

第3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 10 月 3 日（月） 午前 9 時 55 分から午前 12 時 05 分まで
- 2 **場 所** 足立区役所 作業室（南館 4 階）
- 3 **出席者** 足立区住宅政策審議会企画部会委員（5 名）
大村謙二郎（副部会長）、明石達生（委員）、遠藤薫（部会長）、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、開発指導係（オブザーバー）、ランドブレイン(株)
- 4 **議事等** （1）第 2 回足立区住宅政策審議会企画部会 検討結果について
（2）地域別の課題と目指すべき姿・基本目標について
（3）ワンルームマンションの取り組みについて
- 5 **資 料** 【部会資料 12】 第 2 回足立区住宅政策審議会企画部会 検討結果
【部会資料 13】 地域別の課題と目指すべき姿・基本目標
【部会資料 14】 宅地・マンション開発状況
【部会資料 15】 年齢別人口割合と所有関係別住宅割合の関係
【部会資料 16】 ワンルームマンションの取り組み

（部会資料 12 第 2 回足立区住宅政策審議会企画部会 検討結果について説明）

（部会資料 13 地域別の課題と目指すべき姿・基本目標について説明）

（部会資料 14 宅地・マンション開発状況について説明）

○明石委員 資料 13 の 4 つの視点はどこから持ってきたものか。

○建築室長 基本構想のひと、まち、くらし、行財政をベースに考えたもので、これまでの審議会でお示ししている。

○横村委員 取り組み等に具体性が出てきたことで、イメージが限定されているように感じる。

○明石委員 まちのところに暮らしの安全安心に関する視点、くらしのところに住宅・住宅地の魅力づくりの視点、行財政のところに公共住宅ストックの視点となっているが、そういう認識でいいのか。最初のボタンの掛け違いがないように確認したい。

○遠藤委員 審議会資料 22 を改めて確認したい。行財政を公共住宅ストックだけとしてしまっているのか。

○横村委員 基本構想の副題がわかりやすかった。どういうひとを育てたいのか、どんなくらしをしたいのか、どんなまちになるのか、行財政がどんなことをするのか。基本構想で示された中間クッションがあって、その下に具体例として、コミュニティと定着の課題という視点がある方が、基本目標とリンクしてくる。

○大村委員 基本構想をそのまま持ってくるのは違うと思う。住生活マスタープランとしてどうするかという視点で考える必要がある。

○横村委員 最終的にはどういう形で出てくるのか。

○大村委員 最上位に基本構想・基本計画があり、その一分野として住生活マスタープランがある。また他のマスタープランとの関係性を整理した上で、住生活マスタープランの守備範囲を示す。今までは住宅のみだったが、住生活に係るものとしてプラン

