております。

次に、資料の2枚目をご覧ください。住生活マスタープランに関連する最新の国や東京都の計画の概略と（仮称）住生活マスタープランの位置付けについて参考に添付しました。詳しい説明は省略させていただきますが、これら関連計画との整合を図りながら、足立区独自の住生活マスタープランづくりができればと考えています。

会長 事務局の方でたたき台を出していただいて、それをベースに皆さんからご意見を出していただく方が分かりやすいと思うので、事務局の方でたたき台資料を配布していただけますか。

住宅更新担当課長 たたき台となる資料をお配りさせていただきます。

事前に事務局で考えた基本目標の1としては、「足立区生まれ育ちの区民を増やす」や「若者を足立区に根付かせる」や「人から足立を活性化する」です。

基本目標の2は、「このまちで暮らせて良かった暮らしづくり」や「優しさを身近に感じる暮らしの実現」や「助け合い支えあう住生活の実現」です。

基本目標3は、「魅力ある住宅・住宅地づくり」や「住みたくなる住宅・住宅地の創造」や「自慢できるまちを創る」です。

基本目標4は、「戦略的な施策の展開」や「未来を見据えたストックの活用」や「新たな魅力の創

出・情報発信」です。

次に、足立区の住生活マスタープランが目指すべき姿としては、「多様な人々の支えあいで実現する豊かな住生活」や「活力にあふれ安心が続く人々に選ばれる住生活」や「ともに創る豊かな住生活」です。こちらは、区の基本構想で示された「協創力」の考え方で、多様な人々が互いの個性や価値観を認めあい、ゆるやかにつながり支えあうことで、より一層ちからを発揮できる新たな仕組みづくりから考えたものです。

事務局のたたき台の説明は、以上です。委員の皆様のご意見をお聞きたいと思います。

会長 事務局の方で基本目標 4 つ、それから目指すべき姿として 3 つの案が出されていますが、並列的か、どれかに寄っていくのか分かりませんが、こういう点をもう少し強化したら、あるいはこういう視点が不足しているのではないか、あるいは具体的なアイデアでも結構ですので、出していただければと思います。

明石委員 今日はかなり具体的な資料が出てきて、議論しやすいものになって大変良かったと思うんですね。今まで足立区全体のグラフがありましたが、地域別のものができましたし、地図にも落ちているので、そういう意味で議論しやすくなったと思います。その中で、資料 21 の各地区の右の方に、成果指標というのがございます。今ご説明いただいた資料 22 の基本目標 1～4 に、それぞれのフレーズが入っていましたが、この後議論していくと、このフレーズが現状どうなっていて、何が目標で、どこまで達成していったかということで、成果指標の形に落としていくという議論に進んでいくんだと思うんです。そういう目で目標を見ていく必要があって、今の住宅マスタープランは、右側にある指標を目標において、どこまで達成してきたかということを書いているわけですね。今回ここで議論させていただいたことの進歩だと思うんですけども、足立区全体の目標です、といていたのではなくて、17 の

地域の地域に分けていただいて、その 17 の地域がどういう状況にあるかというのが出るようになってきた、ということだと思うんです。今後議論を進めていくと、基本目標 1～4 に分かれてきたもののが、達成すべき目標というものを数字指標として示して、それがどうなっていくかということになるので、そういう目を見ていく必要があるのだと思います。その時に、私の意見として申し上げたいのが、足立区全体で達成すべき目標というのと、各地域のどういうところで達成すべきか、というのは違って良いと思うんです。違ってよいというのは、いわゆる足立区ミニマムというか、必ず足立区として共通に達成したいという水準もあると思うんですけども、これらの地域に落としていくと、地域の特徴が違いますね。舎人ライナー沿線は若い人が増えているところかもしれませんし、あるいはつくばエクスプレス沿線もそうかもしれません。それに対して、現在高齢化を迎えている公共住宅がある地域がありましたけれども、そこはむしろ、今後 10 年間のプロジェクトの資料の中に、都営住宅の 40 年代の大規模団地が入っていましたが、それらが建て替えをされていくことに合わせて、どんなことを実現していったらいいのか、ということが一つずつ出てくると思うんです。そういうところから、次の段階の実現手段に移っていくことになりますけれども、そういう目で見ていくことだと思うんですね。特に事務局の案では、生まれ育った区民、若者を増やすということで、子供やファミリーを増やしていくことをいっの一番に掲げておられます。私もこれってあると思いますし、そういう形でもって、新しい開発があるところもマンションを建てるところでも、あるいは都営住宅を建て替えていく時なども、そういう視点がいるんじゃないかと思うんです。それから、これをやっていくことになると、先ほども保育所、待機児童のことをおっしゃっていましたが、それをどういう形で作っていくかということです。いいフレーズを出しているなと思ったのが流山市で、母になるなら

