

第 2 2 回足立区住宅政策審議会 議事抄録  
(平成 2 8 年 5 月 1 2 日)

[現行住宅マスタープランの総括について]

項番	内容	事務局対応																											
1	・住居費が安いというのは足立区の強みと言えるか。	・都心区にあつて若年世帯等が居住しやすい居住環境の一因として足立区の強みと捉えている。																											
2	・木造賃貸住宅の更新が進んでいないとあるが、賃貸借契約などの更新もあるため表現を変えた方がいいのではないか。	・誤解を与えることのないよう、「老朽木造賃貸住宅の建替・除却等が進んでいない」に変更する。																											
3	・全住宅に占める公営住宅の割合が減ったのを達成というのは、評価が違うのではないか。	・足立区内の都営住宅は、23 区の都営住宅の約 2 割を占めており、都内全域で住宅セーフティネットを構築する目的で、都営住宅の偏在解消を進めてきたため、割合が減ったことを達成としている。																											
4	・最低居住面積とはどれくらいのものなのか。	<div><div>・「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準で、都や区でも成果指標として採用されている。</div><table><tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="4">世帯人数別の住戸専用面積(例)（単位：㎡）</th></tr><tr><th>単身</th><th>2人</th><th>3人</th><th>4人</th></tr><tr><td rowspan="2">誘導居住 面積水準</td><td>一般型</td><td>55</td><td>75【75】</td><td>100【87.5】</td><td>125【112.5】</td></tr><tr><td>都市居住型</td><td>40</td><td>55【55】</td><td>75【65】</td><td>95【85】</td></tr><tr><td colspan="2">最低居住面積水準</td><td>25</td><td>30【30】</td><td>40【35】</td><td>50【45】</td></tr></table><div>【 】内は、3～5歳児が1名いる場合</div></div>			世帯人数別の住戸専用面積(例)（単位：㎡）				単身	2人	3人	4人	誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】	最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】
		世帯人数別の住戸専用面積(例)（単位：㎡）																											
		単身	2人	3人	4人																								
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】																								
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】																								
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】																								
5	・公共住宅が立地する地区の高齢化率が上昇という部分は、赤字（足立区の弱み）でいいのか。	・特定の地区で高齢化率が高まると、自治会の組織運営や役員のなり手確保、防災時の共助など、コミュニティの持続性確保が困難になるおそれがあるため、赤字としている。																											

[地域別の総括について]

項番	内容	事務局対応
6	・成果指標でまとめるのもいいが、10 年間の具体的なプロジェクトなど、 <b>地域の状況や問題</b> がわかる資料があるとよりわかりやすい。	・足立区のこれまで・これからの主要なプロジェクト等について整理した。 <b>資料 20</b>
7	・若い人が定着できる住宅・住宅地の魅力について、保育所なども含めどの地域に可能性があるか。今まで大規模な工場跡地等がマンションに転換されてきたが、今後そういうものがないか。公共住宅ストックで、今後活用可能性のある地域はどこか、などを整理する。	・住宅政策全般については審議会で検討し、地域別の現況と取組み方針（重点プロジェクト等）については企画部会に検討を付託することとした。

〔地域区分について〕

項番	内容	事務局対応
8	・地域別の資料が出てきたのは意味があるが、この区切りが適切かどうか。 <b>地域別の議論ができる区切り</b> を検討してほしい。	・区民にとってもなじみのある生活圏として、17 地域を企画部会に提案し検討を行っている。
9	・他計画との整合の中で、 <b>共通に理解できる生活圏の単位</b> を検討いただきたい。	

〔住生活白書（案）について〕

項番	内容	事務局対応
10	・白書は定期的に作成するのか。費用と手間がかかるが、区内の大学等と連携するなどして、 <b>定期的に区内の住宅事情を把握</b> して、足立区の魅力を発見できるとよい。	・5 年ごとに行われる国勢調査等の統計調査に合わせて、定期的に白書を作成することを検討する。

〔（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（全体）〕

項番	内容	事務局対応
11	・全体について異論はないが、小見出しが、どこの市区町村でもあるようなものになっていないか。 <b>足立区ならではの方向性をはっきり打ち出していく</b> 必要がある。	・足立区の強み・弱みや地域別の状況等をふまえ、重点プロジェクトなど特色ある施策を打ち出していく。
12	・資料 13 で「必要」と書いてある部分は、これから <b>具体化</b> しないとイケない。	