を作る。

○都市建設部長 住生活マスタープランを作るときにも、基本構想のような体系図を載せる。

○横村委員 体系図を載せつつ、言葉もわかりやすいようにする必要がある。

○建築室長 基本構想についての議会が明日開催される。基本構想のキャッチフレーズやキーワードがそこで確定する。

○都市建設部長 パブコメも終わっており、明日の議決を持って確定する。

○明石委員 地域類型の縦軸の分類について、これが外に出て行ったときに、区民が抵抗なく受け入れられる言葉かどうか。

○横村委員 前回の計画では、インフラ動線や鉄道をもとにした地域図が表現されている。これとの関係があるのか確認したい。

○建築室長 前は住宅市街地整備の視点で分類されている。今回は住生活圏として 17 地域に分けた上で分類した。

○都市建設部長 状況が変わっているため、前回の計画を踏まえて、新しい地域分けにしていく。なお、審議会や部会の資料はすべて公開対象になる。

○明石委員 これらの地域類型に固有名詞をつけるかどうか。

○横村委員 類型でその地域を語るには辛い部分がある。

○都市建設部長 平均的な市街地という言葉は検討する必要があるが、それ以外は区としては違和感がない。

○遠藤委員 古くからの市街地という言葉はどうか。千住が一番古いのではないか。

○建築室長 ABCD など記号で整理するかどうか。

○都市建設部長 名称はばやかすような形で検討したい。

○大村委員 資料 14 はよく整理されているが、今後、住宅地として再整備していく時に、二つの要素がある。一つは既存の宅地で建て替える場合で、も

う一つは土地利用が転換していく場合がある。足立区などの周辺区は農地が多少あり、生産緑地については指定から約 30 年経ち 2022 年問題も指摘されている。これから足立区内の新規の戸建て・賃貸を含めた住宅の供給動向がどうなっていくか。マンションは工場跡地の転換が多かったが今後は枯渇してくる。今後の住宅地開発にあたって関わりのある要素は、行政として押さえておく必要があるのではないか。それに対してイメージアップ戦略を入れられるか。居住者が集まってコミュニティを作っていくアパートもあり、話題性もある。地域ブランディング、プレイスメイキングを推進する時代に、民間が取り組むのはもちろんだが、行政と連携するやり方もある。潜在的な住宅地開発の可能性のあるところはどこかを押さえた上で、足立区の魅力発掘に繋がるといい。舎人沿線や環七以北は、生産緑地が多いが、年々戸建て住宅地に変わっているのではないかな。

○建築室長 以前は 40ha 以上あったが、現在は 30ha 半ばくらいまで減った。

○大村委員 2022 年問題の時、公共用地として買い取るといった事例はよほどのことがない限りありえない。

○都市建設部長 特別緑地保全地区等に指定しない限りはない。

○建築室長 既存の建物の転換について、一戸建て約 10 万戸については、古いものの建て替え促進あるいは空き家の利活用を促進する。公営住宅 3 万 2 千戸、UR 1 万 5 千戸については、建て替えによる創出用地を活用する。分譲マンションは約 6 万戸、1 千 5 百棟、賃貸マンションは木賃が約 4 万戸、8 千棟あり、古い建物については耐震化の意味で建て替え促進している。

○大村委員 今まで社宅だったところがミニ戸建てになるなど、小工場や大きな敷地が分割される事例が出てきている。

○建築室長 その辺を地区計画などでどこまで規制できるか。

○大村委員 それによってどのように地域の魅力や価値を高められるか。すべてが出来るとは思えないが、喰い逃げ型の宅地開発をどう抑制するか工夫することが大事だと思う。

○都市建設部長 緑地については前回もご意見をいただいた。舎人などの地域では、緑地の保全などを入れ込んだ方がいいと思う。

○明石委員 住宅のプランを作る時は、今までの需給に加え、これからの需給が必要になる。それぞれどれくらい生産緑地があって、今後どうなりそうか。プロジェクトによって予想される住宅供給がどうなるか。率ではなくて絶対数についての資料が必要になる。

○遠藤委員 生産緑地については情報を追加する。2022 年問題を中心にどうするか戦略を書き込む。また、地区計画で最低敷地面積の制約を設けても逆効果になる可能性もある。マーケットが相手なので縛ればいいのかというわけではない。

○大村委員 いいものが出来てくるメカニズムをどう作るか。

○遠藤委員 足立区はシティプロポーションが強いので、マーケットにどれだけの確かな情報を出せるか。マーケットを正常化するような戦略を掲げるのは有効でお金もかからない。生産緑地もあるが、宅地開発の大部分は、少し大きい宅地が分割されることによる。20、30 年前からミニ開発が進んだ郊外住宅地の空き家率が高くなっているのではないかな。作っても売れないという情報をマーケットに流せば、そういう住宅は供給されなくなる。反対に、一ついいものができれば地域ブランディングやプレイスメイキングになる。足立区では防犯設計タウンが最近注目されている。

○森田委員 6 分類はいいが、駅勢圏内外で状況は違うと思うので、足立区の駅勢圏地域というのを入れた方がいいのではないかな。地域だけでなくっていは駅勢圏の動向をまとめきれないのではないかな。

○建築室長 資料 14 の 2 ページの下に、主要な駅

勢圏のデータを記載している。資料 13 の 6 分類にも追加した方がいいということか。

○都市建設部長 地域を 17 に分けた上で 6 つに分類している。都市計画マスタープランは、5 地域分けを考えている。それは交通ネットワークと駅勢圏の考え方を入れたもので、住生活マスタープランも 5 地域分けの中で 17 地域の特色を盛り込んでいく。その中で駅勢圏の考え方も、最終的には入れ込んでいく。

○遠藤委員 都市計画マスタープランは 5 地域だとすると、住生活マスタープランも一緒に 5 地域になるのか。

○都市建設部長 5 地域の中に、分析された 17 地域の特色を盛り込んでいく。それぞれの地域の特色を盛り込んだ住生活マスタープランにしていきたい。

○遠藤委員 最終的に縦軸が 5 地域になるのか。

○都市建設部長 縦軸はそのまま、まとめ方として 5 地域の中にこの要素を入れていく。

○横村委員 5 地域の中に、類型 3 や類型 4 が入って来るということか。

○都市建設部長 そうなる。それを交通ネットワークと一緒に作り上げていく。

(部会資料 14 宅地・マンション開発状況について説明)