流山市といって、つくばエクスプレス沿線のところを開発しながら、子育て世代をどうケアしていくかということに重点を置いてきているんです。今回、住宅マスタープランから住生活マスタープランに変わりますから、そういう視点は確かにありうるなと思って基本目標1を聞いていました。

横村委員 私は企画部会にも参加させていただきまして、その時にもお話しさせていただきましたことが、若い世代が住みたいと思えることが、実は高齢者の活力にもつながるというふうに考えております。つまり、若い世代が元気に色々やってくさることが、元気な高齢者にもつながるというふうに思っています。もう一つは、区内で公営住宅の大きな建て替え時期にきているというのは、逆に言うと、まちのイメージを作っていく大事なチャンスだと思っております。やはり子育てを大きな目標ターゲットとして区がやっていくことが、私は大切ではないかと考えています。二つ申し上げたいことがございまして、一つ目は、今回の資料にも入っていますが、近居、つまり親をできることなら子供たちで面倒を見る、ということが本来大切だと思うんです。箱物を作って、そこに自分の親を入れざるを得ない時期も必要だとは思いますが、できることならそれは最低限にしておきたい。できれば在宅で親を看取するというシステムが必要だと思うんです。その時に必要になってくるのが、UR がやっておられるような近居で、つまり子世代が親世代の近くに帰ってきてもいいですし、足立区にずっと住んでそこにいてもいい。自分たちだけで親の面倒をみるのではなくて、この頃は在宅で色々介護できるような支援をいただいたりして親を看取れるというシステムができつつあると思うので、箱物に頼らずそういうソフトのもので、子供や孫のそばで看取るというシステムを住生活の中から生み出していく。逆に、UR や都営住宅の建て替えにおいては、そういうことができる住政策、住戸の計画を是非お願いしたいと思うんです。そういうことによって三世代が活性化していく。東

綾瀬の地域などは、若者が大分住んでくださっているということですが、老後はここで住みたいなと若者が思えるような住宅政策、ソフトの方で在宅でどこまで老人を看取れるかというシステムを当然作っていかねばいけません。ですので、そういうところに力を入れていただくことも必要だと思います。もう一点は教育です。正直に申しまして、足立区の子供教育はイメージがあまり良くないと思います。それを色々な形で頑張ってくださいと思っています。美味しい給食をはじめとして、足立区はすごく基礎教育に力を入れている。若者世代はダブルインカムでないと子育てができないような時代にあって、足立区は基本的な教育をちゃんとやってくれるところなんだというところに、教育側でもう一回力を入れていただく。今も取り組んでいただいているとは思いますが、よりそれを区のイメージとして掲げられるような、住宅からの発信をお願いできないかなと思っています。

森田委員 私も企画部会の委員をやらせていただいておりますけれども、今の話にもあったんですが、基本目標の言葉の中に、世代間交流という言葉を入れてはいかがかなと思います。是非ともご検討いただければと思いますので、よろしくお願いします。

古性委員 先ほどおっしゃったことはまさにその通りで、私も前々から、足立区の住宅政策については、三世代住宅を増やすことだと思っておりました。親の看取り、介護についてもそうですが、待機児童に対しても、これが解消策になるだろうと私は常々訴えています。今回の足立区の待機児童も316人なんです。そのうちの92%が0~1歳児なんです。この0~1歳児を、三世代住宅の環境を整備することによって家族でみる。それによって、0~1歳児を民間保育で預からないことにすると、2歳以上の定数がぐんとふえて、待機児童が0になる。都営住宅31,000戸というのは、23区の中で19%が足立区にあるということで、公営住宅が偏在しているのは間違いないんですが、これを悪いものとみるではなく、

