

第 24 回足立区住宅政策審議会

1 日 時 平成 28 年 11 月 18 日（火） 午前 10 時から午前 12 時 00 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、遠藤薫委員、新井ひでお委員、鈴木けんいち委員、おぐら修平委員、佐々木まさひこ委員、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、横村隆子委員、田中敬三委員

足立区住宅政策審議会幹事（5 名）

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、福祉部副参事、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、住宅計画係主任、住宅計画係主事、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）第 2 3 回審議会（7/26 開催）の議事抄録について（報告）

（2）企画部会の検討結果について（報告）

（3）住生活マスタープランの目指すべき姿・基本目標（案）について（報告）

（4）住生活マスタープランの体系（たたき台）について（審議）

（6）意見交換

（7）事務連絡

5 資 料 【資料 24】足立区住宅政策審議会委員名簿

【資料 25】第 23 回足立区住宅政策審議会 議事抄録

【資料 26】足立区住宅政策審議会企画部会 検討結果

【資料 27】（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（案）

【資料 28】（仮称）足立区住生活マスタープランの体系（たたき台）

○住宅課長 定刻になりましたので、第24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、審議会の事務局を務めさせていただいております住宅課長の石井です。よろしくお願いします。

はじめに、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あります。

最初に、第24回足立区住宅政策審議会の次第です。

次に、資料24 足立区住宅政策審議会委員名簿です。

次に、資料25 前回の第23回足立区住宅政策審議会 議事抄録です。

次に、資料26 足立区住宅政策審議会企画部会検討結果ひとつづりです。

次に、資料27 (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(案)です。

なお、資料26 参考資料②と資料27につきまして、基本目標の説明文に訂正があり、資料の差し替え版を席上配布させていただきました。お手数ですが資料の差し替えをお願いいたします。

次に、資料28 (仮称) 足立区住生活マスタープランの体系(たたき台)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。大変種類が多くて恐縮ですが、不足などはございませんでしょうか。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を行います。

資料24 審議会委員名簿をご覧ください。このたび、関係行政機関の都市再生機構の委員に変更があります。

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団地マネージャー 石垣貴伸様です。

本日、都合によりご欠席ですので、紹介のみとさ

せていただきます。後日、事務局から委嘱状を交付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、大村会長にお願いしたいと思います。大村会長よろしくをお願いいたします。

○会長 それでは、本日も活発な議論をお願いいたします。

本日は、委員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、遠藤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「第23回審議会の議事抄録について」、事務局から報告をお願いします。

○住宅課長 資料25をご覧ください。前回、7月に開催した審議会の議事抄録です。

項番の1から7は、新たな住生活マスタープランの目指すべき姿と基本目標に関するご意見です。

項番1は、前回の審議会におきまして、目指すべき姿と基本目標については、企画部会に一任し、具体的に掘り下げて議論することが確認されました。企画部会の検討結果につきましては、後ほど報告いたします。

2番は、基本目標として子供やファミリーを増やしていく視点が必要なこと。3番は、世代間交流という言葉を入れること。4番は、具体的なイメージが膨らむような目標とすること。5番は、住まいとの関連を明確にした方がよいこと。6番は、基本目標に対する成果指標について、足立区全体で達成すべき目標と各地域で達成すべき目標は違ってよいこと。地域ごとの特色を生かし、魅力を高めていくこと。7番は、地域別の人の出入り状況をみると、住宅政策としてどこに着目すればよいか見えてくる。公的賃貸ストックの建替え、マンションや空き家の実態調査などから、地域別にこれから変わりうる要

素、あるいは停滞をもたらす要素をきめ細かく見ると的確な議論ができるので地域別の傾向の分析が必要であること。などが意見として出されました。

次に、資料の2ページをご覧ください。

8番は、三世代近居・同居に関するご意見です。親を子供たちで面倒を見る近居というシステムを住生活の中から生み出していくこと。三世代住宅を増やすことは、待機児童の解消にもつながる。偏在している公営住宅を資産と考え、三世代住宅のモデルとして公共住宅を活用すること。などの意見が出されました。

9番は、福祉・教育など他部局との連携に関するご意見です。足立区は、教育に力を入れているということの情報発信に関すること。福祉や教育など他部局との連携や協働により、暮らしを支えるプランづくりに関すること。などのご意見をいただきました。

10番は、空き家対策に関する意見として、京都市のまちぐるみの取り組みとして、無接道家屋の建替え促進の紹介や民間の空き家管理サービスのご提案をいただきました。

11番は、住宅・住宅地の魅力づくりに関することで、地域の魅力を紹介するまちづくりマップを作成するなど、企画の積み重ねにより地域の魅力づくりにつながること。大学ができて、若い世代が増えているので、若い人が区内で居住地を見つけて循環していくストーリーを考えていくことや住みたくなる足立というイメージをつくっていくこと。などでした。

12番は、生活の質の向上に関して、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マスタープランになると良いこと。

13番は、マンション対策として、マンション管理条例や環境に配慮したマンションに関して、さらに検討を進めること。

14番は、低所得者対策として、公営住宅を増やすことや家賃補助に関するご意見でした。

3ページの15番は、公共住宅に関するご意見として、団地を自分の故郷だと感じる世代も増えているので、足立区に戻ってきたいと思えるような地域ブランドづくりが重要なこと。大規模な改修や建替えを行う際に、生活支援施設などを組み入れて地域の住宅地としての魅力を高めていくこと。公的賃貸住宅のソーシャルミックスの実現や創出用地の活用に関すること。などのご意見をいただきました。

その他のご意見として、16番の花畑地域の空き家率が一番高いことにつきまして、事務局で調べた結果、住宅・土地統計調査の調査時点でUR団地内の解体予定建物が空室だったことが起因していることが考えられます。

最後の17番として、これまでの公共住宅に関する区の検討経過を企画部会に示して、公共住宅の施策の方向性について検討しました。

報告は以上です。

○会長 ありがとうございます。ただいまのご報告について、意見・ご質問がある方は、お願いします。よろしゅうございますか。

それでは、次第2「企画部会の検討結果について」、事務局から報告をお願いします。

○住宅課長 資料26をご覧ください。企画部会の検討結果について、資料の1ページから4ページにまとめております。

9月1日に開催した第2回企画部会では、地域別の課題について掘り下げて議論を行いました。10月3日に開催した第3回企画部会では、部会に一任された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検討しました。

はじめに、資料1ページの第2回企画部会の検討結果です。

論点として、前回の審議会で整理した17地域を、地域の特徴ごとに6つに分類して、地域別の課題について議論しました。

主な意見としては、駅周辺とその他では街並みのイメージが変わること。マンション建設や戸建住宅

の開発状況を調べること。大規模団地については、取り出して対策を考えること。ファミリー層を増やしたいが、後追いで保育所を整備するのではなく、ミスマッチが起こらなうように連携して考えること。教育イメージをよくすることが地域の底上げにつながる。地域ごとの現状やエリアデザインなどの将来像をもとに課題の洗い出しを行うこと。などの意見が出されました。

続いて、資料の2ページをご覧ください。第3回の企画部会の検討結果です。

論点としては、地域別の現状分析や将来像を基に課題の洗い出しを行い、足立区の目指すべき姿や基本目標について議論しました。

基本目標1の「ひと」の視点では、ワンルームマンションの問題も考慮し、ファミリーを増やし足立くらしの人を増やすこと。おいしい給食など「育ち」に関する取組みは足立区の特色であること。必ずしも足立区で生まれ育つ必要はなく、外から来ても良いこと。保育、教育サービスが良ければ子育て層も転入してくる、高齢者も福祉が手厚ければ入ってくるなど、単に生産年齢人口を増やすのではなく、バランスの取れた人口構成でゆるやかに成熟していくことが望ましいこと。環七以北は緑が多い中で子育てできるイメージがある。豊かな情操教育は足立区の教育レベルを高め、足立区から離れたくないというイメージをつくるためにも大事なこと。などの意見でした。

基本目標2の「くらし」の視点では、地域が相互に見守ること。すべての目標に「足立」という言葉を入れた方が良いこと。などが出されました。

基本目標3の「まち」の視点では、一般的な文言でなく、足立はこういうまちだとアピールしていくと良いこと。足立にしかないものを出した方が基本目標として具体性と訴求力を持つこと。まち歩きガイドブックなどを皆でつくることは、まちへの意識を高める足がかりになること。などの意見でした。

