

第2回足立区住宅政策審議会企画部会 議事要旨

- 1 日 時 平成 28 年 9 月 1 日（木） 午後 14 時から午後 16 時 30 分まで
- 2 場 所 足立区役所 紛争調整室（中央館 4 階）
- 3 出席者 足立区住宅政策審議会企画部会委員（5 名）
遠藤薫（部会長）、大村謙二郎（副部会長）、明石達生（委員）、森田和彦（委員）、横村隆子（委員）
事務局（9 名）
都市建設部長、建築室長、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、開発指導課開発指導係長（オブザーバー）、ランドブレイン(株)
- 4 議事等（1）第 23 回足立区住宅政策審議会 議事抄録について
（2）地域別の課題と施策の方向性について
（3）公共住宅の整備方針について
（4）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
（5）空き家を活用した住宅施策の検討について
- 5 資 料 【部会資料 6】 第 23 回足立区住宅政策審議会 議事抄録
【部会資料 7】 地域別の現状分析と成果指標の達成状況（地域別カルテ案）
【部会資料 8】 地域別の課題と施策の方向性について（地域別カルテ総括案）
【部会資料 9】 公共住宅の整備方針
【部会資料 10】 ワンルームマンション・アパートの適正な供給等
【部会資料 11】 空き家を活用した住宅施策の検討

(部会資料 6 議事抄録について説明)

○遠藤委員 1 ページの 2 つ目は「住生活マスタープランに変わる」となっているが、「関わる」の誤りではないか。

○建築室長 今まで「住宅マスタープラン」だったものが、「住生活マスタープランに移行する」という意味である。

○森田委員 全国的に人口が減少する中で、足立区としてはどちらの方向を目指すのか。人口を増やしていくのであれば、他地域から人を誘導することを計画に盛り込む必要がある。減らしていくのであればこれまでの計画の中身を入れ替える必要がある。

○都市建設部長 基本構想では人口目標を決めていないが、2020 年が人口のピークで、50 年後には約 45 万人になるという人口予測のもとに基本構想・計画を作っている。住生活マスタープランの柱としては、バランスの良い人口構造をめざし、高齢者が増えているので、若年世代を呼び込むこと、ファミリー層の流入を促進したい。これから基本計画の検討の中で目標数値が決まれば報告するが、今の所はバランスの良い人口構造の維持を目指している。

○遠藤委員 よろしいですか。

○都市建設部長 将来人口として目指す数値を作りたいと思っているが、そこまで議論できていない。

○森田委員 住宅戸数の絶対数に関わると思う。

○都市建設部長 人口だけでなく、1 世帯あたりの人数にも関わることだと思う。本当はそこまで取り組んでいきたいと思っている。

(部会資料 7 地域別の現状分析と成果指標の達成状況について説明)

(部会資料 8 地域別の課題と施策の方向性について説明)

○遠藤委員 今回は方向性までで、次回の企画部会では基本目標について議論する。

○横村委員 入谷地区はどこに入るのか。入谷・舎人は老朽化した都営住宅も多く、4 番の公共住宅集

積地区に入るイメージがある。地域分けが悩ましいと思うが、舎人ライナーの東側は 2 番、西側は 4 番に該当するように思う。

○遠藤委員 都営住宅は 3 万戸あるので、書き出すとすべて書くことになってしまう。

○都市建設部長 今回は公共住宅の集積地区として花畑・竹の塚を挙げたが、委員のおっしゃるとおり入谷にも公共住宅ストックを生かした施策の組み立ての方向性を入れてもいい。

○横村委員 どの地域も混在していると思うが、私の中のイメージと異なる部分がある。

○遠藤委員 地域別にまとめていくと、いろんなことが書き込まれるという理解でよろしいか。

○明石委員 作業面で言うと、それぞれの地域の課題を解決することになる。千住地域は「マンションの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」と書いてある。これがどこまで可能か。今わかっている数値から、ここの地域の課題をはっきりさせて、現状の数値からこの地域でどこまで持っていくのか、というのが素直な示し方だと思う。

