

◆足立区 住宅施策のあり方・方向性（事務局案）に対する企画部会委員からのご意見とその対応

		議題	事務局の考え方	委員の主な意見	対応
基本目標 1 住みたい・住み続けたい 足立で多様なライフスタイルを持つひとが活躍する					
1	A-1	若年層やファミリー層の定着・定住促進策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通利便性の高く、新しい住まい方や住宅地の魅力が出現してきた区のプラスの現状を捉えた情報発信を強化していく。 ・ 子育て支援の充実や空き家の利活用などによる定着・定住支援について検討する。 ・ ワカミヤハイツやパルコカーサなどの民間先進事例を参考に魅力ある住まい方を推奨していく。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 若年層やファミリー層の生活支援産業、起業について商工部門などと連携して、足立区らしいライフスタイルの構築を目指す：たとえば、空き家利用したコミュニティカフェ、保育・子育て支援施設、文化スペースの構築など、住宅を超えた住生活イメージの構築を目指す。 ・ プライベートな空間を確保したうえで、共用施設を有するコレクティブ住宅の推奨。 ・ 人気保育園（幼稚園）等の運営ノウハウを持つ人材に託した公共住宅を活用した保育施設の設置。 	<p>(p. 22) A-1 の説明文に、創業・起業支援など「職住近接」から住生活にアプローチする視点を追加した。</p> <p>(p. 23) A-3 の説明文に、コミュニティ型の賃貸住宅や農園付き住宅など、多様なライフスタイルを持つひとに対応する住宅の例示を追加した。</p> <p>(p. 44) G-3 の説明文に、地域と連携した子どもの居場所づくりや、保育・教育施設の整備などに関する例示を追加した。</p>
2	A-3	DIY 賃貸契約の促進策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制度の普及啓発により、空き室の利用促進や居住支援につなげていく。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家対策として「リノベーションフリー？」を条件とした利用促進策の企画・提案。 	<p>(p. 58) 重点プロジェクトにおいて、既存ストック活用のしくみについて議論・検討する。</p>
3	A-4	ワンルームマンション、ゲストハウス、シェアハウス、大規模長屋などの適正供給について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな集合住宅条例を制定する中で、供給戸数、居住面積、高さ制限、管理方法などについて、適正な立地状況を勘案して制限のあり方を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 記入には大賛成ですが、大事なことなので、具体的なイメージをもう少し持っておきたいと思います。 ・ 大手デベロッパーもワンルームや 1 L D K の供給に舵をとりつつある現状を勘案し、居住者ターゲットを一過性の区在住者だけではなく、永住を目的とする単身者や DINKS に対応した建築制限（共用スペースの設置、ワンランクアップの環境）等を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画においての表現は、「住宅供給の適切な誘導」のための条例にとどめている。制限のあり方のイメージについては、別途説明する。 (p. 23) 都市計画マスタープランと整合を図り、住宅の適正立地について整理した。また、ワンルームなど供給される住宅の種類が偏り、地域の人口構造に影響を与える可能性があることから、開発指導に関わる規制等に基づき適切な供給誘導を行う視点を追加した。
4	A-4	サービス付き高齢者向け住宅のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都が掲げている平成 3 7 年までに 2 万 8 千戸供給目標について、高齢者人口割合から算出した区内の供給量はすでに満たしている。 ・ 入居者の 6 ～ 7 割は区外からの転入者であるため、必ずしも区内に居住する高齢者支援に結び付いていない。 ・ 扶助費増による財政負担や区外転入による高齢化率の増加につながるためこれ以上の供給は必要ない考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 根拠となるバックデータをしっかりと構築しておく必要があると思います。 ・ 6 ～ 7 割が区外からの転入者ということで、イメージはあまり良くないと思う。 	<p>(p. 69) 資料編としてサービス付き高齢者向け住宅の戸数に関するデータを掲載している。そのほか、高齢者人口に対する供給割合や立地状況などについて整理しているが、入居者の属性や扶助費等については、統計調査がないため正確な所は把握できていない。</p>
5	B-1	二世帯・三世帯住宅の需要の把握と助成の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子世帯の呼び寄せによる同居、隣居、近居を促進する。特に近居を推進していく。 ・ 多世代居住については、住宅改良助成において助成メニューを設けている。 ・ 国も多世代居住に伴う住宅リフォームについて税制優遇を行っている 		

		議題	事務局の考え方	委員の主な意見	対応
基本目標 2 地域が見守り支えあい 安全・安心に住まう足立区のくらしを磨く					
6	D-2	住宅セーフティネットのあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・都営住宅が多い当区において、住宅セーフティネットの役割は十分果たしてきている。 ・公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットについて、生活支援の視点を含め官民連携による取り組みを強化していく。 	<ul style="list-style-type: none"> ・根拠となるバックデータをしっかりと構築しておく必要があります。 ・独居高齢者等に対し、民間（地域住民）を活用した「見守りシステム」の導入。 	<p>(p. 12) 現況と課題として、都営住宅の戸数や 23 区に占める割合などを整理している。</p> <p>(p. 33) 高齢者等の見守りに関する主な施策として、「孤立ゼロプロジェクトの推進」を掲載している。</p>
7	D-2	居住支援協議会の設置について	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者への居住支援については、協議会を設立しても必ずしも支援に結びつくものではない。 ・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福祉施策等との連携が不可欠である。 ・不動産関係団体との連携強化により、住宅あっせん事業の充実を図っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・記入には大賛成ですが、大事なことなので、具体的なイメージをもう少し持っておきたいと思います。 	<p>★足立区は住宅セーフティーネットとして、多くの公共住宅がその役割担っているが、民間賃貸住宅の活用には強化できる余地がある。今後、不動産関係団体と連携して高齢者、障がい者、子育て家庭などの住宅の確保のためにあっせんの仕組みを検討していくが、居住支援協議会の体制が妥当か判断が難しい。より具体的に実行力のある仕組みの構築について検討したく、ご意見を伺いたい。</p>
8	D-2	家賃債務保証会社との連携方策、保証料の助成について	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の家賃債務保証会社のサービス内容について、家主や区民に広く情報を発信していく。 ・保証料については、家賃の 50%程度のため補助の必要性は低いと考える。 		
9	D-3	地域包括ケアシステムとの連携	<ul style="list-style-type: none"> ・今後、策定予定である地域包括ケアのグランドデザインに基づき、福祉施策等と連携した住宅支援のあり方を検討していく。 	<ul style="list-style-type: none"> ・リバースモーゲージについての情報発信 	<p>(p. 32) D-2 の主な施策として、リバースモーゲージに関する情報提供を追加した。</p>