基本目標4の「行財政」の視点では、公共住宅ス

トックを資源として活用し、地域に開かれ連携していく必要がある。公共住宅ストックに限らない見方をしていく必要がある。との意見でした。

続いて、個別の施策について議論しました。

論点としては、区の公共住宅の整備方針に関わる過去の調査報告書や計画書について整理し、公共住宅の施策の方向性について検討しました。

主な意見としては、公共住宅が集中して多い地域について、ある所得階層だけに偏らないようにすること。災害の際の一時避難場所になると良いこと。地域のストックとしてどう利活用できるかを評価すること。公的住宅ストックを資源として活用し、地域に開かれ連携していくような施策を展開すること。都全体のセーフティネットとして考えるべき都営住宅が足立区に集中しており、その役割は十分果たしているため、今あるストックを活かした形で足立区独自の住宅施策を展開すること。都営住宅の入居募集に際し、区内在住の人を優先する地元割当と、高齢単身者の募集を区外にも割り振ることで、人口構成のバランスをとること。公共住宅のミクスコミュニティを推進すること。などの意見でした。

続いて、4ページをご覧ください。

論点として、足立区におけるワンルームマンションやアパートの適正な供給等について検討しました。

主な意見としては、区分所有とワンオーナーのマンションとで条例に定める事項を変える必要があること。ワンルームマンションが増えることでどのような問題があるのか。単身化が進み、高齢単身者も増えているなかで、実態がどうなっていて、何が問題かを整理すること。駅周辺とそれ以外の地域でも問題点が違うこと。豊島区のように入居者名簿の届出を義務付けると不良入居者の入居率が下がること。長期修繕計画を立案しているマンションを公表することで、逆に計画を立案しないと中古で売れなくなるなど、良いマーケットをつくるために区が情報公開で関与すること。情報を開示することで、市場を育てながら良好な住宅供給を誘導することができる

のではない。などの意見でした。

次に、空き家利活用における区のスタンスや空き家対策の視点について検討しました。

主な意見としては、空き家でも更地になったら売れるところが多いこと。無接道のものも街区プラン制度によって建替えられる方策があること。空き家巡回サービスを進める手立てを考えること。有償による地域住民の協力を得た管理も考えられること。などの意見でした。

その他の資料として参考に、企画部会で使用した資料を参考資料①と②として添付させていただいております。

参考資料①をご覧ください。17 の地域を 6 つの類型別にまとめて、課題の整理と施策の方向性についてまとめた資料です。

表の左側をご覧ください。類型別の①として、千住地域を位置付けています。千住地域の特徴は、大規模開発地区と密集市街地が併存する複合的な都市です。また、マンションの供給が進み、保育定員が不足する一方で、高齢化率が高く、戸建の空き家も多いことです。課題としては、マンション供給や単身世帯の増加に対応したコミュニティ形成が必要です。その他に、住宅の耐震化、防災上の取り組み、木造賃貸住宅の建替えや空き家の解消、待機児童対策などが必要です。

次に、類型別の②として、佐野・保塚・鹿浜・伊興・舎人地域を位置付けました。これら 5 地域の特徴としましては、環状 7 号線の以北の住宅地であること。戸建て率が高く、保塚、舎人地区では 20 代から 30 代の転入が多く、子育て世帯が多いことが特徴です。課題としては、居住しやすい環境を区外に PR することや、隣居や近居などの多世代居住の推進が必要であると考えます。

次に、類型別の③として、新田、東綾瀬、中川地域を位置付けました。これら 3 地域の特徴としては、開発により共同住宅の割合が高く、高齢化率が低い地域です。課題としては、マンションの適正管理や

居住者間のコミュニティ形成があげられます。また、今後のマンション建設を見据えたワンルームマンションの適切な誘導や保育定員への対応が必要です。

次に、類型別の④として、花畑、竹の塚地域を位置付けました。これら 2 地域の特徴としては、公共住宅が数多く立地し、持ち家率が低く、高齢化率が高いことです。また、花畑地域では、60 代の転入超過が見られます。課題としては、地域居住者の多世代化が必要であり、公共住宅の建替えに伴う戦略的な地域づくりが必要な地域です。

次に、類型別の⑤として、宮城、江北、興本地域を位置付けました。これら 3 地域の特徴としては、古くからの既成市街地であり、持ち家率が高く、高齢化率も高いことがあげられます。課題としては、高齢者が在宅で住み続けられる地域包括ケアシステムとの連携した取り組みや高齢者の住み替えについて、適切な情報提供が必要な地域です。

最後に、類型別の⑥として、梅田、中央本町、西新井地域を位置付けました。これら 3 地域の特徴としては、足立区の平均的な市街地であります。課題としては、隣居・近居など多世代居住の推進が必要なこと。住宅の耐震化や防災対策が必要ながあげられます。

次に、表の右側になりますが、審議会で示された 4 つの視点に立って、6 つの類型地域ごとに課題に対する施策の方向性を記載しています。施策体系につきましては、後ほどご説明いたします。

資料の裏面 2 ページをご覧ください。6 つの類型別の地域を色別で示した資料です。

資料の 3 ページと 4 ページは、足立区全域と 6 つの類型別地域のデータからみる住宅・住宅地の状況をまとめた資料です。

続きまして、参考資料②の差し替え版をご覧ください。企画部会に一任された、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、検討結果をまとめた資料です。詳しくは、後ほど説明いたします。

企画部会での主な意見は以上になりますが、遠藤部会長より、部会での検討結果について、総括をお願いできればと思いますのでよろしくお願いいたします。

○遠藤委員 この間に企画部会が2回開催され、ただいま報告いただいたような活発な議論が展開されました。その総括、留意点として2、3点申し上げたいと思います。資料26 参考資料②に、基本目標1がございますが、「修正案の考え方」の中に、「足立生まれ・育ちの区民を育つ」とあります。これは「・」がないと、足立区で生まれ育ってずっと暮らすということになる。もちろん生まれるお子さんは歓迎するが、転入してきて足立区で育つという方もOK、生まれ育つもOKとする。つまり足立区に転入を歓迎しようという意味を込めています。これが持つ意味は、日本全国でみれば人口は減っていくわけですが、足立区というところは、受け入れ態勢さえあれば、非常に人気の場所になっていくのではないかと。現にそうなっているということもありまして、その入口のところを大きく広げておくと、その先の人口構成のバランスにも直結いたします。

それから留意点の2つ目ですが、基本目標4に「公共住宅等ストックを資源に」とございますが、差し替え前は「公共住宅ストック」で「等」がありませんでした。公共住宅ストックはもちろんのこと、公共施設全般のストック対策について、公共施設等総合管理計画というものが策定されようとしていますが、住宅ストックに限らずこちらのストックも併せて考えていく必要があるということです。先ほどの話と組み合わせまして、転入されて人口が維持される、あるいは増えるということであれば、公共ストックも遊休化するということがないわけです。端的に言えば小学校などがそうなるわけです。そこは2人3脚でバランスをとって考えていかなければいけない、ということがこういうところにも反映されております。

もう一つの特徴といたしまして、先ほど主な意見

を紹介していただきましたが、資料26の2ページ、14番、15番で、住宅地の魅力づくりをどうアピールしていくのかという視点です。特に15番の「ガイドブックなどをみんなで作っていくというのは、空間を作っていくことや、まちへの意識を高める足がかりになる」というご意見、それから4ページの27番「情報開示やマーケットの育成」です。それを総括いたしますと、お金をかけないで良好な住宅の供給や維持管理を促進する。それによってマーケットが育って、熟成していく。いろいろと無理やりな規制をしてもどうしても漏れが出る、あるいはマーケットが壊れるということがありまして、こういう施策を考えることで基本目標2や3につながっていく。ある種の方向性ということで、意見として強いところだったというふうに思っております。

総括にはちょっと遠かったのですが、それが資料26 参考資料②という形でまとめられておりますので、後ほどの報告でまたご覧いただきたいと思っております。

○会長 ただいまのご報告についてご意見やご質問がある方はお願いいたします。

○鈴木委員 まず質問をいくつかいたします。一つ目は、資料26の1ページ、項番5で「小中一貫校などをカンフル剤として」という記述があるのですが、このカンフル剤というのはどういう意味なのか。それが「教育のイメージをよくすることにつながる」と書いてあるのですが、どんなふうに議論されたのかお聞かせください。

それから、3ページの項番21「公共住宅のミックスコミュニティ」の言葉の意味を教えてくださいというのが一つと、「高齢単身者の募集を区外にも割り振ることで、全体の人口構成のバランスをとる」というのがどういう意味なのか分からないので教えてください。