○住宅課長 今回、17 の生活圏の資料を基に課題を抽出した。それを踏まえて今後の目指すべき方向性を決めていければと思う。

○明石委員 待機児童の問題は千住だけに出てくるが、待機児童がどのくらいなのかというデータは各地域で掴めるのか。

○建築室長 子ども家庭部で分析し、平成 30 年度までに待機児童の解消を目指す計画を持っており、各地域の目標値を定めている。

○明石委員 その中で千住がピックアップされている。そういう見方で、地域別の施策目標というのは地域によって軽重があると思う。解決すべき問題を現状からどこまでやるのか議論するのが次の作業になる。最初から数字のことを考えると難しいが、いずれは落としていくことになると思う。

○森田委員 地域を 17 地域に分けるのはいいが、環七以北は、同じ地域でも駅からの距離感によって

随分街並みが変わるイメージがある。北千住などは駅からの距離はあまり関係ないが、それ以外の地域は、駅勢圏で2つに分けるという考え方はどうか。

駅勢圏 500m がいいのかわからないが、駅からの距離という視点もある。環七以北は、駅から 500m 以上になると土地の利用形態が変わってくる。

○建築室長 駅勢圏 500m で用途地域・容積率が違うため、住宅の建て方も異なる。駅周辺ではワンルームマンション等が建ちやすい一方で、駅から離れると戸建てが多い。

○森田委員 これから分析するにあたって、そういう見方を検討してはどうか。

○遠藤委員 地域区分の先の検討に反映できないか。

○明石委員 駅から近いところと遠いところに分けて書けばよいのではないか。

○横村委員 集合住宅か戸建てかという視点であってもよいのではないか。公共住宅集積地という言葉は印象として強く感じた。公共住宅のまちというイメージだけでは、例えば竹の塚ではそれを良しとしない戸建て住宅の方もいるはず。足立区は公営住宅が点在している。

○明石委員 都営住宅は、都営住宅のプロジェクトとして形にしていこうことになると思う。

○横村委員 都営住宅という括りで、別枠に逃がしておくのがいいのかもしれない。

○大村委員 足立区は公共住宅、特に都営住宅やURが多いが、団地の規模が影響すると思う。比較的小規模で地域内に混じっているところと、大規模なところの分けが必要になってくる。

比較的鉄道網が発達したところについて、例えば舎人新線は新規開発が相当大きかったため、人口構造もこの5年間で大きく変わってきている。最近の大きな傾向として駅からある程度の距離のマンション供給が主体になっている。区としてはそういうファミリー層を増やしたいが、急激に増えると待機児童が増え、ミスマッチが生じるため、それに対応する保育施設をどう整備するか。

○建築室長 待機児童は必要であれば需要に合わせて頑張る、というのが子ども家庭部のスタンスになる。

○遠藤委員 川崎市はマンション事業者に対して保育所を整備することを条件にしている。一時期は江東区もそうだった。足立区もそういった条件をつけているか。

○建築室長 現在、環境整備基準の指導要綱の中で、100戸以上の場合は子ども家庭部との協議の義務付けており、200戸以上の場合は設置義務としている。ただし、指導要綱なので拘束力はなく、江東区のように事業者負担させることは難しい。

○明石委員 子ども家庭部の施策はあるが、我々がやろうとしていることは、若い人を増やしたいということで、数値的な裏付けも持ちつつやる。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のではないか。

○遠藤委員 資料8は地域を1〜6のくくりで分けており、それぞれの地域で代表的な対策、特徴的な施策を議論するための資料になっている。

○横村委員 全部が均一に同時にできるわけではない。この地域はこういう特徴で取り上げた、というアナウンスをした上で、地域の中で重点のものをあげる。表を作る時も、星マークは特に重点的なものなどの表現をした方が受け入れやすい。

