

## 第 26 回足立区住宅政策審議会

**1 日 時** 平成 29 年 3 月 27 日（月） 午後 13 時 30 分から午後 15 時 00 分まで

**2 場 所** 足立区役所 庁議室（南館 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、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、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、石垣貴伸委員

足立区住宅政策審議会幹事（7 名）

副区長、政策経営部長、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、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**
- （1）第 25 回審議会（2/13 開催）の議事抄録について（報告）
  - （2）住生活マスタープラン素案 修正事項と対応方針について（報告）
  - （3）足立区住生活マスタープラン答申案について（審議）
  - （4）意見交換
  - （5）事務連絡

**5 資 料** 【資料 32】第 25 回住宅政策審議会 議事抄録

【資料 33】住生活マスタープラン素案 修正事項と対応方針

【資料 34】足立区住生活マスタープラン答申案

○住宅課長 定刻になりましたので、第 26 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、事前にご送付させていただ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 26 回足立区住宅政策審議会の次第です。

次に、資料 32 前回の第 25 回足立区住宅政策審議会 議事抄録です。

次に、資料 33 住生活マスタープラン素案 修正事項と対応方針に関する資料です。こちらの資料 33 につきまして、追加修正があったため、差し替え版を席上配布させていただきました。

最後に、資料 34 足立区住生活マスタープラン答申案です。こちらの資料 34 につきましても、追加修正があったため、差し替え版を席上配布させていただきました。

以上が本日の資料になります。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。

それでは、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。大村会長よろしくお願いします。

○会長 それでは、本日もよろしくお願いいたします。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 から 3 までまとめて、事務局から報告・説明をお願いします。

○住宅課長 はじめに、資料 32 をご覧ください。こちらは、2 月 13 日に開催した前回審議会でのご

意見やご質問をまとめた議事抄録です。議事抄録につきましては、次の資料 33 でまとめて説明させていただきますので、議事抄録の報告は割愛させていただきます。

引き続きまして、資料 33 の差し替え版をご覧ください。こちらは、前回審議会でのご意見と審議会後に頂きましたご意見をまとめたものです。また、資料の右側に企画部会での検討を踏まえた事務局対応を記載しました。

委員からのご意見を踏まえて、住生活マスタープラン答申案の一部を修正しましたので、資料 33 と資料 34 の差し替え版を並べてご覧ください。

はじめに、資料 33 の項番 1 から 3 は、計画名称に関するご意見でした。

項番 1 は、住生活マスタープランは正式名称ではなかったが、これからは仮称の括弧書きを取り払って、正式に住生活マスタープランとすること。

項番 2 は、「住」と「生活」の間に中黒を入れる必要があるか。とのご意見でした。

項番 3 は、もし変えられるのであれば、「足立区住生活向上基本計画」という日本語が良い。とのご意見でした。

これらの事務局対応は、これまで住生活に関する総合的かつ基本的な計画として議論し、「マスタープラン」という用語も一般的に定着してきたと考えられることから「住生活マスタープラン」のままとしたいと考えています。なお、関係法令につきましても、「住生活基本法」という名称です。

資料 34 差し替え版の 3 ページをご覧ください。

「住生活マスタープラン」と「住宅地」の概念につきまして、図の 1-1 を追加いたしました。現行の住宅マスタープランから住生活マスタープランに名称が変わることにつきましては、社会状況の変化や少子高齢社会の到来に伴い、住生活を取り巻く課題が多様化しています。住宅や住環境に関する施策と福祉などの施策の連携がさらに必要になり、図の青丸のようにマスタープランの領域も広がっています。

資料 33 の項番 4 は、計画全体にかかわる内容のご意見でした。

公営住宅の偏在解消として、公営住宅を減らすという意味合いのことが書かれているが同意できない。公営住宅の偏在解消や一定の成果が得られているという表記は削除すべき。とのご意見でした。また、住生活の向上というなら、安価で良質な住宅を増やすべきであり、減らすというのは逆行する。加えて高齢化と若年層の貧困化、中間層の疲弊が指摘されているが、こうした中で公営住宅を減らすことは住民ニーズに反する。また、公営住宅の総数を減らしてしまつては、公営住宅に若い世帯を増やす方向の障害をつくることになる。とのご意見でした。また、一気に大量に増設することはできないかもしれないが、計画的に公営住宅を増やすことはできると思うし、やるべきである。とのご意見でした。

これらの事務局対応は、都営住宅は、都内全域でバランスよく住宅セーフティネットを構築するという立場をとっていること。公営住宅が集中していることは、福祉需要の財政への圧迫と税収不足の原因の一つであることは否めないこと。足立区が、基礎的自治体として、自立した自治体経営を求められていることから、23 区における公営住宅の偏在解消に取り組んでいく必要があること。また、住宅セーフティネットについては、高齢者から若年層までの住民ニーズに、公営住宅の役割として応えていくとともに、不動産関係団体と連携を図り、民間賃貸住宅などのあり方についても検討していきたいと考えています。また、地域包括ケアシステムなどの福祉施策とも連携し、高齢者や子育て世帯等が安心して暮らすための支援を行っていくことを考えています。

次に、資料 33 の 2 ページをご覧ください。項番 5 と 6 は、前回のマスタープラン素案の序章部分のご意見をいただきました。

項番 5 は、東京都住宅政策審議会の答申のことが記載してある。答申を受けて東京都住宅マスタープ

ランの案を公表しているもので、そちらの記載にした方が分かりやすくなることのご指摘でした。

こちらの対応としまして、資料 34 の 1 ページをご覧ください。国や都の住宅政策の大きな潮流部分の、下から 5 行目以降を修正しました。

項番 6 は、協創の考え方を否定するものではないが、区の立場・役割が後ろにおいやられ、あいまいになるのではないかと。区がしっかり役割を果たせるよう、どこかに書き込む必要がある。とのご意見でした。