それから20番に戻って、「今あるストックを活かした形で足立区独自の住宅施策を展開する」というのはどういう意味なのか。平たく言うとこれ以上

都営住宅を増やしませんよ、という意味なのか、お聞かせいただきたいと思います。

○会長 おおよそ3つ質問があったと思いますが、事務局からお答えいただけますか。

○住宅課長 小中一貫校についてのご質問なのですが、小中一貫校という位置づけが、教育のイメージをよくするというので、企画部会の中では検討されたということでございます。

○鈴木委員 カンフル剤というのはどういう意味ですか。

○住宅課長 カンフル剤といいますか小中一貫校の取り組みそのものが教育のイメージを上げるものではないかということで出されたご意見だと認識しております。

続いて21番、都営住宅の募集に際しまして、地元割り当てというのが毎回あるんですけれども、その枠がいつも少ないので、区内在住の方の優先枠を増やして頂きたいということを、今後東京都にお願いしようと考えています。高齢の単身募集を区外へということに関しましては、単身者につきましては東京都全体で募集がかかりますので、その中でバランスの取れた都営住宅の偏在解消に努められればということで出しております。

ミックスコミュニティを推進するにつきましては、色々な世代間が交流し、色々な世代が住めるようなかたちでのミックスコミュニティということでございます。高齢者だけでなく若い世代も住めるようなまちです。

○都市建設部長 若干補足させていただきたいと思います。「小中一貫校など」ということで、色々な教育の取り組みをやっています。例えば小中一貫校などの取り組みで教育水準を上げる。こういったことを一つの起爆剤、カンフル剤として全体のイメージアップしていく、という意味なので、小中一貫校だけのこと言っているわけではないです。今やっている教育の取り組みをカンフル剤として、イメージを上げていきたいということが一つです。

2つ目のミックスコミュニティの言葉は、小さい子供から高齢者まで幅広くコミュニティを育成して、色々な人がつながって生活できるバランスの良い住宅地を目指していくということです。単身高齢者の住まい枠については、実は公営住宅に住まわれている方がどんどん高齢化していった単身が増えていきます。ですから、区内で建て替えしようとする、建て替わったところに高齢者の方ばかりが住むような形にならざるを得ないので、できれば高齢者の方々は色々なところに分散していただいて、若い人も呼び込めるようにして、バランスの良い居住の体系を作りたいということです。高齢者も若い人もバランスのいいような募集のあり方を考えていきたいといったことで、ここに記載しています。

○鈴木委員 そうすると、都営住宅の総数は同じで、単身の高齢者については、他の区にいけるようにするということですか。

○都市建設部長 都内においてバランスの良い居住ができるように、東京都と相談してそういう住居を目指していきたいということです。

○鈴木委員 20番についてはお答えがなかったのですが、「足立区独自の住宅施策を展開する」ということは、足立区ではこれ以上都営住宅を増やさないという意味ですか。

○都市建設部長 都営住宅については、都内全体で考えていくという立場を、足立区はずっととっておりますので、区内において都営住宅を増やすという考え方は今のところございません。ただ「足立区独自の住宅施策を展開する」とございますのは、今まさに住生活マスタープランを作っていますから、そういったことで住宅のあり方を考えていきたいということです。

○鈴木委員 意見は後で申し上げたいと思うのですが、質問として、4ページの26番「豊島区のように入居者名簿の届出を義務付ける」ということなんですけれども、入居した人の名前を区に届けるということなんでしょうか。確認のためにお聞きし

たいのが一つです。それから 28 番「無接道のものも街区プランによって建替えられる方策がある」とは、どういうイメージのものなのかお聞かせいただければありがたいです。

○森田委員 「豊島区のように入居者名簿の届出」というのは、豊島区ではマンションに関する条例がありまして、名簿等の作成及び保管というところで、行政に届けるのではなくて、それぞれの建物で作成、保管してください、という意味になります。

○建築室長 無接道の敷地については、建て替えようと思っても建築確認が下りない状況です。これについては、足立区独自で街区プランという制度を、平成 26 年度から新規に開始しております。これは一定の安全性を満足していただければ、建て替えを許可するというものでございます。

○鈴木委員 マンションに関する届出の方ですけれども、普通入居すると、賃貸の場合は大家さんや不動産屋に届けます。分譲であれば所有ですから登記でわかります。もう少しどういう感じのものなのか教えていただけますか。

○森田委員 マンションに関する名簿の種類は、2 つあります。一つは持ち主の名簿で、法律で管理費等を払うものですから必然的に用意されています。ここで言っているのは、居住者の名簿を届け出ということを考えております。これはあくまで検討してほしいというところなんですけれども、豊島区ではマンション条例の中で、区分所有建物に関しての名簿の作成と保管義務ということになっていて、その管理・提出先は管理組合になっています。賃貸に関して条例を作っているのが中央区だと思うんですけれども、足立区でも検討するのであれば、区分所有建物、いわゆる分譲マンション以外に、ワンオーナーの賃貸についても、名簿の作成とオーナーに対する届出というのを是非とも検討してはいかがでしょうか。この後ろの「不良入居者の入居率が下がる」という部分なんですけれども、名簿を出すというのは個人情報の問題がありハードルは非常に高いと思

います。ただし、名簿を出すことによって、アンダーグラウンドの方、自分の身元を出すことに抵抗のある方が非常に入りにくくなる。実際のマンションでも、管理規約で居住者名簿の提出を謳っているところは、得体のしれない人が入りにくいということが実際にあります。

○会長 よろしいですか。他にご質問ご意見はございませんか。

○岡田委員 お尋ねしたいんですけども、資料 26 の参考資料②について、足立区全体の人口増加、15 歳未満、高齢者とございますね。前回いただいた資料の高齢者の比率とまったく変わっているのですけれど、同じ平成 22 年で、前回の時には高齢者が 7.3%、今回は 18.8%に変わってしまっています。これは同じ資料ではないのかと思うんですけれども、教えていただければと思います。

○ランドブレイン 今のところをもう一度教えていただけますか。

○岡田委員 今回配られているのは高齢者のみの世帯（平成 22 年）が 18.8%になっています。前回第 23 回で配布された資料だと 7.3%になっているんですよ。他のパーセントは全く同じなんですけれども、高齢者のみの世帯だけが変わっているのか教えていただければと思います。

○会長 たぶん間違いだったのだらうと思います。7%というのはあまりにも低すぎると思うので、今回のものが正しいと理解していますが、それでよろしいですか。他には何かご質問ご意見ございますか。よろしければ次の審議事項に進めさせていただければと思います。次第 3 「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」事務局から報告をお願いします。

○住宅課長 資料 27 の差し替え版をご覧ください。企画部会で検討した、住生活マスタープランの目指すべき姿と基本目標の案について説明します。

住生活マスタープランの上位計画である足立区基本構想と現在、策定中の基本計画との関係について

まとめたものです。

これまでの審議会の中でもご案内しましたが、新基本構想の将来像は、「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」です。

この将来像を実現するための、4つの視点を掲げています。「ひと」の視点として、多様性を認めあい、夢や希望に挑戦する人。「くらし」の視点として、人と地域がつながる安全安心なくらし。「まち」の視点として、真に豊かな生活を実現できる魅力あるまち。「行財政」の視点は、様々な主体の活躍とまちの成長を支える行財政です。

現在、基本構想の将来像と4つの視点に沿って、基本計画の策定を進めております。住生活マスタープランは、基本計画の下に位置する分野別計画ではありますが、すべての分野に関連する大変幅の広い計画になります。

次に、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、企画部会での検討結果です。

住生活マスタープランの目指すべき姿は、「ともに創り 住み継がれる 魅力ある地域と豊かな住生活 足立」です。

この目指すべき姿の意味することは、多様な人々が互いの役割を果たし、まちを創り動かす「協創力」により、30年後も住み継がれていく足立を目指して、ハードとソフトの視点から取り組み、豊かな住生活を実現していくことです。

基本目標1は、「住みたい・住み続けたい 足立で多様なライフスタイルを実現する」です。

この基本目標が意味することは、足立区生まれ・育ちの区民を増やす、若年世帯を呼び込む、三世代近居を推進するなどにより、バランスのとれた人口構造を適切に維持することを目指すこと。多様な人々が互いに刺激し高めあう住生活のために、多様なライフスタイルが実現できる環境づくりを推進することです。

基本目標2は、「地域が見守り支えあい 安全・安心に住まう足立のくらしを磨く」です。

この基本目標が意味することは、足立の先進的な安全・安心に関するハード面とソフト面の取り組みを、地域の見守りや支えあいにより一層高めること。住み慣れた地域や住まいで、住民がお互いに支えあうことができる安全・安心なくらしづくりを推進することです。