○明石委員 課題の部分を共有する必要がある。この地区はこういう課題になっていて、それを解決することが大切だという認識が必要になる。

○遠藤委員 今は施策と課題の分けなくごちゃまぜで議論したい。UR、都営住宅については、公共住宅として特に特徴があり集積しているものをここに取り上げている。また、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ている。

○都市建設部長 コンサルタントの方で、駅勢圏の分析が可能か。

○ランドブレイン 使えるデータがかなり限られて

しまう。

○都市建設部長 駅勢圏の変化、特に日暮里舎人ライナーはこれから考えていく中で重要になる。

○ランドブレイン 定量的なデータ部分は整理できるが、データが不足する駅勢圏など定性的な部分については委員からご意見をいただきたい。

○大村委員 区としては 100 戸、200 戸単位の集合住宅の位置は把握している。その傾向もわかると考えていいのか。

○明石委員 マンションの位置をプロットできるか。

○大村委員 あるいは戸建て住宅でも一団地型の開発があるかどうか。開発状況を調べることで、10 年位の間の市街地の状況を捉えられるか。

○都市建設部長 開発指導課で平成 20 年度からの環境整備事業の宅地開発事業のデータを持っている。特に集合住宅でファミリー向けか単身者向けかのデータは、平成 23 年度から細かくおさえている。

○遠藤委員 使えるところは使いたい。

○森田委員 分譲マンションの新築は、地域によって特徴がある。また、延べ床面積の 6〜7 割を戸数で割ると、だいたいワンルームかどうかがわかる。そういうものも分析できる。

○都市建設部長 全ての駅で分析はできないので、拠点駅の周辺で傾向を見る。地域を 17 から 6 に分けているが、荒っぽいところもある。そのため今の土地利用に合わせてそれぞれの地域の特徴を洗い出して、もう一回議論したい。

○遠藤委員 やれるだけ分析してほしい。

○建築室長 そうすることで駅近のワンルームは平均何㎡で、どういう供給が行われているかがわかり、非常にいいデータになる。

○大村委員 住生活という意味で言えば、足立区で新しい公共施設が開設されることで、人の住まいに対する動向が変わってきているところはあるか。生活拠点支援施設の整備が進むことで、人の動きに影響はあるか。

○都市建設部長 過去と現在がどうなっていて、将

来どうなっているか。将来については区の計画がある。それをはめ込んで考えられる課題の洗い出しを行い、共通認識をする必要がある。

○遠藤委員 まだ足りないものとして、小学校がある。足立区では公共施設等総合管理計画を立てようとしている。足立区の公共施設の 6 割が小中学校で、今後統廃合が起こっていく。人を呼んだとしても、学校がないと成り立たない。公共施設系の施策を落とし込んで、それに人の動きがどう対応しているかを整理してもらう。