対応方針は、資料 34 の 4 ページから 9 ページに記載しました。これまでの協働による取り組みに加えて、協創による施策の展開に関すること。行政や区民が役割を果たせるよう、それぞれの役割を明確にして、計画の推進にあたることを記載しました。

項番 7 から 9 は住生活における現況と課題に関するご意見です。

項番 7 は、公営住宅の偏在解消の中で、「公営住宅の偏在の影響は、特別区部の中で 2 番目に高い高齢化率や特別区部で最も多い生活保護者数に表れている。」という表現がある。ここに住まわれている方の心情を考えると、適切な表現なのか。とのご指摘でした。

対応方針は、資料 34 の 16 ページをご覧ください。公営住宅の偏在解消の 6 行目、朱書きにありますように、「このことは、足立区が特別区部の中で高齢化率が 2 番目に高く、生活保護者数が最も多い原因の一つと考えられる。」と表現を変更いたしました。

項番 8 は、公営住宅の偏在解消は、不適切であり削除すべき。たとえば住生活の充実の柱の一つとして、公営住宅の増設を位置づけ増やしていくこと。コミュニティの形成、自治会活動の維持・発展の観点からも若い世帯が入居できる仕組みを広げること。公営住宅が多い自治体としての強みを発揮し、「支えあいのまちづくり」をアピールしていく。などと書き換えることのご意見でした。

対応方針は、項番 4 の公営住宅の偏在解消に関す

る考え方になります。

項番 9 は、UR 賃貸住宅の戸数に関するご指摘でした。

対応としまして、資料 34 の 16 ページのとおり修正しました。

続きまして、資料 33 の項番 10 から 14 につきましては、住生活の目指すべき姿と基本目標に関するご意見でした。

項番 10 は、基本目標 1 について、「多様なライフスタイルを持つひと」というのが、一人の人間が複数のライフスタイルを持つようにも読めてしまうこと。「様々なライフスタイルを持つ多様な人々が活躍できる」とするか「多様な人々が活躍できる」とするのも一つの案だと思う。とのご意見でした。

また、項番 11 は、「足立に住みたい・住み続けたい 多様な人々が活躍できる」が良いと思う。とのご意見でした。

対応方針は、資料 34 の 21 ページをご覧ください。基本目標 1 として、「足立区に住みたい・住み続けたい 多様な人々が活躍できる」に変更しました。

項番 12 は、基本目標 2 について、「足立のくらしを磨く」から「磨く」を削除したほうが良い。とのご意見でした。

対応方針は、資料 34 の 21 ページの基本目標 2 について、「くらしを磨く」から「くらしを高める」に変更しました。

項番 13 は、基本目標 3 について、「歩いて楽しいまちを育てる」の施策の方向として、「歩いて暮らせる」は、徒歩圏内で生活のすべてを賄うことができるという誤解を与えないように留意すること。また、公共施設再配置の動きとも整合しない可能性がある。とのご指摘でした。

また、「まち」の目標である基本目標 3 と、「住宅」の質に関する基本方針 F がそぐわないのではないか。とのご指摘でした。

対応方針は、資料 34 の 21 ページの基本目標 3 について、「区民が足立らしい地域の魅力を発見し

歩いて楽しいまちを育てる」から「足立らしい地域の魅力を発信し 歩きたくなるようなまちを育てる」と修正しました。

続けて、資料 34 の 49 ページをご覧ください。基本方針 F につきまして、前回は、「質が高く将来に受け継がれる魅力ある住まいに暮らす」としていたものを、「将来に受け継がれる魅力ある住まいに暮らす」に修正しました。

資料 33 にもどりまして、4 ページ目、項番 14 は、基本目標 4 について、「地域に開き連携する」とあるが、何と何の連携かわからない。「連携する」を取って文章を整理すること。

対応方針は、資料 34 の 21 ページをご覧ください。基本目標 4 として、前回は、「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」としていたものを「公共住宅等ストックを地域に開き 足立の新たな活力につなげる」と修正しました。

資料 33 の項番 15 から 35 は、施策の推進に関するご意見です。

項番 15 は、若年世帯向け住宅の供給促進と取得支援に関連して、家賃補助制度を創設することを書き込んでほしい。とのご意見でした。

対応方針は、自力で住宅を確保できない世帯については、福祉施策などとの連携によりセーフティネット機能を維持しながら、自立を促していくことも必要だと考えています。また、公営住宅の総数は、23 区で最も多い約 3 万 2 千戸であり、区内における住宅セーフティネット機能は充実していると考えています。更なる財政負担も生じるため、家賃補助制度の創設は考えておりません。

次に、項番 16 は、東京都住宅マスタープランの素案では、空き家の部分を踏み込んで記載しているので、参考にすること。また、既存ストックの活用において、法令順守は当然必要だが、活用が進まない要因を検討して、必要があれば基準の見直し等も検討するなど考えていただきたいとのご意見でした。

対応方針は、資料 34 の 28 ページの施策の方向 A-3 で、東京都の住宅マスタープランを参考に、「適切な情報提供や指導」について、「既存ストックの活用を促進する環境を整備する」ことについて記載しました。