基本目標3は、「区民が足立らしい地域の魅力を発見し、誰もが住みやすいまちを育てる」です。

この基本目標が意味することは、区民が自分の住む地域の魅力を発見し、その魅力を行政とともに区内外に発信することで、誇れるまちをつくること。環境にやさしい住まいづくりや住まいの適切な維持管理などにより、良質な住宅ストックの形成を推進することです。

基本目標4は、「公共住宅等ストックを資源に地域に開き連携する足立の新たな活力につなげる」です。

この基本目標が意味することは、公営住宅、UR、J K Kなど公共住宅ストックを地域の資源としてとらえ、公共住宅の建替えに伴う創出用地などを地域貢献する場所とし、新たな活力をつくること。足立区の公共施設等総合管理計画に歩調を合わせ、良好な住宅供給を促進し、バランスのとれた住宅地を形成することです。

以上の目指すべき姿と4つの基本目標につきましては、前回の審議会では企画部会に一任され、まとめたものです。今後、住宅施策の方向性や具体的な対策を検討していく中で、言葉の修正がありうるので、本日はひとまず仮置きとしたいと考えております。

報告は、以上です。

○会長 ただいまの報告について、ご意見やご質問があればどうぞお願いします。

○佐々木委員 基本目標4「公共住宅等ストックを資源に地域に開き連携する足立の新たな活力につなげる」について、いわゆる公共住宅の建て替えに伴って創出用地が出ることで、地域貢献施設などとして活用を考える。後半の「公共施設等総合管理計画

に歩調を合わせ、良好な住宅供給を促進し、バランスのとれた住宅地を形成する」について、歩調を合わせるという意味合いがよく分からないのですけれども、こういったイメージなのでしょうか。

○会長 事務局からお願いできますか。

○住宅課長 公共施設総合管理計画は庁内で検討しているところで、建て替え等も含めて公共施設のあり方についてまとめているところでございます。そういった建て替えを含めて、公共施設を資源として、その管理計画を検討したいという意味合いです。

○佐々木委員 公共施設の集約化や多機能化で、公共施設用地がある程度空いたところに、良好な住宅地形成を行っていくということですか。

○住宅課長 学校等を含めて、区のあらゆる公共施設があるんですけれども、その建替え、改修、統廃合も含めて行われているんですけれども、そういう計画の中で、今回公共住宅のストックの資源の活用も一緒に考えていきたいということです。

○会長 他にはいかがでございませうか。

○新井委員 公共住宅を増やすという観点ではなくて、建て替えの時に集約して余剰地ができたところに、近隣に学校や公共施設があれば併せて土地を活用していこう、という考え方かと思うんですが、その確認です。例えば花畑団地、公団住宅のところに大学が進出してきて、花畑地域の統廃合がこれから進められると思いますけれども、それも合わせて活用するというイメージを持っているのですが、どうですか。

○住宅課長 創出用地については、まちづくり事業用地として、地域ごとに活用の仕方が変わると思います。創出用地ができたときに、その利活用につきましては庁内で検討して進めていくようになるかと思ひます。

○新井委員 公共住宅を増やすという考えではなくて、建て替えの時には集約して余剰地ができるから、そこを並行して活用しようということではないのですか。

○都市建設部長 公共住宅を増やす考えがないということではなくて、公営住宅をこれ以上増やすという考えはなく、都営住宅、区営住宅については今の規模を保っていききたいということです。公共住宅のうち UR や JKK の住宅については、増やす増やさないは、その地域と相談して建て替えをしていきたいということです。今の団地は相当容積を抑えて建てているので、これからはもう少し高く建てるようにすると創出用地ができますから、そこを地域の活性化に使ったり、あるいは別の住宅を建てる、というような活用をしていきたいという趣旨です。

○会長 他にはいかがでございませうか。

○明石委員 先ほどのミックスコミュニティの説明に関連して申しますと、世代間のミックスもあるんですけれども、所得階層があまりにも低所得者だけに固まっている地域は、やはり問題だということもありますので、公共住宅を建て替えていくときに、都営だけではなくて、UR の住宅も組み合わせるような建て替えがあれば、それもあるかもしれない。そういう意味も含めてミックスコミュニティというのが書いてあります。具体的に何をするかはこれからの検討になります。

○会長 1980 年代のバブルのころに、住宅問題が先鋭化したときの大きな住宅政策の目標として、ソーシャルミックスやミックスコミュニティという言葉がされたのは、多様な世代だけではなく色々な所得の階層の人々が住むことによって、まちとしての魅力や活力が生まれるのではないかと考えられたためです。その対極にあるのが、いわゆるゲートイットコミュニティというところで、ゲートで囲んで富裕層だけが住むようなまちができてしまうというのは問題ではないか、という話だったと思ひます。ミックスコミュニティというのは、年齢階層の混合と同時に、色々な社会階層、所得階層の人たちが住むこと、あるいは多様な職業層の人たちが住むことが望ましいのではないか、というのが基本的な考え方だと私は理解しております。

○鈴木委員 明石委員や大村会長がミックスコミュニティと言っていましたが、文字が「ミックス」だったので別の言葉だと思ったのですが、表現の上ではミックスコミュニティになるのではないのでしょうか。それからソーシャルミックスとミックスコミュニティは違うのか同じなのか。重なるような気はしますが、世代間のミックスと所得階層のミックスも含まれているのがミックスコミュニティとおっしゃいましたけれど、ソーシャルミックスだとどういう意味になるのか、念のため確認させてください。

○会長 厳密な定義は難しいと思うんですけど、ソーシャルミックスは色々な社会階層の人たちが集まって住むことです。その中には、当然色々な年齢階層の人たちとして、高齢者も若年層も子供も住む。いわゆる日本に伝統的にあったまちが近代化の過程でなくなってきたのを、もう一度取り戻そうじゃないかというのが、大きな考え方で、おおそ住宅政策に関わる研究者間の共通理解だろうと思います。

○鈴木委員 意見としてなんですが、基本目標４、公共住宅のところでは、今の社会状況、経済状況、所得状況から言って、貧困世帯が増えて都営住宅、公営住宅への入居希望者が非常に多く、増えている状況なんですね。ここを増やしていかないと良好な住環境、安心して住めるまちにならないわけで、ここでは基本目標として、「公営住宅を増やし、住みやすい足立を実現する」もっと言えば「地域に働き連携して新たな活力を」というふうにした方がいいのではないかと考える次第でございます。

○会長 鈴木委員のご意見という形でお伺いしたいと思いますが、他にご質問やご意見はございましたらどうぞお願いしたいと思います。

○浅香委員 資料 27 の基本目標 1 「ひと」のところに、「三世代近居を推進する」という言葉があるんですが、この後からでてくる資料についても、三世代近居という言葉が出てきます。ここの言葉がどのようにしてでてきたのか。そして同居という言葉

を入れないのは何か意味があるのでしょうか。

○会長 事務局の方でお答えいただけますか。

○住宅課長 三世代近居の中には、同居もありえるかと思うんですけども、建物そのものの規模がある程度限られていますので、そこに同居という形で住まわれると、建物に対して増築や建て替えを行うことになります。一度家を出られて世帯を持った方が、親御さんが高齢になって戻ってくるときに、同居に限らず近くに住めれば良好な住環境ができるのでは、という意味で近居とさせていただいています。特に同居が好ましくないという意味ではなくて、同居・近居・隣居という形で考えています。

○浅香委員 できれば同居を入れた方がいいのかなという思いです。いったん出てしまった人がまたもう一度一緒に住むということは、なかなか難しいものがあると思うので、もし最初から同居できるものがあるのであれば、同居という言葉も必要かなというふうに考えます。

○会長 ご意見としてお伺いしておいて、この後に企画部会で今日出たご意見などを踏まえて、検討していくことになると思います。ただ事務局のご意見としては、近居というのは、同居を排除することではなくて、似たような言葉として隣居という言葉もあるんですね。全部書くとしたら同居・隣居・近居という形になるかもしれません。

○遠藤委員 書き出すときがないというところがあると思うんですが、これは基本目標の考え方を説明しているものでございます。これ自体が目標というわけではなく、特に近居と書いてあるのは、これが今いろいろなところで増えているので、それをアピールするというような意味もあります。もちろん同居でもいいけれども、ここ注目してくださいというのが近居なんです。そういう意味で例示という言葉です。