○大村委員 学校に関して、つくば市では小中一貫校をつくると、その学校区に入りたいがために、その地域の居住開発が進んだという事例がある。

○遠藤委員 マンションデベロッパーは学校に真っ先に注目する。

○大村委員 デベロッパーも将来の足立区の動向を読み込んだ上でマンション開発を行う。それを見越した対策が必要になる。

○明石委員 公共施設等総合管理計画とのスケジュール的な整合はどうか。

○遠藤委員 同時並行に進んでいる。

○明石委員 本来は都市計画や住宅マスタープランを前提として、公共施設等総合管理計画を組む必要がある。

○遠藤委員 公共施設等総合管理計画をリードするような構えで、データをいれてもらう。

○都市建設部長 公共施設等総合管理計画によって、劇的な変化はないと考えている。施設は現状の考え方でいくのが無難だと思う。

○明石委員 本来は、都市計画などの前提条件を与えて、公共施設等総合管理計画を考える必要がある。それを急いでやる決意と受け止めてよいか。

○遠藤委員 アクションをこちらから投げかける必要がある。特に公営住宅の部分は戦略として計画の中に出てくる。住宅だけでなく併設施設も含めて検討する。

○横村委員 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にするのはどうか。町なかでやると大変だが、一団地的なところでやるとまちのイメージが大きく変わる。そういうあたりで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。小学校の統廃合が必要なのであれば、教育側の戦略としてそういう開発をするときに、例えば公共住宅の多い地域で小中一貫校などをやってほしい。花畑地域はターゲット地域だと思うが、学園の街としてのイメージを作ることは、民間ではできない。都と UR、区が三位一体となって、住宅だけでなくまちづくりに取り組む。

○遠藤委員 住宅マスタープランという立場から整理すると、特徴と課題の欄の間に公共施設、学校・教育施設の欄を作って、それが右の重点施策欄につながっていく。公共施設だけでなく、商業、文化、生活支援などの視点も重要になる。

○都市建設部長 現状こうで、将来こういう住宅供給をするから、将来の子供が何人くらいになっていくか。公的住宅の多いエリア、駅勢圏のエリア、一戸建ての多いエリアなどの地域分けの中で分析していかなければならない。区の拠点なども将来に合わせたものを作っていないといけない。

○建築室長 一戸建ての持ち家率と分譲マンションの持ち家率の誘導をどうするか。分譲マンションを多くすると待機児童問題がおこる。現在、一戸建てが 10 万戸、分譲マンションが 6 万戸、賃貸マンション 9 万戸ある。どれくらいが適正であるか。公共住宅は再整備の時に区が誘導していくが、民間の分譲・賃貸マンションと一戸建てのバランスはどうすればよいのか。根本的な議論があるとありがたい。

○都市建設部長 分譲と賃貸のバランスによって子どもの数をどう増していくか。例えば 10 年間の分譲と賃貸のデータから入居者の平均年齢等ができれば近年の動向が分かる。

○大村委員 公的セクターがどこまで操作できるか。足立区全体でもいいと思うが、大きな傾向として、

どういうトレンドがあるか整理する。あとワンルームマンションをどう規制するかについては、行政の影響力がある。

○建築室長 豊島区の状態を見ると、今のうちに手を打ちたい。

○大村委員 足立区は駅勢圏外だと戸建てニーズがある。

○明石委員 足立区はマンション対策として、先進的な施策は持っていないということか。

○都市建設部長 マンション対策は行っているが、ワンルームマンション対策は都心よりも遅れている。

○遠藤委員 建て方別、所有関係別等マクロなデータになるかもしれないが補強をしていただく。

○明石委員 課題はこれで、それを解決するのがこれ、というふうに議論する必要がある。

○遠藤委員 エリアデザインのうち 4 つだけ取り上げたのは意図があるのか。

○都市建設部長 全部で 7 つあるので、他も入れないといけない。

○遠藤委員 分譲マンションに関して、新しいものを集中的に作ると、学校も作らないといけないなどの問題がおこる。また分譲マンションは非常に人の入れ替わりが少ないため、そのまま古びてしまう。今住んでいる方が住み続けるという視点で対策をしないとけない。データをみると新田が危ないように見える。

(部会資料 9 公共住宅の整備方針について説明)

○住宅課長 区では、都営住宅の偏在解消をうたっているが、区内のおける地域にごとの偏在を解消した方がいいか、なるべく集約してまとめて行った方がいいのか。

また、都営住宅の建替えにおいて、従前居住者の住宅確保として単身者向けの住戸が多く建設され、多様な居住者バランスやファミリー層の転入促進から望ましくない状況と考えるがいかがか。

○都市建設部長 昭和 40 年代の都営住宅が約

18,000 戸あり、花畑など集中して多い地域がある。区としてそれを満遍なく平準化していくほうがいいのか、建替えをしつつ地域バランスを考えたほうがいいのか。また余剰地を活用してまちづくりをしたほうがいいのではないかと考えているが、都からはあまり地域を動かさないでほしいという話もある。