(部会資料 14 補足資料 近年の宅地・マンション開発の傾向について説明)

(部会資料 15 年齢別人口割合と所有関係別住宅割合の関係について説明)

(席上配布資料 足立区新基本構想策定のための検討素材について説明)

○大村委員 駅勢圏外の戸建て開発が圧倒的に多い。

○明石委員 資料 14 はこれまでの状況がよくわかる。資料 13 には今後の動向、将来像と課題が入っている。これを率ではなく絶対数で示してほしい。数値目標に落とし込む時に、若年人口をどこでどれくらい増やすのか。トレンドに対してどれくらい増

やすのか。地域別の姿が分かった上で出すことになると思う。

○遠藤委員 今後の動向、将来像とあるが、今入っているのはエリアデザインのエリアと、主要なプロジェクトだけで、数字的な将来の予測が入っていない。

○明石委員 将来的な量の裏付けがない。将来がいつなのかも決めていない。

○都市建設部長 30 年先を見据えた 10 年計画としてマスタープランをつくる。

○明石委員 その中に供給源として生産緑地があったり、ワンルームマンションがあったりする。

○都市建設部長 今日は 17 地域を分析するため、データとして率を出している。今後 5 地域の中で、高齢化率が高いところは、生産年齢人口をどれだけ増やすのか、といった数字が出てくるというイメージで進めたい。

○遠藤委員 今回は基本目標まで進める。地域ごとについては次回に議論する。

○大村委員 基本目標で案 1~3 がそれぞれ出ているが、足立区の固有名詞や、足立区の何かがわかるほうが、訴求力がある。基本目標 3 の案 1「魅力ある住宅・住宅地づくり」といわれると一般論に聞こえる。「足立にしかない地域の魅力を発掘し活かしていくまちづくり」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。

○遠藤委員 私もそう思う。

○横村委員 基本目標 1、基本目標 2 の案 3、基本目標 4 の案 1 はいいが、基本目標 3 が一般的すぎて、丸をつけられるものがなかった。足立とはこういうものだというのを、ここで植え付けていく。足立はこういうまちだとアピールしていくと、より良いと思う。

○大村委員 まち歩きやタウンウォッチングを考えた時、足立区のいろいろな散策コースが作れるかなどガイドブックを作るつもりで考える。ニューヨー

クに行って歩いてみると、それなりに面白いところがある。欧米でもコンシェルジュがいたり、地域自慢のツアーがある。足立区を 17 地域または 6 類型に分けたとき、どういう所に魅力があるか。仮想的でも、まち歩きガイドがどういうふうになるか考えるのも思考実験として面白い。

○遠藤委員 マスタープランの議論の中でガイドブックをつくるのではなく、そういうものを作って毎年充実させていくイメージになる。

○大村委員 マスタープランを作るときに、試みとしてそういうものを作ることを大きな目標にする。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。

○横村委員 足立区の基本構想は「協創」に変わった。みんなでガイドブックを作っていくというのは、空間を作っていくことにつながる役立つ案だと思う。区民の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。

○大村委員 マスタープランの中でガイドブックを作るのではなくて、そういう考え方を盛り込む。すぐには作れないし、行政だけで作るものでもない。地域の人を巻き込んでやる方法もある。そういうプロジェクトを立ち上げるのも面白い。

○遠藤委員 視点の 3 つ目は、「まち」だけでなく、「ひと」「暮らし」「まち」すべてを受けてもいいか。

○明石委員 基本目標 1 の「人」のところでは、若者を増やすという目標は案 1 と案 2 になる。一方で、ワンルームの問題もあり、案 2 にしてしまうとワンルームもありになってしまうため、案 1～3 で言う案 1 だと思う。ファミリーも入れて足立暮らしの人を増やす。

○遠藤委員 足立区はワンルームマンションに肯定的なのか。

○都市建設部長 良質なワンルームは必要だと考えている。

○遠藤委員 ファミリーを増やそうとしているのか。

○建築室長 できれば一戸建てを推進したい。

○都市建設部長 駅勢圏においては単身向け集合住宅が増えていく。そこが良質な住環境になってコミュニティが出来ると一番良い。駅から離れたところは良質な戸建て住宅を供給するなど、地域ごとにメリハリをつける必要がある。ワンルーム全否定ではなく、必要なところには良質なワンルームを作る。