項番 17 は、シェアハウスはすべてが悪ではないが、シェアハウスの名を使って劣悪な住居を提供するものもある。適切な規制をしながら、同時に若い世代が豊かな住生活を送れるような方向への誘導や対策が大事になる。とのご意見でした。また、「法令を遵守した活用がなされるよう」というのは重要で、基準もより明確にして指導にあたれること。重層長屋についても、基準を明確にして指導できるようにしていくべき。とのご意見でした。

対応方針は、資料 34 の 28 ページに、住宅の適正立地を検討し、適切な供給誘導を図るとともに、開発に関わる規制等に基づき適切な開発指導を行うこと。としております。

項番 18 は、町会・自治会の面が薄いのではないかと。町会・自治会の加入率が半分程度で、役員も高齢化している。それに子供会が解散している状況が多くある。とのご指摘でした。

対応方針は、資料 34 の 32 ページに、施策の展開 B-1 として、町会・自治会加入の促進などによる多世代居住・交流の実現とコミュニティ形成を記載しています。

項番 19 は、防災について、中南部一帯が特区に指定されていて、西新井駅周辺は助成があるが、それを外れると支援策がない。また、マスタープランとリンクして、支援策を拡充していくことが大事だと思う。とのご意見でした。

対応方針は、資料 34 の 35 ページに、基本方針 C として、防災・防犯に対する安全・安心な住まいについて記載しています。

項番 20 は、区民の高齢化、単身世帯化、多国籍化、貧困化が進む中で、生活そのものへの支援策が必要なこと。雇用対策・家計支援・寄り添い支援な

どとともに、教育・保育費用への助成、住宅費の軽減などで、所得・収入の増につながる対策と低収入でも良好な環境の住宅に住める対策の両面から施策を展開していくことが大事である。とのご意見でした。

対応方針は、資料 34 の 40 ページの施策の方向 D-2 に住宅セーフティネットの充実を記載しています。高齢化や単身化等に対応した居住支援としては、生活全般に対する支援が必要なケースが多く、地域包括ケアシステムなど福祉施策との連携が不可欠と考えています。自力で住宅を確保できない世帯につきましては、福祉施策との連携によりセーフティネット機能を維持しながら、自立を促していくことも必要だと考えています。

次に、項番 21 は、古くなった家をリフォームして長寿命化し、また快適・安全に住めるように、住宅リフォームについて支援することも大切である。とのご意見でした。

対応方針は、資料 34 の 40 ページに、高齢者や障がい者などが安心して暮らせる住まいのリフォーム推進のための具体策として、「住まいの改良助成」、「高齢者住宅改修事業」、「障がい者住宅設備改善事業」などを記載しています。

次に資料 33 の 6 ページをご覧ください。項番 22 は、住宅セーフティネットのあり方を検討することは良いことだと思う。その中で、「居住支援協議会」の設置と機能発揮が重要であり書き込むべき。とのご意見でした。

対応方針は、他区の動向から、居住支援協議会の設立には、居住支援策の具体化が必要であると認識しています。居住支援の必要な方は、生活全般に対する支援が必要なケースが多く、地域包括ケアシステムなどの福祉施策との連携が不可欠であります。そのため、居住支援協議会の設置については、継続して検討することとして、資料 34 の 41 ページの主な施策に記載しました。

次に、項番 23 は、基本方針 E の施策の方向の 6

項目について、内容が重複しているので、魅力を創る視点と魅力をPRする視点で整理することでした。

対応方針は、施策の方向を4項目に再編しました。1つ目は、「足立に暮らす魅力の創出」です。2つ目は、「快適に歩ける生活環境づくり」です。3つ目は、「シティセールスと地域住民による魅力発見・発信」です。4つ目は、「区民等への情報発信・開示の強化」です。

次に、項番24は、「歩いて暮らせるまちづくり」は重要だと思う。その中に、「買い物難民対策」を入れていく必要がある。とのご意見でした。

対応方針は、答申案の44ページに施策の方向E-2の主な施策として、「買物弱者対策」を追加しました。

次に、項番25は、区の現行の施策や制度について、実行内容の記載も必要に思う。「住まいるインフォメーション」は区の施策や制度について内容が分かりやすく紹介されている。とのご意見でした。

対応方針は、資料の45ページの施策の方向E-4の主な施策として、「住まいるインフォメーション」など区民向け情報の発信・充実を記載しています。

次に、項番26は、住宅・住環境の木質化を位置づけていく必要がある。とのご意見でした。

対応方針は、資料の49ページ、施策の方向F-1の主な施策として、「住環境の木質化の推奨」を追加しました。

次に、項番27は、公営住宅の偏在解消と集約化は削除し、公営住宅の計画的な増設とコミュニティの形成・自治活動の支援などを書き込んでほしい。とのご意見でした。

対応方針は、都市計画マスタープランにあわせて、「公営住宅の偏在解消と集約化」を「公営住宅の適正配置」と修正しました。なお、公営住宅の偏在解消に関する考え方は、項番4に記載の通りです。

次に、項番28は、シルバーピアについて、そのあり方を検討するとなっているが、シルバーピアを

無くす、あるいは、減らすことであれば同意できない。高齢化社会にふさわしく高齢者向け住宅は、益々必要で、より住みやすくして増やしていくべき。とのご意見でした。

対応方針は、区営シルバーピアは、公営住宅と同様に戸数を増やすことは考えていないが、一定のセーフティネット機能を担っていると考えています。その一方で、一般の公営住宅に入居する高齢者が多い状況にも関わらず、区営シルバーピアと比べ、受けられる行政サービスに差が生じています。また、費用対効果からみても持続的な自治体運営の負担となっております。「区営シルバーピアのあり方を検討」とは、区内の高齢者が安心して暮らせるように、地域包括ケアシステムと連携した見守りなど高齢者の居住支援について検討する中で、シルバーピアのあり方も見直していきたいという主旨であります。