資産として考えるべきだと私はいつも言っています。この都営住宅や UR の住宅を、三世代を中心とした住宅にすることによって、家族で助け合うような関係づくり、自助・共助・公助の精神でやっていける精神をつくらないと、これからの日本は持たないと思っていますので、そのモデルとして公共住宅をうまく活用することによってできるんだろうなと思っています。

岡田委員 参考意見なんですけど、私共は不動産の組合ですので、足立区でも空き家、それから老朽家屋もどんどん出てくると思うんですね。我々の団体、全宅連の全国の団体が先月集まりまして、色々協議したんですけども、今成功しているのが京都のエリアです。あくまでも参考なんですけれども、無接道家屋、要するに建築確認ができない、建て替えができない土地・家屋を、地区計画で認可しますということで、京都が成功した例です。特別の審査はあるんですけども、それに基づいて、無接道家屋でも建築確認を下ろし、建て替えも認めます。それに伴って、地元の信用金庫が、市が認めるなら我々も住宅ローンの融資をつけますということで、今までは、確認が取れない無接道の土地、評価のない建物には住宅ローンの融資をつけませんでしたが、積極的にやりましょうということで、まちぐるみでどんどん成功して、新たな人が入ってきている。足立区で見ると、北千住は無接道の家屋が多いと思うんですね。老朽家屋も多いですし、道路が狭いので建て替えができないエリアが多いと思います。これが活性化すると、非常に住宅の取得もできやすいし、駅も活性化すると思います。法律も絡むし、難しい部分はあると思うんですけども、全国でやっているエリアがあるということ、一つお耳に入れていただいて、参考にいただければと思います。これから確実に人口も減っていきますので、空き家率も増加してきますから、23 区の中で、すごい足立区、と思われるような、ちょっと突飛な発想のものをやってもいいんじゃないかなと私は思ってい

るので、参考意見として発表させていただきました。

会長 資料 21 で指標や地域別の現状分析という形でおまとめいただいて、明石委員がおっしゃっていましたが、地域ごとに非常に特色があるということと、成果指標や目標とするのは、例えば高齢化など各地域が平準化したら、それがいいのかというと、そうではないんじゃないかというお話だったと思います。できればそれぞれの地域が持っていた歴史性や文化性を生かした形で、その住宅地としての魅力を高めていく。だけどそれぞれの地域ごとに色々な問題は抱えているから、それは解決しないといけないけれども、等しく足立区全体が平均的に同じような地域になるのは、むしろ地域の魅力を損なうんじゃないか、ということだろうと感じました。これから企画部会でも検討していきたいと思いますが、それぞれの地域が持っている良さや特色をどうやって伸ばしていけるかということと、問題点をどうやって解消していくかという形で、成果指標としても、最低限どの地域でも解決しないといけない水準はやらないといけないけれども、それぞれの地域で伸ばすべきところは何かというのが、大事だという話だと思います。それから、横村委員がおっしゃられた視点は非常に重要だと思います。たぶん福祉や教育など今までの住宅部局ではなかなかできないところを、横串を入れて総合的に住宅政策を展開していく。特に教育に関心のあるファミリー層にとっては、どういう教育内容や教育水準ができるかで居住地選択が変わるというのは、最近よく言われています。足立区も今まで相当いろいろな形で地域イメージを変えるプロジェクトを展開されてきたということで、それなりの成果が出てきているんだろうと思いますので、そういう意味で、他部局との連携の中で、総合的な住宅政策がどうやって展開できるかという視点が、すごく大事なのかなという気がします。それから、これも住宅地の魅力づくりの視点の問題なんですけれども、最近色々な形で、鉄道各線や駅周辺でどこに魅力があるところがあるか