○明石委員 基本目標 2 は、「暮らし」のところで、見守りの観点や、地域が相互に見守る視点になる。一番近いのは案 3「助け合い支えあう住生活の実現」で、この言葉がそれをうまく表せているか分からないが、視点としては足立らしさにつながっている。基本目標 3「まち」は、まち歩きの視点からあえて言うと案 2「地域の魅力を発見し、自慢できるまちを創る」に近い。区民がまちを愛する形にしていく。基本目標 4「行財政」は公共住宅だとすると、案 1 だと思う。

○遠藤委員 3 つの案から選ぶのではなく、これをたたき台に議論する。基本目標 4 は、公共住宅を対象にしたところで 500 戸くらいしかない。

○都市建設部長 区営住宅は約 500 戸だが、公共住宅だと 5 万戸近くある。

○遠藤委員 基本目標 4 は公共住宅にこだわらないでもいい。

○大村委員 基本目標 2 の案 3 を「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、すべてに「足立」という言葉を入れたほうがいい。

○明石委員 足立ならではの施策として、ビューティフルウィンドウズ運動や、ゴミ屋敷対策、孤立ゼロプロジェクトなどがある。今後空き家対策も地域ぐるみで進めていきたい。基本目標 1 については、政策としてやるべきことを強調したほうがいい。

○横村委員 夢につながる目標の書き方が一番いい。

○明石委員 結果として子どもを増やしていきたい。

○都市建設部長 よそから人を呼び込むという部分の施策は、基本目標 3 でもいいのではないかな。

○遠藤委員 人という意味で言えば、生まれ育つ必

要はなく、外から来てでもいい。「生まれ育ち」という表現は誤解を生む。

○明石委員 美味しい給食は「育ち」に関する施策で、それが足立区の色だと思う。

○遠藤委員 就職で入ってくる人もいる。

○明石委員 強調したいのは、生まれる人を増やし、育つ人を増やすことだと思う。

○遠藤委員 子どもが生まれ育つニュータウンを作った結果どうなったか。今は高齢化対策をしている。

○都市建設部長 足立区は出生率 1.4 を目指しているが、東京都は 1.7 を目標としている。

○明石委員 足立区は子どもを産まない女性の割合が増えているのか。

○都市建設部長 都心に比べればファミリーの割合は高い。

○大村委員 基本目標 1 の案 1 は、排他的に感じる。足立っ子もいいが、何かをきっかけに足立区に住みたいという人もいる。生まれ育つ人が増えることも必要だが、外から来る人を切り分けて基本目標 3 にすればいいという話ではないと思う。

○遠藤委員 こういうことは、多様性を受け入れるといってきた。

○明石委員 転入してくる人は子どもを産んでほしい、と思うのが住宅政策ではないかと思う。

○遠藤委員 そうとも限らない。

○明石委員 他から入ってくる人を排除するのではないが、行政が取り組むのはそこだと思う。

○大村委員 保育、教育サービスがいいということは、子育て層のターゲットになる。足立区でもアフターダブルな住宅がある。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だと思う。豊島区は生産年齢人口が高いが、単身用のアパートが多い。そこを目指すのか。生産年齢人口だけでみるのではなく、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。

○建築室長 子育て世代は多いが、中学校になると

草加などに出て行ってしまう。それならば夫婦共働きでも一戸建てを買ってもらおうというイメージで、案 1 を入れた。高齢者はサ高住が多く、都営住宅にも他区から入ってきている。そうであれば持ち家政策が進めばいいという考えで案 1 を入れた。

○横村委員 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イメージを作っていくために大事なことだと思う。

○遠藤委員 一旦保留して、皆さんの意見を集める。子育て世帯は中学校くらいで出て行くとのことだが、小学生は減っていないのか。

○都市建設部長 全体的に保育園、小学校の児童は減っているが、他の都心区に比べて多い。バランスのいい人口構成として、「子どもからお年寄りまでがともに暮らす」ことをイメージしている。

○遠藤委員 基本目標 2 は案 3、基本目標 3 は案 2 をベースに「足立の」などの文言を付ける。基本目標 4 は公共施設の総合再編に資するものにしてほしい。小学校が統廃合で無くなるのであれば、それを覚悟して住むということも必要になる。