○遠藤委員 集約建て替えを進めたほうがいいのか。

○都市建設部長 今の流れで行くと、同じ場所で、戸数の1割減でまちづくりをしていく。

○明石委員 都営住宅、区営住宅は低所得者向けの住宅であり、集中したほうがいいのか、分散したほうがいいのかという議論であれば、差別にならないように分散したほうがいい。大規模団地は、公営住宅階層を減らし、余剰地を活用する。併せて、URを解体して、公共住宅間でバランスをとる。その種地になるような適切な場所が両方にあるか、同じ時期に同じように建て替えが進むのかという検討は必要だが、大方針としては、ある所得階層だけに偏らないことを目指す。

○横村委員 イタリアの地震についての資料を持ってきたが、震源地の隣の町のノルチェは、石造の町なのに壊れなかった。足立区のハザードマップをみると、自分の家は5mくらい水没するため、地域の避難場所まではいけないので、近くの都営住宅やURの団地に緊急避難できればと考えている。そういう意味では、公共住宅の町でもあるし、都営とURが防災の一時避難場所になるといい。いろんなところに団地が点在しているので、在宅の高齢者の避難場所等としてお借りできるような対策があるといい。

○建築室長 都営住宅が分散している。地域ごとにまとめたほうがいいのか、建替え等をして今のままでまちづくりを行うか。

○横村委員 その場で建替えて、防災に強い建物にしてほしい。都営がないところはURがその役割を担ってもらう。

○森田委員 公営住宅のイメージが良くない。犯罪

の温床になっている。どういう形にしる、イメージは考えたほうがいい。今と同じような居住環境では、また同じようなイメージになる。敷地が結構広いので、敷地内にジョギングコース、貸し花壇をつくるなど、外部の人間が常時入るほうがいい。立地状況にもよるが、建てるにあたっては地域と共有できるような施設を併設することを条件にするなどの検討が必要になる。

○横村委員 昔は、団地族といって団地に住むのがステータスだったが、今は悪い方に逆転している。団地に住みたくなるような、ソフトも含めた提案が必要だと思う。山本理顕が設計した豊洲の団地では、SOHOを企画したが、営業行為にあたるため2階以上には入れられないという制限があった。SOHOはいろんな人が入ってくるため居住者からのクレームも想像できるが、団地に行きやすくして、町の中の団地というイメージを作っていくことが重要だと思う。

○明石委員 団地の中に人の目が届くようにする。子どもはどこで犯罪にあっているかという本があるが、基本的に目の届かないところで犯罪が起こる。審議会でも町歩きについての意見がでているが、住宅地の中でも人の目が届く散歩道や遊歩道をいれて、子供達が安心して暮らせるような、車優先でない都市基盤が必要になる。都営の建て替えの時には協力してもらって、団地の中に道をつくるということ、最終的なまとめには書いたほうがいいのではないか。そうすると、ビューティフルウィンドウズ運動と同じように、皆が見守るまちづくりが住宅地のプランとしてできてくる。

○大村委員 公的住宅ストックを地域の資源として、地域に開かれ連携していくような施策を展開していく。

○明石委員 それに加え、足立区は犯罪防止の見守りの運動などがあるので、足立区らしい色をつけて入れたほうがいい。

○都市建設部長 団地のソフト施策について意見を

いただいた。公共団地を建て替えるにあたっての基本的な考え方をどうしてくか。加えて、災害時の拠点としてどうするか。それと地域の人の快適性に資するような環境整備を行い、全体のコミュニティや地域連携につながっていく。そういうものを盛り込めば住生活マスタープランになっていく。