〔（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（視点ごと）〕


項番	内容	事務局対応
『住宅・住宅地としての魅力づくりの視点』		
13	・ <b>犯罪が少なくなったこと</b> などを、区外の方にも知ってもらえるようにしないとイケない。	・足立区ではこれまでビューティフルウィンドウズ運動による防犯対策や、待機児童解消等の取り組みを進めてきた。 ・今後も、住宅・住宅地としての魅力づくりを推進するとともに、大学との連携や、区民や区外住民に対する啓発策を検討していく。
14	・住宅地の魅力を高めるために、学生の知恵を生かしてワークショップをする、まち歩きを企画する、表彰制度を設けるなど、 <b>区民目線で住宅地への関心を高める</b> 方法はある。	
15	・ <b>北千住の駅の人気</b> を活かす必要がある。	・千住エリアについてはエリアデザイン計画に基づくまちづくりを進めていく。 ・他の地域についても、現状をふまえ、具体的なエリアを想定しながら施策検討を行う。

項番	内容	事務局対応
『コミュニティの維持と住み続けられる地域の視点』		
16	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の建替えて、一時的に移転しても戻ってこない人もいる。また、新たな入居者がきても、<b>自治会に加入しない</b>という問題もある。今後の課題として検討してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区営中央本町の建替えては、約 9 割が戻ることを希望しており、新規入居の場合は、自治会への加入を条件とするなどコミュニティ形成を促進している。</li> <li>・都営住宅や UR 住宅に対しても、コミュニティ形成を促すよう要望していく。</li> </ul>
17	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画の推進力として、<b>足立区ならではの住生活政策を打ち出して</b>いくことが必要。それは民間住宅に対しての家賃補助制度が鍵を握るのではないか。</li> <li>・<b>高齢者や子育て世帯などが住みやすい</b>、福祉的な要素を含めた計画にしていく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・足立区は 23 区の中でも公営住宅の割合が多く、民間賃貸住宅の家賃も安いという現状を踏まえ、審議会で議論し、施策の必要性について研究する。</li> </ul>
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の住まいなど、<b>実際に問題になっているところ</b>を出してもらえと考えやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最近建設されたサービス付き高齢者向け住宅を分析すると、区内住民約 1/3、区外住民約 2/3 の入居割合となっている。また、配偶者との死別や貯蓄の費消などにより生活保護世帯への移行を余儀なくされる入居者も多い。</li> <li>・区営シルバーピアは、築約 20 年を経過して設備等が劣化するとともに、生活保護世帯の割合が 4 割を超えている。</li> </ul>
19	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>空き家の活用</b>について、行政サイドとして具体的な考えはあるのか。</li> <li>・サッカーファンが集まるアパートなど色々なコミュニティの形がある。新たな視点として面白いのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の利活用については、モデル地区を抽出して所有者の意向を把握する予定であり、豊島区など先進事例の研究も踏まえて、足立区にふさわしい空き家対策を検討する。</li> </ul>
『まちの安全安心の視点』		
20	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区等の職員向け住宅を増やして、<b>災害対策</b>の人等が住めるといい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区職員の区内居住率は約 50%であり、災害等の緊急時に対応できる体制を整えている。</li> </ul>
『公共住宅ストックの役割に関する視点』		
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都営住宅が多い一方、それを<b>資産としてまちづくりや福祉等の課題解決に活用</b>できるといい。</li> <li>・公営住宅の法としての位置づけは変わっていないが、高齢化しているので、若者に入ってもらふ工夫が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の多世代化や、公共住宅の建替えてに合わせた地域の住環境向上のための取り組みについて、具体的な施策を検討する。</li> </ul>

項番	内容	事務局対応
22	・都営住宅も公団住宅も、建て替えができないのであれば、間取りを考えるなど、 <b>若い人が住めるまちづくり</b> を考えていかないといけない。	
23	・公共住宅は <b>入居者の多世代化</b> が重要になる。	
24	・公営住宅の建て替えの際に、 <b>介護や子育て、公共施設</b> などいろいろな形で複合化し有効活用するという方針を取り入れていただきたい。	
25	・UR では <b>若い世帯に積極的に住んでもらう</b> ための商品企画を行っている。	・検討の参考とするため、別添として紹介いただいた事例を整理した。
26	・公共施設は <b>住宅とセットで考えて</b> なるべく使われるようにする。例えば小学校の側には、定期借家で学齢期の子育て世帯が入れる住宅をつくるなど、公共施設の総合再編という観点で考えないといけない。	