○会長 ありがとうございます。他に何かご質問ご意見ございましたらお願いします。

○鈴木委員 基本目標 1 の「ひと」のところなんで

すけれども、今の近居も含めて、意味がよくわかっていい言葉なのかなと思いました。同居も含めて住みやすくする、同居することが住を支える、住み続けることを支えることになりますので、大事な視点だと思うんですね。そのうえで、「住みたい・住み続けたい」という目標なんですけれども、なぜ住みたいのかというのが大事なかなというふうに考えまして、例えば「多様な人々の支え合いで実現する豊かな住生活のまち足立」とする。要するに支え合いがあるから住みたくなるんだよ、住み続けられるんだよ、というふうにすると、「ひと」に着目している目標になるので、よりここで言おうとしていることが分かりやすくなり、アピールできるのではないかなというふうに思います。

○会長 貴重なご意見ありがとうございます。これを受けた形で、企画部会の方で議論する形になると思いますけれど、色々ご意見を出していただければと思います。

○鈴木委員 3つほど意見がありますので、まとめて申し上げたいと思います。基本目標2は「暮らし」となっていますね。「暮らし」に着目した場合には、地域の見守り支え合いというのは大事なんですけれども、その根底となる生活そのものはどうなのかというところに、着目していくことが大事だというふうに思います。端的に言えば「人々の生活をしっかり支える施策の展開で、安全安心して住める足立へ」とした方が、暮らしそのものがうまくいかないと生活が成り立たないですから、そういうふうにした方がいいのではないかと考えます。

それから基本目標3なんですけれども、ここは「まち」に着目しているわけなんですけれども、「足立らしい地域に魅力を発見し」となっています。発見するのすごく大事で、観光の視点から色々な表示をするというのも大事なんですけれども、更に一歩進んで、「足立らしい地域の魅力を育て、誰もが住みやすいまちを作る」というふうにすると、より分かりやすく、目標が明確になり、しかも能動的

かなというふうに思うんですね。

以上、ひと、暮らし、まち、行財政をそういうふうにしていくと、全体をまとめる目指すべき姿について、少し表現が長いのと、足立区は結局何が魅力なんだろうと思うと、やはり支え合いができる、支えあいがある、あるいは支えあって生活できるというところだと思います。前に話があった「母になるなら流山」というのは、すごくいいなと思ったんですねが、足立区は何だろうと思ったら、「支え合って生活する足立区へどうぞ」みたいに、支え合いという言葉キーワードにして全体をくくれるし、魅力も分かるというふうに考えた次第です。

○会長 ありがとうございます。今日すぐに結論を出すということではなくて、今回は基本目標案で仮置きという形で、今日出た審議会でのご意見を、次の企画部会の方で具体化していくという形で対応させていただければと思います。今日出たご意見をよく考えたうえで、企画部会の方でまとめられるのではないかなと思います。他にこういう論点、視点も大事なのではないかというのがあれば出していいただければと思います。東京都の方ではもう計画ができていますか。広域自治体としての立場から、もし意見があればお願いしたいと思います。

○田中委員 東京都におきましては、ただいま住宅政策審議会の答申がまとまったところでございまして、現在、それを行政計画としてのマスタープランにするために庁内で議論を始めているという状況でございまして。足立区の住生活マスタープランの案について、色々ご検討いただいてまとめていただいていることに敬意を表したいと思いますけれども、ちょっと気になったのが、目標1の「ひと」と目標2の「暮らし」というところが、つながっているものではあるんですけれども、焦点がぼけてしまっている感じがします。「ひと」のところにライフスタイルと書いてあるので、焦点が分かりづらいかと思います。今後ご検討いただけるのであれば、「ひと」は「ひと」に特化して、「暮らし」は「暮らし」

に特化して、それぞれ目標を詰めていっていただけるとありがたいというふうに思います。

○会長 ありがとうございます。他に何か皆様方のご専門やご関心からみて、目指すべき姿、基本目標についてのご意見などがあれば出していただければと思います。

○鈴木委員 先ほど質問した関係で、意見をまだ述べていなかったので申し上げたいのですが、教育と小中一貫校などということに関して、教育は大事だと思います。イメージも悪いと言い切れるかは分かりませんが、必ずしも良いものではないと思います。いずれにしても教育を重視して、合わせて教育や福祉も重視する足立区であれば魅力が高まるというご意見も述べられているわけですが、果たして小中一貫校が教育のイメージをよくするのか、というのは、言い切れないと思うんですね。小中一貫校については評価がまだ定まっていません。マイナス面の指摘もかなりあります。更にこれをカンフル剤としてというのは、教育はカンフルでやるものではないと思いますし、そういう点では、このご意見が今回の目標に入っているわけではないので安心したんですけれども、意見としては、こういう見方は必ずしも実態に合っていないのではないかというのが一つです。

それから限られた時間で、あるいは限られたスペースで全て言えないのですが、緑や空間、そして安全、木質化という質の向上、安全性についてです。とりわけ安全性という点では、首都直下型地震が必ず来るんだよという指摘もあって、そういう中で安全な住宅とまちをどうつくるのかを、住生活マスタープランに入れていく必要があると思います。ただ言葉としてどういうふうにいれたらいいのか。例えば行政としては都市建設部などの施策には入っているんでしょうけれども、マスタープランにどう入れていくのか。できれば入れたほうがいい、入れるべきだと思っていて、検討していく必要があるという意見です。

○都市建設部長 今のご質問なんですけれども、次の資料 28 で説明させていただきたいと思いますので、またその時にお願いできればと思います。

○会長 進行上の都合もございますので、次第 4 の「住生活マスタープランの体系について」事務局から説明をお願いします。

○住宅課長 資料 28 をご覧ください。住生活マスタープランの体系について、たたき台を説明させていただきます。

左側の 1 列目に、マスタープランの 4 つの基本目標を記載しています。3 列目は、今後、様々な施策に取り組んでいくことで、10 年後の区民のくらしの状況を基本方針として記載しています。3 列目は、基本方針を実現するための施策の方向性を記載しています。4 列目に、主な施策の例を記載しています。すべての説明は時間の関係で割愛させていただきますが、このあと、施策のイメージがしやすいように、前方画面で足立区の先進的な事例を交えてご説明させていただきます。紹介する事例は、あだちまちづくりトラスト助成制度を活用した団体の活動などです。最後の列は、足立区全域および 6 つの類型化した地域ごとに、重点的に展開する主な施策内容を示した案です。

それでは、前方画面をご覧ください。はじめに、基本目標 1 に対する基本方針は、「A：望む住宅を見つける・住み続けられる」です。施策の方向は、1) 若年世帯向けの住宅供給、2) 拠点開発に伴う多様な住宅供給、3) 多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用、4) 住宅供給の適切な誘導です。

千住いえまちプロジェクトによる「空き家利活用モデルプロジェクト」の事例です。千住の旧道を中心とした古い街並みや建物の保存・活用した活動を行っています。まち歩きや建物調査をして、「まちの資源」の価値を再評価しています。また、「まちの資源」を使い、イベントを開催して、その魅力を地域の人につなぐ支援をしています。例えば、左は「まちヨガ」というイベントで、廃業した銭湯を利

用してヨガ教室を開催している様子です。

基本方針Bは、「多世代が共存するコミュニティの中で暮らす」です。施策の方向は、1) 多世代居住・交流の実現、2) 住替えによるバランスのとれたコミュニティ形成です。

「地域コミュニティの育成」の事例で、西新井本町にあるパルコカーサというメゾネット型のタウンハウスの紹介です。長く住んでもらうことを目指した、子育て世帯がターゲットの住宅です。町会加入が入居条件ですが満室です。「地域で子育て」や「災害時は近所づきあいが重要」というオーナーの考えから、町会加入を求めているそうです。子育て世帯同士で良いコミュニティが築かれています。リビングの床は無垢のため、手入れが必要です。「新築のメゾネット住宅だから」入居を決めた方もいますが、自分が選んだ家だから、管理会社への苦情もないそうです。

次に「住生活モデルの提示」の事例で、「住宅街に農園アパート」と新聞に掲載された、西新井にある「ワカミヤハイツ」の紹介です。「農業」をテーマに、築40年の木造アパートをリノベーションした物件です。入居者は全員、区外から転入していますが、相場より少し高い家賃でも、入居待ちがあるそうです。敷地内に共同農園では、オーナーと入居者が一緒に農作業をしています。元アパートの1室をつぶした共同のダイニングでは、収穫した食材を使って、みんなで夕食を作ったり、パーティーをするそうです。自然に住人同士のつながりが育つ工夫があります。

基本目標2に対する基本方針は、「C：地域とともに安全・安心な住まいを築く」です。施策の方向は、1) 安全安心の住まいづくり、2) 住宅地の強化、3) 地域活動を通じた防災・防犯対策、4) 建物適正管理の推進です。