次に、項番29は、区内の事例紹介として「花畑団地の再生事業」に関するご指摘でした。

対応方針は、資料34の55ページのとおりに修正しました。

次に、項番30は、区内の事例紹介として、都営住宅の建替え事例も載せてもらいたい。とのご意見でした。

対応方針は、資料34の56ページに綾瀬7丁目団地の建て替え事例の掲載を予定しています。こちらは、団地の建て替えに伴う創出用地の活用として、福祉インフラ整備事業として、障がい者施設「あだちの里」が整備されました。

次に、項番31は、「子育て世帯の期限付き入居」は、期限付き入居を増やすことならば慎重にすべきとのこと。公営住宅戸数を減らすという方針の中で、若年世帯を増やすとなれば高齢世帯を制限することになる。また、若年世帯も期限が来ればその公営住宅から離れなければならないという矛盾を作り出すことになる。とのご意見でした。

対応方針は、入居が長期化する傾向にある公営住宅において、一部に期限付き入居を導入して、入居

期間を短くすることで、子育て世帯など一時的に住宅に困窮する世帯の入居を促進し、公営住宅の利用機会を拡大することを検討しています。また、子育て世帯の期限付き入居は、一定期間で入れ替わることにより、いつでも子どもがいるまちになり、学校やまちの持続性が高まります。そのため、高齢化率の高い地域に導入するなど、モデル的に検討したいと考えています。また、期間満了で公共住宅を出た後も、区内に住んでいただけるような制度のあり方を考慮していきます。

次に、項番 32 から 34 は、空き家対策に関するご意見でした。

対応方針は、資料 34 の 63 ページに、空き家を含めた「既存ストックを活用した住まいづくり」として、リーディングプロジェクトとして位置付けています。具体的には、平成 29 年度から、プラットフォームづくりを進め、空き家の利活用についてモデル事業に取り組んでいきます。

次に、項番 35 は、各施策に関連した指標の目標数値が妥当なのか。例えば、住宅の耐震化率や不燃領域率は達成可能なのか。目標を定めても、はるかに届かないのであれば目標を定めた意味合いも薄れてしまう。とのご意見でした。

対応方針は、基本計画に掲載しているものについては、区として一律、それを目標として取り組んでいくこととしています。

次に、項番 36 から最後の 38 は、特色ある住宅地の展開に関してのご意見でした。

項番 36 と 37 に関しまして、都市計画マスタープランと整合させて、5 地域別の整備方針を、資料 34 の 64 ページから 69 ページに記載しました。

最後の項番 38 は、前回の素案でお示した「あだち型住生活モデル」について、一つの地域を一つの世帯階層で構成するよう誘導するものではないと書いてあるが、一般住民が見たときにどう思うか。モデルとしてのイメージを出したいということだが、そのモデルが逆効果になる可能性もある。とのご指

摘でした。

対応方針は、資料 34 の 70 ページをご覧ください。「ライフステージ別の住生活イメージ」として構成を修正しました。地域を限定せず、区民の様々な暮らし方のイメージを示すこととしております。

資料 34 差し替え版は、前回の審議会のあとに、修正・更新した部分を朱書きとして表記してあります。また、追加修正した部分に下線を引いています。こちらを答申案としてまとめました。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

長くなりましたが、報告・説明は以上になります。○会長 各委員からの意見を集約して答申案としてまとめたものが提示されたことになります。時間の許す範囲で、この答申案について皆様方からのご意見やご質問をお願いしたいと思います。

○佐々木委員 資料 34 の 16 ページ、公営住宅の偏在解消の部分で、「特別区部で最も多い生活保護者に表れている」という表現について前回ご質問いたしました。修正対応なんですけど、ほとんど同じ表現で変わっていないというふうに感じます。生活保護の制度というのは、住宅扶助があり生活費の扶助があり医療扶助があって、それぞれ金額が設定されて支給されているところがございます。収入が低ければ、都営住宅の家賃も減免制度の適用を受けて、相当低い家賃で住まうことができる。逆に言えば、都営住宅があるから生活保護を受給せずに頑張っているんだという高齢者の方も数多く存じています。都営住宅が存在すること自体が生活保護に直結するというような表現というのは、好ましくないと思いますので、これは削除するべきだと考えておりますがいかがでしょうか。

○住宅課長 委員の指摘の通り検討していきたいと思えます。

○鈴木委員 一つはわからない点ということで、資料 33 の 6 ページ、項番 22 のところなんですけど、居住支援協議会に関する対応方針として、結論として「そのため居住支援協議会の設置については、継続

して検討する」となっています。お聞きしたいのは、「そのため」というのがどこにかかっているのか。支援策の具体化が必要、地域包括ケアシステム等の福祉施策などが書いてあるのですが、だからといって居住支援協議会が必要でないとは言えないと思うんですね。しかしながら「そのため」となっているのは、どういう意味があるのかお聞かせいただきたいです。それから「継続して検討する」とはどういうことなのか。設置する方向で検討するのか、居住支援協議会は大事だと思いますのでお聞きしたいと思います。