## 1. UR 都市機構による取り組み例

## 【U35 割】



Age 35 or under

契約名義人が35歳以下なら、お得に！

**U35割**  
AGE 35 or UNDER DISCOUNT

家賃が3年間お得！  
**対象物件一覧**

東京  
エリア

U35割 募集概要	
募 集 対 象 者	<p>契約名義人の年齢が<b>35歳以下</b>の方限定です。</p> <p>同居できるのは、配偶者又は35歳以下の親族（6親等内の血族及び3親等内の姻族）に限ります。 なお、配偶者の年齢は問いません。学生可。</p>
契 約 条 件 等	<p>「期間3年間」の<b>定期借家契約</b>となります。</p> <p>定期借家契約とは、契約期間の満了により、契約が更新されることなく確定的に終了する契約です。 また、定期借家での再契約はできません。なお、UR賃貸住宅からの住替えもできません。</p>

## 【そのママ割】



Parent

Child under 18

18歳未満のお子さんがいれば、お得に！

**そのママ割**  
SONO MAMA DISCOUNT

家賃が3年間お得！  
**対象物件一覧**

東京  
エリア

そのママ割 募集概要	
募 集 対 象 者	<p>現に同居する満18歳未満の子*を <b>扶養している世帯</b>の方がお申込みいただけます。</p> <p>また、お申込み時に妊娠している場合も対象となります。 なお、お申込み時に資格確認が必要です。資格確認のため証明書類をご提出いただけます。 ※「子」には孫、甥、姪等の親族を含みます。</p>
契 約 条 件 等	<p>「期間3年間」の<b>定期借家契約</b>となります。</p> <p>定期借家とは、契約期間の満了により、契約が更新されることなく確定的に終了する契約です。 契約期間満了の通知（期間満了の1年前から6ヶ月前までに実施します。）の際に、 機構が再契約可能と判断する場合は、契約者に対して再契約の案内を行います。</p>