「防犯設計タウン認定制度」の第1号の事例で、東六月町にある「パレットコート六町 東京ココロシティ」の紹介です。公園を中心に配置した総戸数

214戸、3.2haの住宅地開発です。門灯の点灯、高いフェンスや目隠しが少ないオープンな造りなど防犯設計タウンの条件を満たしながら、これまでの足立区には見られなかった新しい風景ができました。ゆるやかなカーブの道、街区を抜ける路地のような歩行者道は、景観だけでなく、歩行者の安全を生み出しています。安全・安心はこの街の住みやすさの象徴です。

次に、あだち防災プロジェクトによる「自主防災の充実」の先進的な取り組み事例です。助かるためのノウハウを学び、孤立しないで助け合える、地域のつながりづくりをしています。子どもが遊びを通して避難所生活の疑似体験をしたり、避難食を作る体験をするなどの防災学習をしています。「あだち防災運動会」では、ゲームを通してチームワークづくりをしています。段ボールによる居場所づくりや椅子づくりなど、避難所を想定した競技です。

基本方針Dは、「お互いに支えあいながら住み慣れた場所で安心して暮らす」です。施策の方向は、1) 住まいのバリアフリー化、2) 住宅セーフティネットの充実、3) 福祉施策等との連携です。

「孤立ゼロプロジェクトの推進」の紹介です。「孤立ゼロプロジェクト」は、地域の見守りや声かけ活動を通じて、支援を必要とする方を早期に発見し、必要なサービスにつなぎ、地域活動などへの社会参加を促す一連の活動をいいます。平成28年8月末日現在、区内432町会・自治会のうち、422団体がこの活動に取り組んでいます。

基本目標1と2の施策体系のたたき台に関する説明は以上になります。一旦ここまでで、委員の皆様のご意見を伺いたいと思いますのでお願いいたします。

○会長 事例を交えてのご説明で、非常にわかりやすく説明していただいたのではないかと思いますけれども、ご質問やご意見がございましたらお願いします。

○佐々木委員 先ほどの資料26 参考資料②で、主

な意見として「医・職・住＋教の環境整備、充実を図る視点を追加してはどうか」というご意見が書き込まれていましたけれど、特に医療ということも、住生活にあっては大事な観点なのかなというふうに思います。安心安全に住まうためには医療が適切に提供されなければならない。東京女子医大の誘致なども行っておりますので、そういった医療という部分の施策の方向性も入った方がいいのではないかなと思います。

○住宅課長 医・職・住のところに、医療の医と書かさせていただいておりますので、医療も重要だということで、住生活マスタープランの中では表記されているところでございます。

○佐々木委員 具体的な施策の中に、もし入れ込めるのであれば入れ込んでいただきたい。これは意見として述べておきます。もう一つは、基本目標2の安全安心の住まいづくりの中で、住宅の耐震化、不燃化の推進について、重点的に展開する地域が①と⑥となっています。確かに千住、西新井あたりを想定されているんでしょうが、そのほかにも興本や中川など木密は区内全域にあるのかなというところで、対象はここだけではないと思います。他にも全域に丸をして、そのほかで①を重点的にやりますという表現もあるので、そういうような表現の方がいいのかなと思いますけれども、どうでしょうか。

○住宅課長 委員のおっしゃる通りでございます。ご意見を踏まえて住生活マスタープランの中に盛り込んでいきたいと考えております。

○会長 他にご質問ご意見はございますか。もしよろしければ時間の関係もございますので、引き続き説明をお願いしたいと思います。

○住宅課長 それでは、前方の画面を使用して、基本目標3と4について説明します。

基本目標3に対する基本方針は、「E：地域の魅力を発信し、まちを成長させる」です。施策の方向は、1）シティプロモーションの推進、2）エリアマネジメントの推進、3）魅力の創造、4）地域住

民による魅力発見、5）情報発信・開示の強化です。

あだち銭湯文化普及会による「住宅地としての強み」の先進的な取り組み事例です。地域の社交場、魅力ある建築、入浴作法の習得など「銭湯文化」を残し、盛り上げるための活動をしています。資料収集および実地調査により銭湯の歴史や文化を整理し、利用者ヒアリングなどにより、実態と課題を把握する活動をしています。年に2回、「あだち銭湯まち歩きツアー」を開催し、銭湯への興味を喚起したり、商店街などと交流し、コミュニティ形成を図っています。また、「あだち銭湯スタンプラリー」を開催し、多くの人に銭湯文化を広げていく活動を展開しています。

次に、伊興ソーシャルファーム実行委員会による「住宅地の魅力の向上」の先進的な取り組み事例です。かつて農地であった一部を地域に開放して、「農」を通じた地域の魅力づくりや世代間の交流を行っています。週2回、午前9時から正午まで農業指導を行っています。有機農家の方を招いて講習会をしたり、販売なども行っています。玉ねぎの皮を使った草木染め、ガラス風鈴の職人を招いて絵付けなどのワークショップも開催しています。

次に、柳原まちづくり研究会による「まち歩きガイドブック」の先進的な取り組み事例です。柳原地区のまちの魅力の継承と広域的な交流機会の創出を目指した活動をしています。地域資源の調査と研究活動を「がってん地図 第2号」にまとめています。参考に本日、席上に地図を配布させていただきました。日本地図学会の機関紙等で紹介されるなど「がってん地図」を片手にまち歩きが盛んです。観光地ではありませんが、来訪者の高評価と、地域の生活者の思いをすり合わせながら、柳原のまちとともに活動しています。

基本方針Fは、「誰もが質が高く魅力ある住まいを増やす」です。施策の方向は、1）環境に配慮した住まいづくり、2）既存ストックの流通促進、3）マンションの総合対策」です。

基本目標 4 に対する基本方針は、「G：公共住宅を地域に開き、まちの活力を支える」です。施策の方向は、1) 公営住宅の偏在解消と集約化、2) 公共住宅の建替えに伴う地域連携です。

「URとの連携強化」について、URの取り組みです。UR都市再生機構の若年層および子育て世帯向けの家賃割引制度の紹介です。区内のUR団地では、子育て世帯や若い単身者や新婚世帯などを対象とした家賃割引制度を導入して、団地内のミクストコミュニティの推進に役立つ取り組みが行われています。

基本方針Hは、「地域コミュニティを活性化する」です。施策の方向は、1) ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進です。

「創出用地等活用」の事例として、UR花畑団地の紹介です。UR都市再生機構による「花畑団地リノベーション」では、商業施設、病院、保育園などの施設整備が行われています。大学も誘致される予定で、地域が大きく変わるきっかけとなっています。UR住宅の魅力も向上しています。緑の回廊や子供の遊び場などの外構整備、無垢材を使用した集会室の建替えなどがあります。また、27号棟は、デザインコンペによりリノベーション改修をしています。既存の1室を外部に開放されたルームテラスに変えることで、住まいの新しい魅力となっています。

続きまして、資料に戻りまして、資料 28 をご覧ください。主な施策の例に列挙している内容は、行政が主体となって実施するものや民間が主体となるもの、行政と区民がともに取り組むものなど様々あります。また、10年間の計画期間内に重点的に取り組むもの、中長期的に取り組むものなど、実現性や重要度を精査して、計画に位置付けていく必要があります。今後、審議会以外に、企画部会や庁内検討会を開催しながら、詳細に内容をつめてまいります。

次に、資料 28 の 2 枚目をご覧ください。足立型の住生活モデルと主な施策の方向（案）です。

地域特性に応じたライフスタイルやライフステージ別の住生活モデルの一例です。地域特性と、様々な世帯・年齢構成に応じた住生活のあり方の一例を示したものです。

このようなモデルの例を参考にして、誰もが住みやすく、魅力ある豊かな住生活の実現に向けた取り組みを検討して、計画に位置付けていく考えています。さらに、住宅の確保に配慮を要する方への支援策や、高齢者の方が住み慣れた地域で暮らし続けるための地域包括ケアシステムとの連携など、ソフト面の対策も合わせて検討してまいります。