それからもう一つは、本編にラフスケッチがあって、絵がとっても素敵だと思って、さらに 73 ページ、学生・若年単身者について、大学と思われる校舎があって、まちの雰囲気もあって、正面に銭湯があるんですね。こういうまちは本当にいいなと思いますし、区内に 36 か所ある銭湯を残していきたいと思うんですが、申し上げたいのは、銭湯がいつまでもあると限らない。どんどん減っておりまして、だとしたら、銭湯や公衆浴場を残していけるような施策も、このマスタープランの中に書いていかなければいけないのか。このスケッチをみると、そういうことも考えていかないといけないというふうに思いましたので、お伝えします。

最後なんです、74 ページのところに、ラフスケッチで、リノベーションと赤字で書いてあります。修正事項と対応方針のところで、リノベーションの言葉を変更したという説明があるんですが、スケッチのところにはリノベーションと書いてあります。これは正しいのか、確認の意味でお聞きしたいと思います。

○住宅課長 居住支援協議会の必要性は感じているところなんです、他区の動向として、居住支援協議会が設立されているんですけれども、なかなか運用がうまくいっていない事例もございます。そのなかで、協議会を立ち上げるのが目的ではなくて、どう支援ができるかというところを区として考えてい

るところでございます。協議会の設置そのものをするというよりも、地域包括ケアなどどういった見守り体制が必要なのか、そのあり方を検討していて、その中で設置が必要であれば設置していくという形で、他区の状況も検討していくところでございます。○都市建設部長 銭湯を増やしていくのはなかなか厳しいですが、銭湯を守っていくことは重要だと思います。まちづくりトラストを使って、銭湯の団体の方に色々な支援をして PR することも行っておりますので、まちづくりの中の一つとして、何とか守っていく。ただ、ここであえて銭湯を書けるかというところとちょっと厳しいので、せめて絵には残したいと思います。

○住宅課長 リノベーションにつきましては、団地の新たな価値を生み出しながらリノベーションされている建物という意味で記載しているところでございます。

○鈴木委員 文章は団地再生事業と書き換えたわけですが、ラフスケッチでは、リノベーションと書いてあって、言葉の使い方として正しいのですか。

○住宅課長 この表記で正しいと思います。

○森田委員 先ほどの、都営住宅と生活保護の関係削除の方がいいのではないかというご意見に対して、検討するというお答えがあったと思いますが、これは削除するか否かの検討なのか、記載方法の修正の検討なのか、確認させてください。

○都市建設部長 検討して正副会長と相談したいと思いますが、この表現はあまり良くないと思っております。ただ、高齢化率が高いことと福祉需要を増大させているという表現はどうしても盛り込んでいく必要があると思います。そういった観点で表現を修正させていただければと思います。

○鈴木委員 居住支援協議会なんです、高齢者になるとアパートを貸してもらえない、借りられないという相談を受けることがあります。そういう場合に、居住支援協議会があって、そういう方にも支援



して借りられるようにするというをやっているというお話を聞いて、そういうものが足立区にもあるといいなと思っているんですね。地域包括ケアシステムというのとどちらかというと要介護者ですね。その手前なんです、年を取ってアパートを借りたけれど貸してもらえない、しかも単身であるという方がいる。あと障がい者の方で、精神障がいの方は借りられないという人もいます。そういう人を全体として支援できる制度として、居住支援協議会がやっていると知りまして、そういう意味で聞いているのです。地域包括ケアシステムなどの福祉施策があるから設置を先延ばしというのは違うのではないかと思いますのでいかがでしょうか。

○建築室長 地域包括ケアシステムの中で、居住支援も検討していくと伺っております。その中には、住宅確保要配慮者も入ります。国も東京都も住宅セーフティネットを拡充する方向で検討に入っておりますので、その動向もみながら地域包括ケアの居住支援のあり方の中で、いろいろと議論できればと考えております。

○福祉部副参事 地域包括ケアが介護の關係に限定されているようなお話がありましたが、そういうことではなくて、高齢者の生活全般、特に一人暮らしの高齢者が増える中で、不安を持たれている高齢者をどう支援していくのかという観点からもやっておりますので、議論して居住支援協議会が必要ならば検討していくということです、その中でももう少し議論させていただければと思います。

○鈴木委員 地域包括ケアシステムの図を見ると、住宅という項目があるんですが、住宅の確保のために具体的な施策がある、あるいはどこかに相談に行くと対応してくれるという経験がないものですから、そこは急いで具体化していく必要があるなと思います。

○福祉部副参事 高齢者や障がい者が借りにくいという問題は聞き及んでいますが、非常に難しい対応が求められている状況です。ただ、個別の相談とし

ては、暮らしと仕事の相談センターという生活困窮者自立支援法に基づく相談機関におきましては、不動産協会や宅建協会、UR、JKK などを含めて、住まいと連携したセーフティネットを引いていくという考え方を進めておりますので、鋭意努力していければと思っております。

○明石委員 考えてみると、高齢者住まい法の中で、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度がありました。これについて入れてこなかったんですね。もしかすると足立区はそこを踏み出していないのかもしれないんですけども、都の現状がわかれば補足してお話しいただけると助かります。

○田中委員 高齢者円滑入居賃貸住宅という制度は、今も制度として残っていて、東京都に登録されています。それとは別に、国で住宅セーフティネット法の改正案が閣議決定され、国会の方に出されているところでございます。住宅確保に配慮を要する方々の入居を拒まない住宅を都道府県に登録して、そういう方々に、空き家を使って賃貸住宅を供給する場合に、改修費に対して助成する、家賃の保証に対して助成するという制度を、国の方が構築しようとしています。法律は国会で議論されるところで、予算制度の中身も詳しいことは決まっていない状況でございます。東京都の住宅マスタープランの案においても、国の動向を注視して今後検討、対応するとしております。足立区も国や都の動向を引き続きみていただいて、それを踏まえて積極的に対応させていただければと考えております。