地図をつくったり、まちあるきマップをつくっている。足立区の方でもいくつかの地域ごとの魅力を発掘するまちづくりマップをやられている。その住宅・住宅地版というのを是非考えていただいて、最近若い人、高齢の方々も、自分たちの地域あるいは、ちょっと近場で面白いところを探索しようという機運がものすごく高まっていると思うんですね。これは欧米でもそうなんですけど、色々なまちの歴史や地域を案内してくれるボランティアがいて、平日や週末にこういう企画を立てて、今度はこういう企画をしますという積み重ねによって、足立区ってこういう意外なところがあったんだという地域発見、それが地域の魅力づくりにつながるという、サイクルができるといいのかなと思います。もう一つ、足立区が持っている公営住宅ストック、都営住宅や UR の団地でも、団地が自分の故郷だと感じる世代がすごく増えてきている。UR もすごい PR されていますし、団地の写真のコンクールなどもされています。そういう意味で言えば、足立区で長年にわたり団地生活をされた世代というのは、ある意味で言えばすごい財産なんですよ。足立区に生活された人が、もう一回懐かしいと思って戻ってくるような、その時に、調べてみるとこんなにいい環境に変わっているんだというような、地域ブランドづくりはすごく大事ですし、最近大学の数も増えて若い人たちが足立区で生活したり、足立区を楽しむ世代が増えてきているわけです。そういう人たちが世帯を形成して、ここで居住地を見つけて、それがうまく循環していくようなストーリーをどうやって考えていくかというの、大事じゃないかなと思います。私も次の企画部会でアイデアを出したいと思いますけれども、そのあたりも議論できればと思います。

鈴木委員 目指すべき姿、目標ということですので、先ほどの母になるなら流山をもじって、住んでみたい足立区のようなキャッチコピーはいいと思います。私も足立区に若いころに、下町風の魅力にひかれて引っ越してきて、住み続けている。それで、

住んでみたいと思うには3つ必要かなと思います。一つは、足立区は家賃が安いので引っ越してくる人も多いですけども、それでも生活が大変で、劣悪な住宅に住んでいる方も少なくありません。低所得者対策として、一つは都営住宅、区営住宅を増やすというのがどうしても必要なんじゃないかということ、国も打ち出しましたけれども、家賃補助を行えば、空き家対策にもなると思います。こういった低所得者対策が鍵を握るんじゃないかというのが一つです。二番目は生活の質の向上で、いろいろあると思うんですけども、今は木のぬくもりということが言われています。木造にしたから生活の質が向上するわけではないですけども、木造住宅を推奨するなどして、生活の質を向上できるような住生活マスタープランになるといいなと思います。三つ目が、特色あるまちづくりという問題です。例えば、宿場町通りの商店街の方と話していると、千住の地域あるいは西新井大師など色々な特色があります。それに限らず、これは観光の視点になると思うんですけども、まちの特色をぐっと打ち出している。その時に、意外と共通しているのが木と石で、木で表示したり石で表現したりすると特色も強調できる。そんなことをしながら住宅政策を進めていって、住みたくなる足立をつくって、というイメージになるといいなと思います。たたき台については、活性化などはいいいんですけど、そこに到達するにはどうすればいいかがよくわからなかったりする面もありますので、もう少しイメージが膨らむような目標になるといいかなと思います。

明石委員 空き家のことがちょっと話題になっていましたが、私は大学にいて学生の卒業研究をみるわけですけども、去年空き家のことを研究したいという学生がいました。それはまちの不動産屋が空き家になっているところを時々見に行き管理してくれるサービスがあって、あんまり高い値段にならないので、不動産にとっては儲けにならない気もするんですけども、そういうものがあるようなんで

す。なんでやっているのか聞いてみると、ある種の空き家の囲い込みで、いずれ空き家というのは売買に出てくる時があるわけです。その時にその不動産屋に相談いただければ、それまでかけた費用を回収できてしまうということでした。それは神奈川県のある自治体なんですけど、市役所に相談があると、市役所が、不動産屋で空き家の見守りをやっている人のリストを見せてくれる。その方がどこかの不動産屋に相談に行くと、空き家を管理してくれるということです。これを聞いていて、足立区はコミュニティの見守りの先進区なので、そういう方法もあるのかなと思いました。そういうことも考えていけるといいと思いました。