説明は以上です。

○会長 ただいまの説明についてご質問やご意見ございましたらお願いします。

○明石委員 今のご説明は、幅広いところでやりながら、ちゃんと裏付けの施策も入れてくださったので、とても分かりやすくいいなと思って聞いていました。今のお話を聞くと、全体はすごく分かりやすいんですけども、「施策の方向」と書いてあるところの言葉だけを見ていくと、今までの住宅マスタープランから、住生活マスタープランになるにあたって、もう少し工夫がいるかなと思う点があるので、それだけ申し上げたいと思います。特に「まち」と「くらし」の両方にかかるかもしれませんが、生活環境についてです。住宅そのもののことはちゃんと入っていると思うんですけども、住宅だけでなく、近隣を含めた生活環境の部分がもう少しはつきり出ていいかなというふうに思うんです。例示で言うと、生活利便性のことが入っていません。公益サービスや買い物に便利だという観点、通学路がどうなるというのものもあるかもしれません。それで言うと、歩くことというのをしっかり入れた方がいいように思うんです。歩くことは健康にもいいし、まちを好きにもなりますし、自分たちの生活環境をつくるというところがあるので、歩くことを促進する施策というのを入った方がいいなと思うんです。事務局は住宅課の方がなさっているので、他の部署に少

し遠慮している面もあるのかなと思ったのですけれども、都市建設部の範囲くらいは書いてもいいのではないかと思います。歩くことを促進したり、あるいは足立区の中では結構しっかりやられています、自転車について、安全の面からもやられていますけれども、自転車の利用をもっと促進していくという面もあると思います。もう一つ動いているものとして、地域公共交通網形成計画というのがあります。一般の都市をみると立地適正化計画を都市計画課がやっていて、公共施設等総合管理計画を管財部門がやっておられて、地域公共交通網形成計画を交通局がやっているというふうに、3 つがいつぱいに動いているんですけれども、そういう意味では、バスなど区でできることではないかもしれないけれども、要望を書く、ということもあっていいかもしれないと思いました。

もう一つは、安全についても、人の目ということをちゃんと強調する。人の目がいないところが危険だということ。これは足立区が先進都市なので、ご案内のことだと思いますけれども、そういった意味であるのかなと思います。

もう一つ欲しいなと思うのは、民間部門との連携なんですよ。特に地域の住生活関連産業の方々として、不動産の方もおられるし建築の方もおられるかもしれません。もしくは今出てきた説明の中では、まちづくりの NPO の方など、行政だけではなくて、行政の周りいる、そしてそれが事業として行われていたり、団体の取り組みとして行われていたりする方々との連携の観点みたいなことが、どこかに盛り込まれていた方がいいかなと思います。あまりにもたくさんになると焦点がぼけてしまうので、工夫や取捨選択もあるとは思いますが、特に住生活ということで、今日は意見として申し上げたいと思います。

○森田委員 確認とご提案なんですけれど、資料 28 の 2 ページの下の部分に、大学生と出ているんですけれど、学生が住まう家賃の想定価格はいくらぐらいでみているのでしょうか。私の知り合いでは、

親御さんの経済的環境から、5 万円を超えとなかなか住ませにくいという話があります。北千住地域に特化していることがどうかという部分と、これからは提案なんですけれど、北千住よりもっと外、足立区内でもなかなか交通網のないところの方が家賃相場は安いと思います。そうすると、そこに学生さんを誘導していくというのも、一つの案ではないか。今日の新聞で、東大も家賃補助を 3 万円までしていくという話が出ていますから、例えば民間の大学に協力いただいて、家賃相場の安いところに行ったら、コミュニティバスを大学の補助で出してくだくと、足立区全般に学生さんがくるのではないかな、という提案です。地域の特性として、歩ける距離だけではなくて、家賃相場も考えないと、今は北千住の家賃相場は上がっているんで、なかなか住めないのではないかなと感じました。

それとご説明なんですけれども資料 26 の医・職・住＋教育についてお話が出ましたけれども、これは私の方でご提案させていただきました。このご説明につきましては、住みたい・住み続けたいと思っていただくためには、具体的な施策があったほうがいいのではないかなということで、医・職・住＋教の環境整備という言葉を入れてはいかがかなというご提案です。職については、単純に職場を足立区に持ってくるのではなくて、通勤に便利なインフラがありますよとか、主婦の方や高齢者の方が、有償見守りという形で収入につながる何かがありますよ、みたいな形で職という言葉を入れてあります、というのがご説明です。

○会長 ありがとうございます。

○横村委員 二点ほどご提案というか、住生活ということでの意見です。一つは今回の都市マスタープランも含めて、「協創」ともに創っていくということもう少し強調すべきではないか。行政に何でもかんでもお願いするのではなくて、まちというのは自分たちが作っていくわけですね。個人が住宅を作りますが、住宅が出来上がったとたんに、それはまち

の顔になるわけです。つまり社会性を持つんだということを、もう少し区民の皆様に理解していただき、まちの顔と資産を作っているのは、実はあなたたちなんです、あなたたちがきれいな楽しいまちをつくらないと、どんどん資産が下がるんですよというように、もう少しアピールすべきではないかと思います。足立区はビューティフルウィンドウズ運動というとてもいいキャッチコピーがございます。まちをビューティフルウィンドウズで、自分たちできれいにする。いろいろなまち歩きをしてみますと、まちに誇りを持っている人たちのまちは、まちの顔をつくるための証明作りを一生懸命やられているはずです。そういう意味では足立区はその辺の意識がまだまだ低いのかなという感じを受けるので、その辺も住宅マスタープランとして入れていただけないかなと思います。

もう一つは、千代田区淡路町のワテラスというのをみなさんご存知かと思いますが、あそこに住む学生は町会に入ることによって家賃補助を受けられます。町会が衰退しているのは現実的問題としてあると思うんですね。昔を追ったところで変わらないので、何か新しい仕掛けを入れない限りは、変わっていかない。それがワテラスをまねしてやるというのも一つだと思います。町会というシニア世代だけが活動しているようなイメージがございますが、ワテラスのシステムはある意味で有効だと思うんですね。夜回りなどに参加し、町会に入ることによって家賃を下げていく。つまりただ家賃が安くなるだけではなくて、若い人たちに地域と関わることの大切さを学ばせる。足立は小中一貫校などの取組も含めて、教育や人間作りに力を入れている区なんだよということを、上手にイメージアップしていけば、住み続けたいと思うのではないかな。そこから人情も生まれます。ただ人情があるまちだと言っても、今まであった人情がどこに残っているのかと探すと、なかなかすぐにイメージできないものですから、何か仕掛けて作っていくことが大事ではないのか、というあたりを、住

生活の中に取り入れていただけたらと思います。

○建築室長 民営借家の平均家賃が分かりますので参考に申し上げます。足立区は民営借家が 23 区で一番安くて学生が住みやすいと思っております。40㎡ですと、平成 25 年の住宅・土地統計調査ですが、約 7 万 3 千円です。荒川区においては 8 万 3 千円、目黒区では 11 万円、中央区では 13 万円ということで、学生が住みやすい状況かなと思っております。また 2 年前の数値なんですけれども、足立区に大学生が約 1 万 3 千人いるということです。うち約 1 割の千三百人が既にお住まいということですので、住みやすい足立区にこの千三百人の方が今後とも定着していただけるとありがたいかなと思います。学生に対する支援のあり方はこれから研究していきたいと思っています。

○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。次の具体的な施策展開のヒントになるようなご意見が出てきたと思いますので、次の住政審までの間に、何回か企画部会で具体的な詰めをなされると思います。今までの皆さんのお話を伺っていて、今までの住宅政策は住宅の供給や管理が主体だったんですけれども、それだけではなくて、そこに住まう人たちの生活や居住環境など、総合的な住環境がどうやって魅力あるものになっていくのかということと、それは行政だけではなくて民間や区民もそれぞれ役割を果たしてほしいという方向に変わってきているんだと思います。足立区はそういう取り組みを、今までも続けられてきたと思いますけど、その点をもっと強調していけるような住生活マスタープランにしていけるといいかなという印象を持ちました。他に皆様方ご意見ございましたらお願いします。

○田中委員 先ほどの家賃について、足立区は平均 7 万 3 千円ということで、23 区の中では安いということなんですけれども、一般的に安いというわけではないということで、資料 28 の 2 ページ目、大学生のところに「空き家を改修したシェアハウス」と出て