○明石委員 問われていることとの関係としては、ミックスコミュニティをできるだけつくっていききたい。

○遠藤委員 ミックスコミュニティが実現できるのであれば、ある程度の地域別の集約建替えもありうる。

○大村委員 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活用できるかを評価したうえで、状況に応じて判断する。ただ、できる限り建替えの時は地域参加型でやるのが望ましい。

○森田委員 佐野地域には、近県からも通ってくる有名な保育園がある。例えば公営住宅に保育園を併設させるときに、どういう保育園を入れるかまで考える。ソフトの部分を充実すれば近隣の人も集まってくる。他にも、西新井の専門病院で地方から患者が来られる有名なところもある。そういうノウハウを聞くのもいい。

○建築室長 公営住宅や公共住宅という用語がある。公共住宅のなかに公営住宅があると考えているが、言葉の使い方はいかがか。

○大村委員 いいのではないか。

○建築室長 公共住宅のミックスコミュニティというイメージでよろしいか。

○遠藤委員 ミックスの中に民間の住宅が入ってきてもいい。

○都市建設部長 民間でも防犯タウンなどをやっている。

○遠藤委員 公共を基本に、多様にミックスしていく。そこにはソフトを充実させることで地域資源としてはじめて活用できる。

○建築室長 都営住宅を増やすべきかどうか。

○明石委員 都全体のセーフティネットとして考えるべきものが足立区に集中している。既に来た人に対してどうするかは大事な問題だが、これ以上は増やす必要はないのではないか。

○大村委員 役割を十分果たしてきているわけだから、今あるストックを生かした形で足立区独自の住宅施策を展開する。供給すれば需要は発生すると思うが、それは際限がない話で、もう十分役割を果たしてきていると思う。

○遠藤委員 今の都営住宅は高齢単身者が多い。それを建替えると1DKばかり作ることになる。そのことに対してどうか。

○都市建設部長 基本となる割合を決める必要がある。

○明石委員 そうすると、今いる人の分を用意しないといけないので、公営住宅が増えてしまう

○都市建設部長 区外の都営住宅もあるので、その割合で考えていきたい。

○建築室長 空き家募集は、都内の全員が対象になる。区としては地域割り当てとして、足立区在住の人を優先してほしい。

○明石委員 そういうことを主張することによって、逆に公営住宅がない地域にも作らないといけなくなる。他のところでも、必要であればそれぞれ作ればいい。

○遠藤委員 本会議で東京都にぶつけてみてはどうか。地域優先募集と、単身募集を区外にも割り振ることで、全体のバランスをとる。また、公営住宅は単身が多くても、地域としてバランスが取れていればいいというミックスユースの推進を並べておく。

過去の例でいい方針が出ているが、今回も取り入れるものがあれば教えてほしい。

○横村委員 これが全部出来ていれば素晴らしい。達成率はどうか。できていないことでも、やりたいと思うことは根気よくできるまで残しておく。

○都市建設部長 本当はマスタープランの推進計画を作らないといけいない。

○建築室長 23 区で唯一、東京都と都営住宅の協議会をもっている。

○横村委員 足立区の都営住宅は概ね耐震化が終わっていると伺った。

○都市建設部長 都営住宅は7割くらい終わっている。2020 年までに 100%を目標にしている。

○遠藤委員 過去の取組みで、復活させるものは今回のマスタープランにも盛り込む。

(部会資料 10 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説明)

○明石委員 条例が既に出来ているのに、議論するのか。

○都市建設部長 ワンルームを規制するために暫定的に条例を作ったが、これから単身者が増えていく中で、根本的に作り直しを考えている。

○建築室長 指導要綱を守ってくれた業者もいるが、新線が出来てから近隣紛争が目立ってきたため、戸数制限を設けるために条例を作った。ワンルームのあり方はマスタープランの中で議論していきたい