会長 私からも話題提供なんですけど、筑波の総合研究開発プロジェクトで、公共住宅ストックの戦略的マネジメントという3年間のプロジェクトを昨年からはやっていて、昨日、今年度の第一回目がありました。住生活基本計画の中では、住宅のセーフティネットをどうやって確保するのかというのが重要な話になっていて、公営住宅をどうやって地域のセーフティネットとして管理できていくか、活用できていくかというのが、一つの大きな研究テーマです。なるべく地域ごとにミクロにケーススタディ、分析できるツールを開発したりということで、例えば、その地域ごとの人口構造がどういうふうになっていくか、地域の中で住宅に困っている人の比率が今後どういうふうに移移していくかということを考えながらセーフティネットをやる。あるいは、公的賃貸住宅の比較的大規模なところで、大規模な改修や建て替えをするときに、いくつかの組み合わせの中で地域の住宅としての魅力を高めていく。あるいは生活支援施設的なものを組み込んでいく。必ずしもマーケットだけでは成立しない保育施設や高齢者施設などを、民間的な施設等を活用することにより、どうやって整備していくか。なかなか論点は多くて難しいんですけども、そういうことを考えながら、足立区でも、公的賃貸住宅ストックをどうやって戦

略的に活用していくかということや、建替えにあわせて、もちろん安くて良質な住宅というのも大事ですけれども、ある特定の層ばかりが集積することによって逆に地域のイメージが固定化してしまうことを避けるために、色々な年齢階層、所得階層の複合化によるソーシャルミックスみたいなものをどうやって実現していくかというのは、すごく大事な課題だろうと思います。このマスタープランの中でどこまで踏み込んで提言できるかは難しいと思うんですけども、できるかぎり偏った人口構造や、偏った所得構造にならないような地域づくりをどうするかというのは大事な話で、その芽はこの10年間の中でも出てきていますし、これから展開する中でも出てくるという意味で、健全な地域コミュニティを支えるあり方というのは、このマスタープランの中で是非ご議論できればと思っております。

横村委員 私も先生方の意見に賛成です。先程言ったようなことが足立区中に蔓延する必要はないと思います。再開発や建て替えが行われる地域はそうあるべきでしょうし、そうでない地域は地域の特性文化を生かして、金太郎あめのように足立区全部がそうなる必要はないというふうに思います。まちというのはそんなに単純ではなくて、色々な魅力があることによってできているので、先生がおっしゃられたような、そこまで掘り下げた住宅マスタープランができることは本当に理想だと思います。一つ辛口なことを言わせていただくと、足立区における公的住宅ストック整備計画施策調査報告書というものが平成4年3月に出ています。これを拝見しまして、足立区におけるストック政策の整備方針というのが50ページくらいにわたって書いてあり、今回見直すために必要じゃないかなという部分が、非常にいい内容で作られています。これがどこまで実現できて、なぜこれが実現できなかったのか、今後はどう実現していったらいいのか。これから行われるであろう、例えば江北の重点拠点になっているところも、計画案のたたき台ができています。こういうたたき

台をベースにしながら、そういう地域が具体的にどういう三世代住居や近居ができるのか、というところまで掘り下げて、どんな近居のスタイルが足立区にあっていいのかということも含めて、どこまでできるかわかりませんが、具体的な提案と見直しもあったらいいと考えます。

会長 東京都は都営住宅ストックのうちの約3万戸を足立区に持っているということで、都営住宅として一定の管理の考え方はもちろんあると思いますけれども、加えて足立区の特性、例えば足立区内にある都営住宅の整備、更新、改修、建て替えの時に、足立区の特徴を生かした形の考え方というのはありうるんじゃないかと思うのですが、都のお考えをお聞かせ願えればと思います。

田中委員 足立区に都営住宅が非常に多いということでございまして、足立区における都営住宅ストックをいかに活用していくかということは非常に重要だと認識しております。建て替えや改善はこれまでもやっていますし、今後もしっかりやっていきたいと思うんですけれども、その際に建て替えによって用地が生み出されるということがございますので、その創出用地を福祉インフラの活用にあてる、地域のニーズに応じた生活支援施設に使う、あるいは道路公園等の公共施設に使う。こういうことも含めて地域に活用していただけるようにしていきたいと思っておりますし、足立区とも協議しながら建て替え更新を進めていくというふうに考えております。