○明石委員 確認ですが、事務分担は区ではなくて都の施策になるのですか。

○田中委員 法律の中では決まっていますが、全てを都でやるのは無理でしょうから、区でやっていただいて都がサポートする。ただ、登録制度自体は都がやる、ということになると思います。

○会長 企画部会で議論されたときも、居住支援協議会は、いくつかの自治体では先行して動いているようだけど、まだ実績が挙がっていない部分もある

のではないかというのが事務局の判断で、少し様子を見ながら進めて、中身のないままラベルだけ先行して出すのは良くないのではないかという趣旨だろうと理解しております。実質的に住宅に困っている方に配慮できるような仕組みをどうつくるかということだろうと思います。

○明石委員 住宅セーフティネット法があるので、入居が拒まれる高齢者や外国人などがいることが国でも認識されていて、それはもう 10 年近くになります。国でも制度が検討されていて、何をするというのは難しいかもしれませんが、そういう現状もあるということを書き加えることはできなくもないかもしれないですね。足立区に特有というわけではないですけど、現にあって、それが漏れてしまうというのはどうかと思いますので、そのことを目配りしているということを一言入れる方法はあるのかなと思いました。

○会長 他にはいかがですか。

○横村委員 3 点ほどございます。まず一つ目は、用語の説明というのが本文に入ってきたのでしょうか。28 ページあたりから気になりましたのですが、用語の説明と思われる部分が、どこまでが本文で、どこまでが説明なのか見づらいという感じがしました。

次は、70 ページからのライフスケッチについて、だいぶご尽力いただいてよくなったと思うんですが、もう一つ欲を言うと、街路デザインについてです。住宅をベースにはしているんですが、個々の住宅が集まってまちができるわけですから、銭湯を守っていく路地のある風景だと、まちのイメージや住んでいる人たちのコミュニケーションが伝わってきていいと思いました。ですが、割とどれも自家用車が入ってきていて、ファミリー世帯や共働き世帯は車があってもいいかなと思いますけれど、近居・隣居は、車はないですが、道幅や道のデザインとして、そこをおじいちゃんおばあちゃんが保育園に行く子を手を引いて歩いている、あるいは高齢者を若い世代が

車いすを押して歩いているなど、そういうメリハリがあるといいと思います。それから 6 番の二世帯住居にも車が入っていたりして、街路に配する人の気配について、もう一つ欲を書かせていただけないかなということがあります。

それから項番 24 のところで、本編の 44 ページに買物弱者対策とあります。この表現をもう一度ご検討いただけないかと思います。歩けるまちになって、歩きたくなって外に買い物にいきたくなるのはよいのですが、万人が買い物できてしまうイメージではなく、ヘルパーをお願いするなど買い物支援も含めていくので、この買物弱者対策という表現が、高齢者が買物弱者のように見受けられる。もしかしたら、スーパーが減ったり地域商店街が減ったりということもあるのかもしれませんが、勘違いを引き起こすような文言かなというのが気になった点です。以上 3 点よろしくお願いします。

○住宅課長 最初にありました用語の説明につきましては、ページの下のところ、わかりやすいように用語の説明を記載したいと考えております。

また、ライフステージのイメージ図につきましては、ご指摘を踏まえてメリハリをつける形で街路を含めたイメージの修正をかけていきたいと思います。

買物弱者対策については、買物される方とまちの商店、まちの全体の形成を含めて買物弱者という視点もありますので、表記の仕方については検討課題にさせていただければと思います。

○新井委員 19 ページのところの地域別の現況と課題のところ、現況についての把握もいいし、今後の方向性も構わないと思うのですが、例えば①千住であれば、狭隘な道路もあるし、木造賃貸住宅更新、老朽家屋の解消、耐震化、不燃化特区の取組みは必要だと思いますので、課題としていいと思いますが、②佐野、保塚、鹿浜、伊興、舎人のところで、若年世帯が居住しやすい環境を区外に発信することが必要とあります。これはここだけでなく、全体的に必要なことだと思いますし、④花畑、竹の塚も、

地域居住者の多世代化が必要と、ここまで踏み込むことなのだろうか。それぞれが所有している土地の面積もあれば、賃貸などいろいろな事情もあるだろうし、マスタープランの課題として、こういうことまで入る必要があるのでしょうか。課題として記載が必要なことと、そこまで踏み込むべきなのかというところが、なかなか理解できないところがあります。

それから、44 ページの快適に歩ける生活環境づくりについて、「300m 以内に交通ネットワークを整備します」とあります。区議会でも公共交通の再整備について議論されていますけれども、整備しますと言い切れるほど進展しているとは思えないし、非常に難しいことだと思っているのですが、いくらこれからのプランとはいえ、責任もって言い切ってしまうていいのかというところを非常に心配しています。

○ランドブレイン 19 ページの地域別の課題に関して、地域の状況や地域別の統計データ、子育て世帯の状況や高齢化率、あるいは住宅の状況として持ち家、借家などの状況を参考に記載しているところがございます。例えば②に関しては、現状として子育て世帯の入居が多くて、他の地域から子育て世帯がこの地域を選んで住んでいる状況があるということでしたので、その状況をさらに強めていく、PRしていくという意味で、若年世帯が居住しやすい環境を区外に発信する、という記載をしたところです。それから④花畑、竹の塚地域については、公共住宅が多い地域として書かせていただいております。その中で、施策の方向としても公共住宅を含めたミストコミュニティやソーシャルミックスの推進を記載しているので、そことも合わせて、地域居住者の多世代化という記載をしています。

