

足立区住宅政策審議会企画部会 検討結果

1 開催日時

平成 28 年 9 月 1 日 第 2 回足立区住宅政策審議会企画部会（区役所中央館 4 階紛争調整室）

平成 28 年 10 月 3 日 第 3 回足立区住宅政策審議会企画部会（区役所南館 4 階作業室）

2 地域別の課題と目指すべき姿・基本目標について

[第 2 回企画部会 地域別の課題について]

論点	
・地域別の現状分析と成果指標の達成状況（第 23 回審議会 資料 21）で整理した 17 地域を、それぞれの特徴を基に 6 つに分類し、地域別の課題について議論した。	
主な意見	
項番	内容
《地域別の現状分析について》	
1	・ 17 地域でも、特に環七以北は、駅からの距離によって町並みのイメージが変わる。
2	・ 駅周辺のマンション建設や、戸建て住宅の一団地型の開発など、区内の開発状況を調べることで近年の市街地の状況を捉えられるか。
3	・ 公共住宅が多く特徴的な地区を取り上げているが、比較的小規模で地域内に混じっている団地と、大規模な団地の区分けが必要になる。大規模団地については、地域とは別に取り出して対策を考える。
4	・ 区としてファミリー層を増やしたいが、若い人が増えたことに対して後追いで保育所を整備するのではなくて、ミスマッチが起こらないよう一緒にやる必要がある。
5	・ 足立区の教育イメージが悪い。公営住宅に若い世代を呼ぶ時に、小中一貫校などをカンフル剤として、教育のイメージをよくすることが地域の底上げにつながる。
6	・ 地域ごとの現状やエリアデザインなどの将来像を基に課題の洗い出しを行い、共通認識を図る必要がある。 ・ 各地域の課題をはっきりさせて、それを解決するために何をするのかという議論を、数値目標を含めて示す必要がある。地域別の施策目標というのは地域によって軽重がある。
7	・ 公共施設や生活拠点支援施設の整備が進むことで、人の住まいに対する動向に影響はあるか。 ・ 並行して策定が進む公共施設等総合管理計画について、特に公営住宅の戦略は関連が深いため、こちらからアクションを投げかける必要がある。

[第3回企画部会 地域別の課題と目指すべき姿・基本目標について]

論点	
・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、地域別の課題や足立区の目指すべき姿や基本目標について議論した。	
主な意見	
項番	内容
《基本目標1～ひと～》コミュニティの充実と住みたい・住み続けたい区民の定着の視点	
8	<ul style="list-style-type: none"> ・若者を増やすだけでなく、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暮らしのひとを増やすことが重要だと思う。 ・他から入ってくる人を排除する意図はないが、むしろ政策としてやるべきことを出したほうがいい。美味しい給食など「育ち」に関する取り組みは足立区の色でもあり、転入してくる人は子供を産んでほしいというのが住宅政策ではないかと思う。
9	<ul style="list-style-type: none"> ・足立区で生まれ育つ必要はなく、外から来てもいい。「生まれ育ち」という表現は誤解を生む。 ・「生まれ育ち」は、排他的に感じる。足立区で生まれ育つ足立っ子が増えることも必要だが、何かをきっかけに足立区に住みたいという人もいる。
10	<ul style="list-style-type: none"> ・保育、教育サービスが良ければ子育て層も転入してくる。高齢者でも福祉が手厚ければ入ってくる。そういう場面を想定しながらどういう目標を作るかを考えるべき。単に生産年齢人口を増やすのではなく、バランスのと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。
11	<ul style="list-style-type: none"> ・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作っていくためにも大事なこと。
《基本目標2～くらし～》暮らしの安全・安心に関する視点	
12	<ul style="list-style-type: none"> ・「暮らし」の視点は、地域が相互に見守ることが、足立らしさにつながる。
13	<ul style="list-style-type: none"> ・「足立区に暮らし助け合い支えあう住生活の実現」とするなど、すべての目標に「足立」という言葉を入れたほうがいい。
《基本目標3～まち～》住宅・住宅地としての魅力づくりの視点	
14	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的な文言ではなく、足立はこういうまちだとアピールしていくと良い。 ・「足立しかない地域の魅力を発掘し活かしていくまちづくり」とするなど、足立にしかないものを出したほうが基本目標として具体性と訴求力を持つと思う。
15	<ul style="list-style-type: none"> ・足立区を地域で分けたとき、どういう所に魅力があるか。マスタープランを作るときに、町歩きガイドブックを作ること大きな目標にして、そういう考え方を盛り込む。それが地域のブランディングやプレイスメイキングにつながる。 ・基本構想も協創に変わったため、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思うので盛り込めるといい。 ・まち歩きの視点など、区民がまちを愛する形にしていく。