○明石委員 トラブルの原因は何か。

○建築室長 居住者がどんな人が入るか心配である。また日照の問題が原因になっている。

○大村委員 1 棟で 100 戸を超えるものが出てきている。需要はあるのか。

○開発指導係長 入居して埋まっている。北綾瀬の延伸に伴う駅周辺と、千住地域は需要が高い。

○建築室長 舎人駅の周辺も敷地を分割してワンルームを建てている。

○森田委員 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ことが変わる。特にワンルームについて、1 戸 1 戸に持ち主がいる場合はそれなりにペナルティを課せられるが、ワンオーナーの場合は不動産業に近いので考え方が違う。

○都市建設部長 今回の条例は、3 階建以上で 15 戸以上の集合住宅を対象としている。それ以上のもの

のでワンオーナーのマンションはあるか。

○森田委員 ボリュームはわからないが、存在している。相続税の関係で空いた土地に建てている。

○都市建設部長 分譲とワンオーナーのもので別の議論をした方がいい。

○森田委員 区分所有のワンルームと、1 棟ワンオーナーのワンルームはルールが違う。特に区分所有の場合は、集会室を作りオーナー同士が集まる場所がないと管理運営ができない。規制をすれば建設する側にもコストがかかるので、そういう部分も考えてつくることになる。

○明石委員 居住者と区分所有者が一致しているマンションであればいいが、区分所有で投資目的の場合、1 戸ずつの賃貸住宅にオーナーがいる。区分所有者が集まることは考えられない。

○森田委員 共用部分の管理はオーナー全員でしないといけない。ワンルームでも、単純なワンオーナーで責任が 1 人に帰すものと、30 戸の区分所有で 30 人に帰すもので権利関係が違う。

○明石委員 区分所有の賃貸の方が問題ではないか。

○森田委員 感覚的にはワンオーナーの賃貸の方が、問題が多い。トラブルが起きてワンオーナーに連絡したところで解決につながらないことが多いが、区分所有の場合は、特定の部屋のオーナーに連絡がいくので、ワンオーナーよりも責任意識が高いという印象がある。

○大村委員 逆のような気がする。投資用の区分所有者は、管理会社に全部委託してやっているような気がする。

○森田委員 管理形態によって条文の書き方が違うという部分にとどめていただきたい。

○遠藤委員 社会的な問題になった背景は、投資用マンションのことで、そこに焦点をあてている。

○都市建設部長 投資用の区分所有マンションが問題だと思っていたが、ワンオーナーも問題だという指摘があったので、調べられるかわからないが検討したい。

○住宅課長 ワンルームマンションが悪いのではなく、マスタープランの中で今後のあり方について考えたい。今後も必要性は出てくると思うので、例えば駅勢圏であればいいが、駅から離れたところは好ましくないなどの議論をしたい。