○新井委員 現況もわかるし、考え方もわかるんですけども、課題という部分に書いてあることは、課題と言ってしまってもいいのですか。多世代化が必要、若年世帯が居住しやすい環境を発信することは、課

題といえるのですか。回答は後でも結構です。もう一つの交通についてはいかがですか。

○都市建設部長 総合交通計画の中でも、様々な買い物支援、交通利便性の向上を進めていこうと考えておりますので、推進と考えております。

○新井委員 決意はわかるんですけども、こういうプランをつくるのだから、何年後にどうなっているかという責任も出てきます。その辺の文言として、推進しますと言い切っているのか不安になったので申し上げました。

○都市建設部長 検討させていただきます。

○会長 今日、ご意見が出てきて何点か事務局が検討させていただくという形になったと思うのですが、スケジュール的に次回 5 月 9 日が答申ということですね。今日のご意見を踏まえて、審議会としての答申案という形になると思うので、次回はご意見をいただいても修正や変更が難しいと思います。スケジュール的に言えば、事務局で今日受けていただいたものを整理していただいて、あとは会長や副会長、企画部会長などと協議していただいて、答申の骨格をまとめていくという形で進めさせていただければと思いますけれど、よろしいでしょうか。今日いただいた意見をそのまま修正対応できるかということなかなか難しい部分もあるかもしれませんが、なるべく今日のご意見を反映するような形で事務局の方で判断していただくのと、それを踏まえて学識経験者レベルで見た時の文言等を検討させていただくという形で、区長に対する答申をまとめていければと思います。ご異論なければご了解いただけたということにしたいと思います。

○鈴木委員 一つは公営住宅については、適正配置という言葉で、増やすと書けないという中で、幅のある表現なので、その方がいいと思います。

それから買い物難民について、買物弱者だと、その人だけを助けるというふうに見えるんですが、住生活マスタープランとすると、買い物困難地域を解消するという意味合いが強くなると思うんですね。

近くにお店があれば自分で買いにいきたい。買い物に行くことは健康にもつながるという内容の表現、施策になっていけばいいと思いますので、意見として申し上げます。

それからマンションについて、これから更新時期が来るという中で、ここへの対策や施策が必要になる。建替えにあたっているいろいろな問題が起きるということと、高い高層マンションは避難場所としても期待されている。しかしお住まいの方は、助けてあげたいけれども自分たちも住んでいるので来られても困るという面と両方あって、そういった意味でマンションの居住形態をどう住みやすくしていくのか、あるいはどう役割を発揮していただくのかということとを、どこかに書いてあればいいのですが、書いてなければ書き込む必要があるかなと思います。

○建築室長 50 ページに、マンションの総合対策ということで、主な施策の中に、高経年マンションを含んで考えております。この中に内容が書かれているとご理解いただけるとありがたいと思います。

○都市建設部長 もう一点、災害の垂直避難について、都市計画マスタープランの方に災害対策を書き込みますので、そちらの方でもカバーしていきます。

○森田委員 19 ページなんですが、地域別の住生活の課題についてご意見があったかと思うんですけど、「必要」という文言に問題がでてくるのではないかと。例えば「コミュニティの形成」など、「必要」という部分を取ると課題としては生きてくる。決めつけていいのかという部分もありましたが、ただ、課題としては、現況に合わせた課題があってもよろしいのかなと思ったもので、「必要」という文言を削除して文章をまとめるのも案なのかなというご提案です。

○横村委員 どこの地域も抱えている問題だとすると、最後の欄は個別対応をする必要があるのか。最後の欄だけ全域でもいいのではないかと。ここで言いたいことのインパクトが減ってしまうのかどうかは心配なのでご検討いただきたいのですが、マンシ

ョンであれば千住にも書いてあるし、新田、綾瀬のあたりにも書いてある。そういうものを地図の中で、特に強化しないといけない地域にマークをつけるなど、もう一度ご検討いただきたい。全域の問題でもあるけれど、それはこのページの趣旨と違ってしまうのか、ご議論いただくのも一つかなと思いました。

○新井委員 文言もいいことだと思いますし、足立区全域にわたる課題と、箇所の課題があるから、その辺を精査してはどうかと思います。

○住宅課長 課題を含めて整理させていただきたいと思います。

○遠藤委員 今日の差し替え版で、例えば 55 ページのコラムに、綺麗な写真があるんですが、それぞれの写真の意図がわからない。キャプションを入れるなどする。例えば、上の二つの写真は、UR 賃貸住宅が建て替わった跡地に分譲マンションを入れたという意味は、この写真だけではわからないですね。この辺の構成や書きぶりは事務局一任でよろしいかと思います。

○横村委員 56 ページの写真も、そう思っていました。文章がないから余計見づらかったのですが、緑道の整備という言葉も入っているわけですから、緑道があつてこういう施設もあるような写真をお探しいただくなど。そういう補足資料があるとわかりやすくなると思います。

○会長 ここは、写真だけではなくて、図面がないとどういうふうに広がっているかがわからないです。

○明石委員 地区の課題について、地区ごとの統計資料があると良いわけなんですよ。今の段階だと、地区ごとの統計資料の整理がされていないから、そういうことが大変難しいということがございます。