会長 今日の地域別の資料の中で、東京の23区は、少なくともこの直近の間はすごい勢いでまだ人口が伸びている。足立区も平成17年から22年で9.4%という伸びがみられる。そういう意味で、地域の入替わり、新陳代謝率がかなり高い。足立区に活力があるというのは、自然増減と社会増減がどういう形になっているか。地域が衰退するというのは、人の出入りがないとどんどん活力がなくなっていくので、そういう意味で、足立区はどういう形で人々が入り出しているのか、前もデータを集められ

ていたと思うんですけれども、それを地域別に比べてみると、これは一断面での人口の指標なんですけれども、ダイナミックな変化をみることによって、地域の活力度、新陳代謝度を指標としてみていくと、これからの住宅政策としてどこがポイントになりそうか、どこに着目していけばよさそうかが見えてくると思います。一つの話は、公的賃貸ストックがこれから建替え整備の可能性が高いかどうかという話があります。マンションや空き家についても実態調査をされていて、地域別でこれから変わりうる要素、あるいは停滞をもたらす要素は何かをきめ細かに見ていただくと、的確な議論ができるかなと思います。また事務局の方に宿題を投げかけることになるかもしれませんが、可能性としてできるかどうかも検討してもらえればと思います。

明石委員 今回、前からの議論を踏まえて、事務局の方で地域を17に分けてくださった。これは住生活マスタープランなただけけれども、他の部局の行政に当たるところとも協働して、その部分が横断しながら、住生活という暮らしを支えるプランになるようにしてほしいと思うんですね。そうすると、いくつかのプランが動いていると思いますし、それから施策を作る単位として17の地域に分けるときに、これは区民事務所の地域で分けたと思うんですが、統計も結構それで揃っているように思うんですね。そういう意味では、住宅政策審議会が先鞭を切ったという形になって、ほかの部局が受けてくれるかどうかは心配かもしれませんが、できれば17の地域というのをベースにして、それぞれの特色がきあって、プロジェクトもあって、それが暮らしを良くしていくようにできれば、ほかの部局が行っていくような施策も踏まえながらプランを書けるとより現実的になると思うので、他の部局の部課長さんもお気に留めていただけるとありがたいと思います。

都市建設部長 今回、出張所単位の17ブロックで分析させていただきました。今回の17というのは、あくまでも一般区民の方が生活する上での単位

ということで 17 にさせていただいたんですけれども、これまでは実は 13 ブロックという考え方で、分析も統計もとっていました。更に、都市計画マスタープランは現在改定を目指していますけれども、エリアとしてはもっと広いエリアを対象にしていきたいなと考えています。分析は細かい地域でできますが、そのうえで、結果としてもう少し広い 5 つくらいのエリア分けて考えていきたいなと思っています。今回 17 に分けて感じたのは、17 の中で拠点となる駅が存在していて非常に利便性のいい地域ですとか、駅から離れていて団地が多いところですか、駅から離れて農地があるところ、駅から離れていて一戸建てが多いところなど、特色がそれぞれある。そうすると、この 17 がある程度、いくつかの区分けになっていくんじゃないかなと思います。これから分析を進めますけれども、そうしてくると 17 がそのままなのか、ある程度広いエリアの中での分け方になってくるのか、企画部会でも提案させていただきたいと思います。

会長 基本的にそうだと思います。人の生活圏というのは重層化しているし、階層性があると思います。何か大きな買い物をするときには北千住、あるいはもっと都心に出てくるなど、東京自身がそういう重層的な空間構造になっていると思いますので、そういう特色をベースにしながら考えていくというのは大事なかなと思います。

田中委員 資料 23 の方で、住生活マスタープランが目指すべき姿と基本目標をおまとめいただいています。それで基本目標 1 というのが「ひと」、基本目標 2 が「くらし」、基本目標 3 が「まち」、基本目標 4 が「行財政」と、簡単に言うとそういうキーワードでまとめられているのかなと思うんですけれども、住生活マスタープランということになりますと、もう少し住まいとの関連を明確にさせていただいた方が、今後マスタープランを作っていくときに整理しやすいかなというふうに思いますので、その点をご配慮いただければというふうに思います。