いるんだと思います。大学生だけではないのかなと思いますけれども、カーシェアリングに代表されるように、シェアリングエコノミーの時代に入ってきております。特に家賃水準の高い東京においては、共同居住というのは有力な選択肢になりうるというふうに考えてございます。東京都の住宅政策審議会の答申におきましても、空き家をうまく活用しようということが言われておりまして、既存ストックの有効活用が全体を通じた大きなポイントになっております。空き家をうまく使っていく必要があるんですけども、一方で、こういったシェアハウスということになりますと、一時期話題になりました違法貸しルームという問題もございます。既存の事務所や工場、戸建て等を細かく区切って、劣悪な環境で住まわせるという例がございました。これにも注意をしないとイケないんですが、例えば UR は、友人などと共同で契約して家賃をシェアするハウスシェアリング制度というものがあります。こういうものだったら住宅として扱ってもいいだろうというふうに思いますし、そうでないもの、寄宿舎に該当するものについて、火災時の避難の安全性ということも考慮しながら、建築基準法上の寄宿舎の基準に適合させるということも重要になってきます。戸建ての空き家につきましても、安全性を確認しながら共同居住にうまく活用していくということが、これから非常に大切になってきます。その判断をするのは、基礎自治体である足立区になるわけです。足立区で空き家活用のモデル的な取り組みを進めていきたいと思いますし、都として必要な情報提供はご協力させていただきたいと考えています。是非、住生活マスタープランの中でその方向性を打ち出していいただければと思います。

○建築室長 現在、空き家の実態調査をしておりまして、戸建ての空き家について所有者の意向把握に基づいて利活用等を考えてきたいと思います。あわせて来年におきましては、集合住宅の空き住戸・空き室の調査をどうやって進めていけるかをこれから

研究していきたいというふうに考えております。

○会長 他にご意見がなければ、最後に、次第 6 「事務連絡」を事務局からお願いします。

○住宅課長 最後に、前方の画面を使用して、住生活マスタープランの上位計画である都市計画マスタープランの改定状況について、大竹都市計画課長から報告させていただきます。

○都市計画課長 都市計画課長の太田と申します。都市計画マスタープランにつきましては、住政審の委員の一部の方にご協力いただきまして、現在改定作業を進めているところでございます。現在までの改定作業の状況をご報告させていただければと思います。

前方の右側の図の真ん中に、都市計画マスタープランがございます。その右下の四角のところに住生活マスタープランとありますが、都市計画マスタープランにつきましては、住生活マスタープランの上位の計画としてあるということで、都市計画法第 18 条の 2 に基づいて策定されているというところでございます。右上の方には基本構想、基本計画がございます。これを改定しているというところもございまして、整合を図るために現在改定作業に取り組んでいるというところです。

住政審と同じように、都市計画審議会にも下部組織として専門部会を組織して検討しているところでございます。13 名の方を委員として選ばせていただきまして、専門部会、庁内の部会を用いて検討を進めているというところです。

現在、基本構想の将来像「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」を受けまして、都市計画マスタープランでは、目指すべき姿として、「協創力でつくる 安全で活力と魅力あふれるまち 足立」というふうに仮置きをしているところでございます。主な取組みといたしまして、安全、活力、魅力あるまちづくりを進めることで、将来にわたって活力ある持続可能なまちへと進化させていこうというところでございます。また、上記

の目指すべき姿を実現する5つの柱立て（テーマ）といたしまして、一つ目が災害に強いまちづくり、二つ目が交通・交流でつなが魅力ある拠点づくり、三つ目が豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり、四つ目が誰もが安心して住むことのできるまちづくり、五つ目が活力ある産業の発展に寄与するまちづくり、この5つのテーマを基に、目指すべき姿を実現していきたいというふうに考えているところでございます。

テーマに先んじて、基本計画との関係もありまして、目指すべき都市構造、土地利用の方針、それと地域地区の分け方について先行して検討しているところでございます。今ご覧いただいておりますのは、都市構造についてどういう考え方に基づいて見直しをしているかというところでございますが、左上に基本的な考え方として、3点挙げてございます。一つ目として、足立区の都市としての重要な骨組みを示すもので、将来のまちの成長・発展のため、複合型の拠点、目的型の拠点、交通・交流軸を示していきたい。二つ目が駅周辺などの拠点は土地の高度利用を図り、適切な都市機能を更新・集約する。地域の特性を踏まえ、各拠点の都市機能を誘導し、都市計画道路や鉄道でつながることによって拠点間の連携を図っていききたい。三つ目といたしましては、都市計画道路沿道は高度利用を図りまして、都市機能の集約化と複合化を誘導し、延焼遮断機能を強化する。というような基本的な考え方を示しております。

左側が現行の都市計画マスタープランの図になっておりますが、これら基本的な考え方に基づきまして、右のように変更していきたいと考えてございます。今までなかった都市計画道路をすべて記載しておきまして、都市の骨格を作っていくことを明確に示していきたいというところ。それと、先ほど医・職・住という話もございましたが、特に医療についてこれから重要視されるということで、災害拠点病院もプロットいたしまして、それに至る経路も大切にしながら骨格を作っていく必要がある。それと足

立区の文教都市としてのイメージの向上として、大学が5つございますので、大学につきましてもプロットして、都市の骨格と合わせて整備していきたいというふうに考えているところでございます。このような都市の骨格を示すことで足立区を作っていきたいというところでございます。

続きまして土地利用の形成と誘導方針ですが、こちらにつきましても5つの基本的な考え方をお示してございます。今後予想される人口減少、少子・超高齢社会に備え、安全で安心して住み続けられ、住みたいまちとなるよう、メリハリのある主要な土地利用についての形成などの方針を示していくというものでございます。駅周辺や都市計画道路沿道は土地の高度利用を図り、商業、業務、文化、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、高齢者を始め多様な世代が居住できる都市型住宅などの機能を複合的に形成していきたいと考えております。3つ目として、都市計画道路で囲まれた住宅地は、交通・交流アクセスを高め、防災生活圏を形成し、安全で質の高い市街地へと転換していきたい。また日常生活に必要な施設の適正配置を進めていきたい。なお、環状七号線の外側は低・中層、内側は中・高層へと誘導していきたい。4つ目で、工場や流通業務施設がまとまって集積する地域は、その機能を維持・保全していきたい。5つ目で、公的賃貸住宅の建替えや大規模敷地の更新及び再開発の際は、都市基盤整備もあわせ一体的に整備するとともに、地域に貢献する機能を誘導していきたいと考えてございます。

この基本的な考え方を基に、左側が現行で、右側が新しい土地利用構造になりますけれども、こちらでも都市計画道路を明確に位置づけるとともに、都市計画道路沿道については複合化、高度利用化を図っていききたいということで、メッシュを細かく切っているところでございます。また拠点を明確に示して、各駅については全て拠点として色々な機能を集約していければというところでございます。大きなところとして、環七の上が薄い緑、下が黄色になってい

まして、環七より北側は、拠点や沿道以外につきましては低中層の住宅で良好な環境を作っていく。南側につきましては中高層の住宅地を誘導していきたいということを打ち出していければ、ということでございます。紫色の部分は工業との共存を示しておりまして、良好な住工共存や環境を維持保全していきたいというふうに考えているところでございます。

もう一つ、地域分けなんですけれども、都市計画マスタープランでは、今まで 13 ブロック 70 地区でまちづくりを考えていたところ、5 地域 30 地区区分で今後考えていったらどうかというふうに考えているところでございます。拠点に対して、そこへの公共交通のネットワーク等も考えると、今までよりも大きなフレームでまちを考えていく必要があるだろうということで、13 という小さなくくりから、5 地域というそれぞれの拠点に向かってどういうことを考えられるかということを示していきたい。その中で 30 地区に分けているものにつきましては、区画整理が終わっているところ、終わっていないで地区計画をかけたところ、あまり手を付けていないところ、密集市街地という 4 つの大きな地域特性がございます。その地域特性による仕分けと、コミュニティということで町丁目単位を大切に仕分けをすると、大体 30 くらいのまとまりになってくるということで、30 地域をベースにした今後まちづくりを、地区環境整備計画という下位の計画にゆだねて、展開していきたいというところでございます。

最後に、区民意向の把握につきましては、まちづくり推進委員会の方々に色々と意見をいただきまして地区の計画に更に落とし込んでいきたいというふうに考えているところでございます。

今後の予定ですけれども、住生活マスタープランと歩調を合わせて、来年 9 月頃に策定ができればということで、手続きを進めているところです。雑駁ですが、都市計画マスタープランの改定状況についてご報告させていただきました。

○会長 ありがとうございます。

○住宅課長 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で、計画答申案のたたき台をまとめていきます。年明けの審議会開催前に、計画答申案のたたき台を委員の皆様へ送付させていただきます。そこで修正意見などをいただき、そのご意見をまとめた上で、次回の審議会にお諮りしたいと考えておりますので、引き続きよろしくお願いします。

次回の審議会は、年明け 2 月 13 日の月曜日午後 2 時から開催します。会場は本日と変わりまして、同じ 8 階で南館の庁議室でございます。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、以上でございます。

○会長 それでは、これで第 24 回足立区住宅政策審議会を終了します。どうも本日はご苦勞様でした。

以上。