この短い期間ではおよそ無理だと思うんですけど、足立区一本の統計は揃ってくるんですが、足立区のそれぞれの地区がどういう状況なのかという統計が、きちんと通してあるという状態になっていないように思うんです。これは足立区に限ったことではなくて、ほかの区もそうなんですけれども、こういうこ

とを契機にしながら、地区割りのようなかたちで足立区の中をさらに細かく見ていけるように、統計を揃えていくという方法も、この答申とは関係ありませんが、検討していただけるとよろしいのではないかと思います。

○住宅課長 資料の 91 ページに、17 地区の現状ということで、各地区を分析して、それを 6 類型にまとめています。この辺の詳細を、資料を追加するような形でまとめていきたいと考えております。

○明石委員 根拠があれば、課題や方向性は書けるわけですから、そういう意味では根拠が充実してくれば、書けることもしっかりしてくると思います。

○横村委員 そういう意味で、資料のページはなかなか最後にあるから見ないのではないか。今の 19 ページの近くにそのグラフがあるなど、地区別の現状と課題の次のページに、今のようなグラフの資料が入ってくると、区はこんなふうな裏付けの上でやられているというのがわかる。用語の説明も後ろから前に行ったように思えるので、適材適所に資料がある方が、説得力が増すのかなと感じたのですが、いかがでしょうか。

○都市建設部長 先ほど来、18、19 ページ、それからその内訳について、ご意見いただきありがとうございます。ここについては、そのデータについてもう少しわかりやすく、ただ本編にそのデータを載せると分厚くなる可能性もありますので、どこにデータが載っているという判例をつけるなど、工夫させていただいて、改善していきたいと思います。

○鈴木委員 若年世帯が居住しやすい環境というのは、足立区中そういう環境にした方がいいと思うんですね。あるいはマンションも足立区中にあるし、その適正管理やコミュニティの形成はどの地域でも大事にしていきたいと思うんですね。その地域の特徴、課題として書くのがいいのかというと、よくないということも感じるんですね。

○会長 審議会や企画部会においても、足立区は多様な住宅地やいろいろな特色を持っていて、60 万、

70 万の人口がある都市を一つだけでとらえるのはかえっておかしいのではないか。色々な個性を持った住宅地がつながりを持つことによって足立区の魅力が出来上がっているのではないかということを認識した方がいいのではないかということだと思うんですよ。ということで、足立区一本の課題にするよりは、そこの地域の特色を生かした住宅地づくりや住宅づくりが必要ではないかというのが、原案作成にかかわったものの意識だろうと思います。ただ、伝え方として誤解を招くようなところについては工夫をした方がいいと思います。もともと、足立区の生活圏の計画づくりのことににかかわった時も、足立区はコミュニティ単位の計画づくりに熱心だったという歴史があるので、そこを生かされた方がいいのではないかと思います。足立区一本というだけでない、地域ごとの特色を生かした住宅地づくりがあるのではないか。そこはぜひ生かしてもらえればと思います。すべて足立区一本で課題を書いてしまうと、逆にどこのことなのか、という意識が強まるのではないかと思います。

○鈴木委員 例えば、②であれば、「若年世帯が居住しやすい環境が特徴であり、この良さを発信する」、③であれば「マンションが多い状況の中で、適正管理やコミュニティ形成をより重視していく」などと言ってももらえれば、地域の課題だということがわかっていいような気がします。

○会長 欄が限られているにしても、書き方として、もう少し背景が書いてあるとわかりやすくなる。例えば②は、近年若年世帯の流入が多いけれど、それはあまり知られていないという意識があって、若者に魅力ある住宅地としてもポテンシャルがあるにも関わらず、あまりうまく発信できていないことを強めていくなど、書きぶりを含めて整理する必要があるかなと思います。

○都市建設部長 この場所に記載するのがいいのかということもあります。ここは現況だけ書いて、64 ページ以降の 5 章の方でしっかり書いていく方がい

いような気もするので、そこも含めて整理をさせていただきたいと思います。

○横村委員 最後の課題の欄の一つにということを言ってしまいましたが、大村先生のお話を伺っていてその通りだと思いました。足立区はシティプロモーションが上手だと思いますので、足立区のまちが住みたくなるような書き方、この地域はこういう財産を持っているから、これをより生かして若者に来てもらえるし、気づいている人は来始めているなど、足立が元気な町だということを宣伝するような書き方が必要なのかもしれない。意外に見過ごしてしまう部分を上手に活用していただくのは、まちを創っていく底地になるので、非常にいいなと思いました。

○森田委員 中身の話ではないのですが、マスタープランができた時の情報発信の方法をどう考えているのか。いいものを作っても伝わらないというケースがありますので、答申の際に、こういう中身ができた。それをどうやって発信していくかという部分をどうお考えになっているのか教えていただければと思います。

○建築室長 答申をいただいてから、区として案をつくって、パブリックコメントを1か月ほどやります。区民の方からどういう意見が出たか、審議会に途中経過をお知らせします。策定後は、まず建築関係団体の勉強会などがあるのでその中でお伝えしようと思っています。ご要望があれば出前講座などもしていきたいと思っています。都市計画マスタープランと住生活マスタープランの具体的なPRの仕方は、今後検討したいと思います。

○会長 他にご意見がないようでしたら、本日の審議を終了したいと思います。

○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、ご意見を整理して答申書を策定いたします。

次回の審議会は、区長への答申を予定しております。5月9日、火曜日、午後2時から開催します。

会場は中央館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。

事務局からは、以上です。

○会長 それでは、これで第26回足立区住宅政策審議会を終了します。本日はどうもありがとうございました。

以上。