○都市建設部長 公共住宅にとらわれないストックの活用、それと情報発信の部分を検討する。案 2、3 の後半を整理する。

○遠藤委員 地域別のマトリクスを見ると、施策の掲載場所が違うものや足りないものがある。空き家対策は見守りの観点から「くらし」の欄に入り、「まち」の欄には魅力づくりが入ってくる。基本目標 4 については、公共住宅ストックに限らない見方をしていく。基本目標 1 については高齢者も含めた視点が必要になる。

○都市建設部長 バランスの良い年齢層を意識していきたい。事務局で案を集めたい。

○明石委員 バランスのいい年齢構成もいいが、地域ごとには特色を付けてほしい。

○森田委員 案の持ち寄りはいつまでにどうすればよいか。

○都市建設部長 今日の意見を踏まえて、修正案をメールする。それに対して意見を挙げて欲しい。

(資料 16 ワンルームマンションの取り組みについて説明)

○明石委員 これは何を議論したら良いのか。

○住宅計画係長 これからの検討課題なのでご紹介程度になる。

○森田委員 足立区で条例を作るのであれば、賃貸を含む条例にしていけないと意味がない。豊島区の場合は、条例で届出を義務付けられた項目が 8 項目ある。そのうち名簿等の作成を行う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。

○建築室長 不良入居者とは何か。

○森田委員 いわゆる名簿を出したくない人が集まるマンションの入居者のことである。もうひとつ、ワンオーナーのマンションで長期修繕計画の作成は必須だと思う。ワンオーナーのところは資産状況で管理が変わる。条例の中で長期修繕計画の作成を検討して欲しい。建てるとき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。

○都市建設部長 不良入居者の名簿提出は分譲についてということか。

○森田委員 分譲・賃貸にかかわらず名簿を出す形にした方がいいのではないか。実例として暴力団が入っていたところもある。

○明石委員 条例で保護すれば、個人情報問題は問題ない。

○遠藤委員 足立区内で揉んで欲しい。いいマーケットを作るという意味で、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、マーケットを育てることにどこまで情報で関与していくか。情報公開で足立区は最先端に行く。

○大村委員 民泊ビジネスの対象にワンルームがなる可能性はあるか。

○森田委員 ワンオーナーであれば、通常賃貸より

も利回りがいいので可能性はある。区分所有だと資産価値に関わるので、管理規約で縛る方向に行くと思うが、投資用であればやはり利回りがいいので考えられる。足立区の民泊の評判は高い。浅草・スカイツリー・秋葉原・日光などに近く、港区・千代田区に比べたら家が安い。

○大村委員 オリンピックに向けて増えてくる。大田区は特区を作って取り組んでいる。

○建築室長 足立区は民泊の苦情が 3 件あった。民泊問題は旅館業法に不適合なので、3 件は取り潰しとなった。ただ、民泊がどこで行われているかわからない。

○大村委員 ワンルームはターゲットになる可能性が高いと思う。

○建築室長 警視庁の方から、オリンピックに向けて詐欺などの拠点になりやすいので情報提供を求められたことをきっかけとして、集合住宅の空室について来年度研究する。それによって課題が整理できるのではと考えている。

○都市建設部長 もう一つは学生寮として空き家を活用できないかという観点から、研究を行う。

○森田委員 基本目標を達成するためには、公共施設のネット環境整備が必要だと思う。発信だけでなく受信力も重要になる。

○建築室長 民間の住宅情報冊子などとの情報の共有が大事だと思う。

○森田委員 フリーWi-Fi がないところにはあまり人が来ない。外国の方よりも国内の若者を呼び込むために、区で関与できるところでネット環境整備を整えれば足立区の魅力の一つになる。

○遠藤委員 民泊はどうするか。

○建築室長 国の動向を注視していく。

○遠藤委員 IT 情報化は大事だと思う。

○明石委員 どちらかというと公共施設等総合管理計画の内容ではないか。

○森田委員 公共住宅も含め、民間の集合住宅にもあるといい。

○横村委員 資料 14 のワンルームのデータに、サ
高住は入っているか。

○住宅計画係長 入っていない。

○横村委員 舎人線沿線でプロットされているのは、
純粋な若者向けという認識でいいか。

○住宅計画係長 その通りである。

○遠藤委員 資料 13 を修正してメールでやりとり
する。それを部会案としたい。

以上。