《基本目標４～行財政～》公共住宅ストックの役割に関する視点	
16	・「行財政」は公共住宅だとすると、「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」だと思う。
17	・基本目標４は、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。

３ 個別施策について

[公共住宅の整備方針について]

論点	
・足立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た。	
主な意見	
項番	内容
18	<ul style="list-style-type: none"> ・区内でも公共住宅が集中して多い地域があることについて、大方針としては、ある所得階層だけに偏らないように、区として満遍なく分散したほうがいい。 ・公共住宅がいろんなところに点在しているので、その場で建替えて、災害の際の一時避難場所になるといい。 ・画一的に決める必要はない。そこが地域のストックとしてどう利活用できるかを評価したうえで、状況に応じて判断する。
19	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・それに足立区独自のビューティフルウィンドウズ運動など、足立区らしい色をつけていく。
20	・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きていると考えられるため、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。
21	<ul style="list-style-type: none"> ・都営住宅の募集に際し、区内在住の人を優先する地元割り当てと、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。 ・また、公営住宅は単身世帯が多くても、民間住宅を含めて、地域としてバランスを取ることで、公共住宅のミックスコミュニティを推進する。
22	・過去の調査報告書や計画書で挙げた方針について、できていないことでもやりたいと思うことはできるまで残しておく。

[ワンルームマンション・アパートの適正な供給等について]

論点	
・ 足立区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例が6月に公布されたことを踏まえ、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た。	
主な意見	
項番	内容
23	・ 今後、条例を修正するのであれば、区分所有とワンオーナーのマンションとで定める事項を変える必要がある。また、賃貸を含む条例にしていけないと意味がない。
24	・ 戸あたり面積が25㎡以上など、規制が連続的でなく階段的であるため、規制をかけることで固定化してしまう側面もある。
25	・ ワンルームが増えることによってどういう問題があるのか。都市部では単身化が進んでいて、高齢単身者も増えている。実態がどうなっていて、何が問題かを整理してほしい。 ・ 駅周辺とそれ以外の地域でも問題点が違うのではないかな。
26	・ 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ので、是非とも検討して欲しい。
27	・ ワンオーナーの賃貸マンションでも、長期修繕計画の作成を検討して欲しい。建てる時の資金計画はしているが、維持管理の資金計画はあまり行われな気がする。 ・ 長期修繕計画を立案しているマンションを公表し、立案しないと中古で売れなくなるなど、いいマーケットを作るためにどこまで情報で関与していくか。情報の分野で足立区は最先端を行っている。公共施設再編から民間マンション維持管理まで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。

[空き家を活用した住宅施策の検討について]

論点	
・ 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（空き家の適正管理、既存住宅の利用促進、新たに足立区に住む人の住宅づくりや住み続けられる居場所づくり）について検討した。	
主な意見	
項番	内容
28	・ 空き家でも更地になったら売れるところが多いので、マーケットアウトしているかどうかを見極める。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。そのうえで、最後に何が問題に残るのか整理する必要がある。
29	・ 空き家巡回サービスを進める手立てを考える。業者に限定しないで、有償による地域住民の協力を得た管理も考えられる。
30	・ 安心安全の部分を計画に盛り込んで欲しい。災害が起きたときに命を守るだけでなく、どういう対応をするか事前に検討しておく。