○都市建設部長 良質なワンルームは一定数必要だと考えている。単純に 25 m²以上としているが、30 m²以上であれば緩和するという議論もあると考えている。

○明石委員 何を緩和するのか。

○都市建設部長 戸数を緩和する。

○大村委員 駅勢圏であれば戸数が多くあってもいいという考え方もある。

○明石委員 規制しないといけないトラブルや背景があり条例をつくったと思うが、一方で厳しすぎるから緩和したいという意見がある。何がどういう問題を起こしているのか。

○建築室長 単身高齢者や学生が増えている。そういう状況の中で、今まで通りの住戸数の制限を続けるべきか。

○遠藤委員 条例は必要なのか。

○建築室長 条例がないと戸数を守らないうえ、1住戸当たり 25 m²を割るようなものができてしまう。

○明石委員 住戸数が多いことは何が問題か。

○都市建設部長 地域コミュニティに繋がらない。

○遠藤委員 戸数に関係なく、賃貸ではコミュニティに入らない。

○都市建設部長 町会の加入率が落ちる。

○建築室長 加入率が落ちると防災訓練やお祭りもできなくなる。

○遠藤委員 そうすると戸数の天井が必要になる。

○都市建設部長 事務局で考え方を整理した方がいい。

○明石委員 加入者数がいれば、加入率が低くてもいいのではないか。

○遠藤委員 大手デベロッパーの立場でいうと、規制が連続的でなく階段的であるため、ワンルーム

25 m²以上と言ったら、25 m²しか作らない。規制をかけることで固定化してしまう。

○大村委員 最低敷地規模も同じ状況にある。

○遠藤委員 累進課税みたいに、連続的な規制にしておくといよい。マーケットを壊すような規制になりがちである。

○大村委員 実態がよくわからない。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。初期事例は豊島区があるが、そこの違いはあるか。それから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。市場に任せるだけでいいのかという問題もある。実態がどうなっていて、何が問題か整理してほしい。

○明石委員 高齢者もいて学生もいる。入居者がどうなっているのか、ある程度イメージできた方が議論できる。

○建築室長 学生や低所得の高齢者が多く集まりつつある。

○明石委員 全体だけではなく、駅周辺とそれ以外の地域では違うのではないか。問題点と推奨すべきことを整理した方が、話を進めやすい。

(部会資料 11 空き家を活用した住宅施策の検討について)

○横村委員 空き家の新耐震と旧耐震の比率はわかるか。耐震補強は必要か。

○建築室長 昨年度実施した調査では、6、7割が旧耐震だった。今年度、モデル地区で詳細調査を予定している。

○森田委員 実態調査は戸建てが対象か。

○建築室長 戸建てを対象としている。将来的には団地や集合住宅も対象にしたい。

○明石委員 空き家巡回サービスを進める手立てを考えたらいい。町の不動産屋が空き家を見守る仕組みをつくり、不動産の組合を含めて体系的に取り組む。

○横村委員 住宅調整課では、千住地区などで、建

て替えはできないが不燃化できるなどの調査をしている。それと空き家がタイアップした資料があるといい。

○建築室長 足立区は街区プランをもっている。

○横村委員 建て替えできないものは不燃化、準耐火などで活性化していく。その資料が閲覧できるといい。

○建築室長 データベースを作りたいが、公開できるかどうかは所有者の確認が必要になる。

○遠藤委員 マスタープランの中に空き家対策を入れ込む。区民評価委員会で、無接道対策や空き家対策の話を伺ったが、千住地域でも更地になったら売れるところがいっぱいある。マーケットアウトしているかどうかをまず見極める。そのうえで、無接道で建替えられないものも、街区プランによって建替えられる方策を足立区は持っている。最後に何が問題に残るのか。実際にはかなり少ないと思う。

○大村委員 戸数密度の高いところであれば巡回サービスが成立するが、地方都市では成立しない。そうすると地元の人に見守ってもらう話になる。

○森田委員 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。町会・自治会などへ有償でお願いする。

○明石委員 シルバー人材センターなどもある。

○建築室長 ワンルームや集合住宅が建つたびに空き家が増えるという印象がある。

○遠藤委員 相続税が悪さしている。マーケットと別に建設が進む状況にある。

○大村委員 将来的な空き家予備軍として、大量に供給されたワンルームマンションもある。

○遠藤委員 税制は変えるべきだと思う。空き家がある程度の割合で存在するのは、住宅政策の目指したところである。100%入居していたら誰も動けない。

○大村委員 7%くらいの空き家率は標準だと言われているが、それ以上の空き家率になっている。

○森田委員 サブリースのところだと、管理をするつもりもないところもある。

○遠藤委員 今回の宿題を踏まえて、次回 10 月に企画部会を開催する。

○横村委員 耐震相談にもかかわっており、安心安全の部分を盛り込んで欲しい。東日本大震災に関して、東松島では 5 年経ってある程度復興が進んでいるのに対し、陸前高田ではあまり進んでいない。足立区でも、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。区民にとっても興味があることで、そういう安心感があれば住んでみたいと思うのではないか。

○都市建設部長 都市計画マスタープランの最初の柱が防災まちづくりになっている。

以上。