会長 大事な視点だろうと思いますので、企画部会でも是非検討したいと思います。

住宅更新担当課長 今ほどの目指すべき姿、基本目標について、仮置きということで企画部会に一任いただくということでよろしいでしょうか。

会長 今日は大分議論して、宿題も出していたいたのではないかと思いますので、次回の企画部会で具体的に掘り下げて議論をしたいと思いますので、よろしければこういう形で引き取らせていただければと思います。

それでは、引き続き、次第 6 の「区が抱える具体的な課題の検討」について、事務局から説明をお願いします。

住宅更新担当課長 足立区が、将来も変わらず活力のあるまちであり続けるためには、高齢になっても住み慣れた地域で安全・安心して住み続けられる仕組みづくりと、担税力のある若年世帯を呼び込み定着するような魅力あるまちづくりが必要不可欠と考えています。

人口減少、少子・超高齢社会の進展は、担税力のある世代が減少する一方で、介護を必要とする高齢者などが急増することが現実です。このような人口構成の偏りは、扶助費の増加や税収の減少を通じて、区の財政面に大きな負担をもたらします。

前方のスクリーンをご覧ください。以前にも紹介しましたが、60 代以上の方の転入・転出状況です。高齢者の方が、住み慣れた足立区で安心して暮らし続けられる仕組みづくりは重要な施策の一つです。平成 26 年において、足立区に転入された 60 代以上の方が 2,212 人で転出された方が 2,098 人でした。差引 114 人の増加です。他区からの転入は、福祉需要の更なる負担が増大する傾向があります。足立区は、都営住宅が多く立地することや近年、サービス付き高齢者向け住宅が多く建設されることも、高齢者の方が転入する要因の一つと考えられます。

次に、30 代の方の転入・転出の状況です。学校

や勤め先または家族構成の変化など様々な事情により足立区に転入してくる方がいる一方で、埼玉や千葉県に転出してしまう方がいます。35 歳から 39 歳の方をみると、平成 17 年から 22 年の 5 年間で転入される方より転出してしまう方が多く、141 人の減少です。この担税力のある世帯の区外への転出を減らし、転入を促進する施策が必要と考えています。

このような現状を踏まえて、特に若い世代も魅力を感じる良好な住環境を形成するために、区として何が必要であるのか、改めて委員の皆様の考えをお伺いしたいと思います。

よろしく願いいたします。

会長 たたき台案の時に、何人かの方々からファミリー層に向けての議論が出たと思いますが、改めて、若者世代の転入、転出に関して、ご意見などあればお受けしたいと思いますがいかがでございますか。今日の分析にもあったように、沿線別には大分違いがでている。例えば舎人ライナー沿線のところでは若いファミリー層が定着しているなど、なかなか地域別に分析するのは難しいかもしれないけど、要因分析ができるといいかなと思いますね。仮説でもいいと思いますけど、何がこういう形で出てきているのか。一般的に言えば足立区は相対的に 23 区の中で家賃は安いけど、戸建てを持とうとすると、より安い近県の方にいってしまうというのは、23 区に共通したファミリー層流出の特徴と同じなんです。一方、逆の現象も起きてきていて、23 区内の駅近のところでは大型のマンションが供給されて、共働き層が交通利便性の高いところに住むという現象がでてきている。たぶん足立区のいくつかの駅前の拠点でマンション供給が進んでいるというのも、そういう現象だろうと思いますので、足立区全体でみるだけではなくて、地域別、沿線別での傾向の分析が必要だと思います。

都市建設部長 新線の沿線ではやはり人口が増えて、ファミリー層が増えてきているということがあります。せっかく 17 に地域分けして分析していこ

うということですので、その中で、そのエリアのマイナスをいかにプラスにしていけるか、データを示しながら、できれば企画部会でご議論いただいて、次にお出しできればと思います。

会長 審議事項が 7 番まで終わりましたので、あとは事務連絡という形でお願いしたいと思います。

住宅更新担当課長 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した。本日いただきました、ご意見を整理して、次回の審議会前に専門部会を開催して、本審議会にお諮りいたします。引き続きご議論をお願いします。

次回の審議会は、11 月 18 日金曜日、午前 10 時から開催します。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は、次第に記載のとおりです。

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。