## 【近居割】

**近居割**  
NEIGHBORS DISCOUNT

▶ **近居** という これからの暮らし方



Family

Parents

対象団地に新たに入居した世帯の家賃が **5年間最大20%引き！**

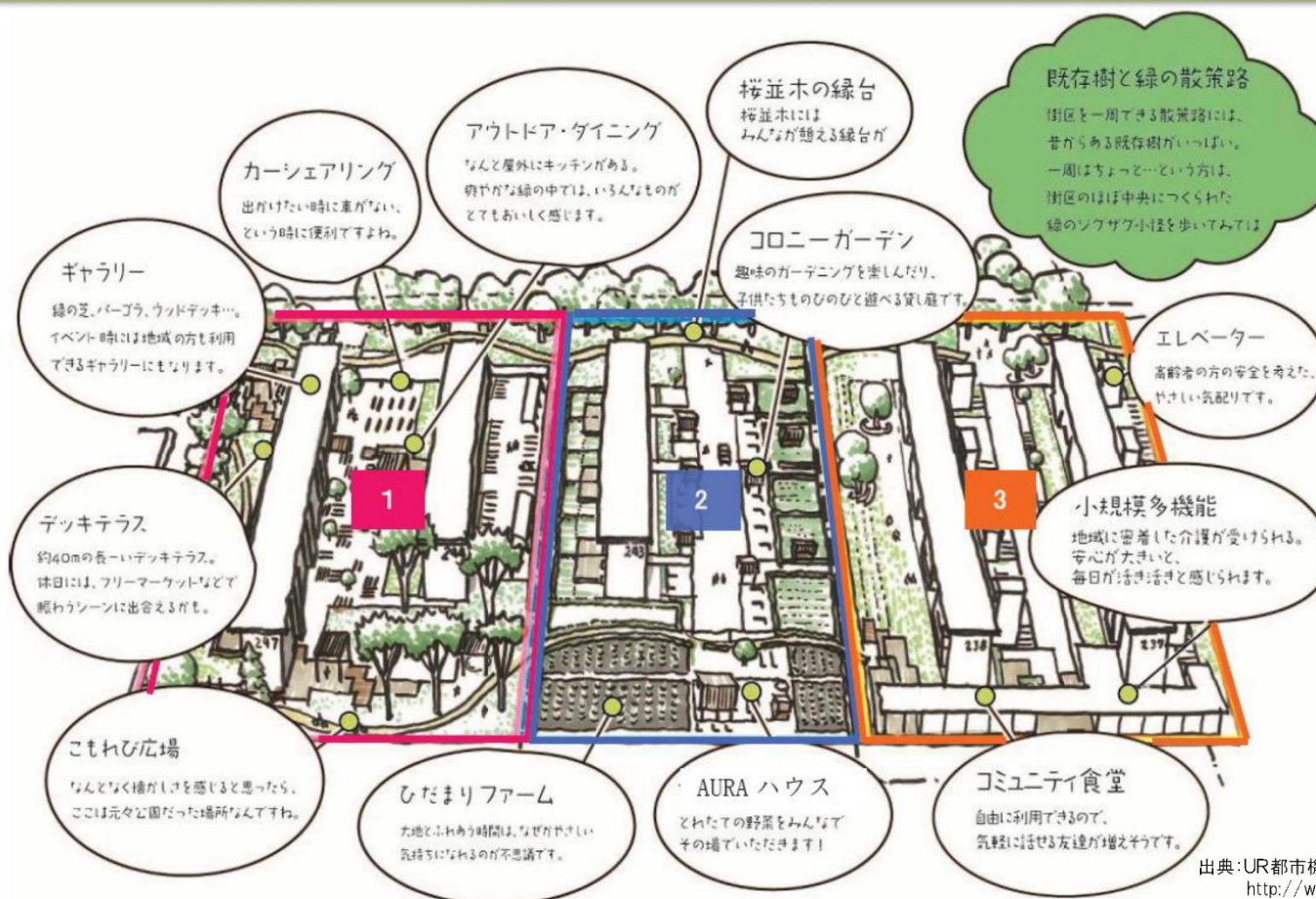
出典：UR 都市機構ホームページ



## 2. UR 都市機構 多摩平の森

### URと民間事業者の連携による多様な世代のニーズに対応したまちづくり(東京都日野市) 国土交通省 (多摩平の森)

○民間事業者がURから借り受けた建物を改修し、**学生や若者向けのシェアハウス、菜園・庭付き共同住宅、サービス付き高齢者向け住宅などとして活用**し、多様な世代がコミュニティ豊かに生活。



学生や若者向けシェアハウス  
りえんと多摩平

菜園・庭付き共同住宅  
AURA243多摩平の森

サービス付き高齢者向け住宅  
ゆいま〜る多摩平の森



### 3. 東京都による勝どき一丁目アパートの建替え

## 事例① 勝どき一丁目アパート(子育て世帯向け住宅・支援施設等の整備)



#### 1 プロジェクトの目的

- ・勝どき一丁目アパートの建替えに伴い創出した旧都営住宅敷地を民間事業者にて定期借地権により貸し付け、子育て世帯が安心して快適に暮らせる、にぎわいのある、景観に配慮したまちづくりを目指す

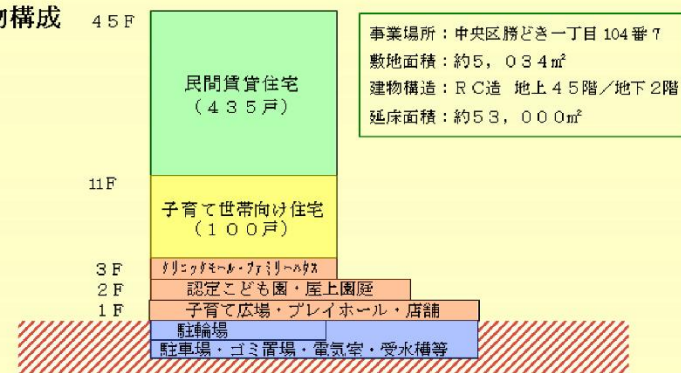
#### 2 事業者

- ・かちどきGROWTH TOWN株式会社  
(東京建物、イヌイ建物、東急建設、梓設計、東京建物アメニティーサポート)

#### 3 特色

- (1) 都心を支える居住機能を有する賃貸住宅
  - ・535戸のうち100戸は子育て世帯向けの賃料(周辺家賃の約3割安)と住戸規模(公募条件が50㎡でその他の住宅は40㎡)
- (2) 安心して子育てができる環境の実現に資する子育て支援施設
  - ・認定こども園、クリニックモール、病児保育室など
- (3) にぎわいと活力にあふれるまちづくりに資する地域活性化施設
  - ・NPO法人事務所、複合メディアショップ等

#### 建物構成



建物の所有は全て かちどきGROWTH TOWN株式会社

平成23年1月末竣工