基本目標 3 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					
10	E-1	生産緑地のあり方、活用策	<ul style="list-style-type: none"> ・都市における生産緑地の維持保全を通して、緑地や農業体験としての農地により豊かな住生活を醸成するプロジェクトを奨励していく 	<ul style="list-style-type: none"> ・足立区は緑と水の町なので、緑には公園だけでなく農地も含めてほしい。 	<p>(p. 36) E-3 の説明文・主な施策に、都市農地の活用などによる緑を活かした魅力づくりの視点を追加した。</p>
11	F-2	空き家対策のあり方、空き家バンクの必要性、利活用助成の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者による空き家の適正管理を基本として、地域貢献や密集地の改善につながる利活用や除却の促進について検討する。 ・老朽家屋条例、ごみ屋敷条例により空き家を含む管理不全建物は対策を推進中。適正管理できている空き家を区が空き家バンクとして管理するより、所有者の意識啓発や不動産関係団体等と連携して、住宅市場を動かす仕組みを検討する。 ・千住地域などで利活用事例がすでにある。利活用助成金に頼らずに地域が動く仕組みを検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家ストックの評価システムと、空き家暫定活用、実験活用ができるような仲介システム、助成システムを考える 	<p>(p. 41) F-2 の説明文に、住宅ストックの評価に関する情報基盤の整備や、空き家の実験的活用に関する視点を追加した。</p>

		議題	事務局の考え方	委員の主な意見	対応
12	F-3	マンションの適正管理の促進や支援策	・マンション管理士等の専門家や管理会社と連携した取り組みを強化し、管理不全に陥らないよう支援強化を図る。適正管理に向けた新たな条例制定を行う。	・「役員のなり手がいないため、管理組合が機能していない」・・・など、管理不全マンションに陥るまでに現れる事象を分析し、その事象ごとに対応できる支援策を検討する。	・マンションの総合対策の具体的な施策検討については、平成 29 年度のマンション実態調査において課題を整理し、支援策を検討、実施していきたい。
13	F-3	空き家・空き室の民泊利用について	・共同住宅の空き室等を利用する民泊については、旅館業法等の関係法令の遵守およびマンションの管理規約の改正により住民同士の合意形成が前提である。 ・足立区は、国家戦略特区特定事業（大田区）を行う状況にはない。	・共同住宅での民泊を検討する場合であっても、複数の権利者（区分所有者）が住む分譲マンションについては、別途の扱いとする。 ・民泊について管理規約を改正するにあたり、標準的な改正（案）を提案する。 ・オリンピックに向けて、民泊の数が必要だと思うが、もし民泊用に空き家を改修するのであれば、オリンピックのあと学生向けの下宿にするなど、その先をイメージさせるような、位置付けや誘導が必要になる。	(p. 42) F-3 の説明文に、民泊等に関するマンション管理規約の標準的な改正案の検討を追加した。 →重点プロジェクトにおいて、既存ストック活用のしくみについて議論・検討する。

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					
14	G-1	区営シルバーピアのあり方 (現状 198 戸)	・借上げシルバーピアの契約期間満了に伴い、単身高齢者に対する支援のあり方について、行政サービスの公平性や費用対効果も考慮して、一般区営住宅などに機能を集約することを検討する。	・区の福祉施策はどうか。資料が出せるのであれば入れて欲しい。	・支援のあり方については、これから検討に入るため、資料として示せるものはない。区では、来年度に地域包括ケアのグランドデザインを策定する予定となっている。その中で、高齢者、特に終末期の住宅のあり方についても検討があり、福祉施策からも住宅との連携について要望があるため、連携した整理がされていく予定。
15	G-2	住宅地の魅力の創出	・大規模団地の建替え更新に伴う創出用地などを活用した地域連携、民間優良開発事例の推奨、防犯設計タウン認定、環境配慮型マンションなどによる住宅地の魅力創出を推し進める。		
16	G-2	子育て支援・子どもの貧困対策と住宅施策の連携	・子どもの居場所づくりや公営住宅におけるミクストコミュニティの推進の観点から、公営住宅の集会スペースなどを活用して、庁内・民間・地域との連携により子供たちとの交流や貧困の連鎖を断ち切る取り組みを強化していく。	・従来の学童保育の枠を超えた創発的な子供、青少年のたまり場、居場所づくりのアイデアコンペ、実験プロジェクト等を推進することも考えては ・人気保育園（幼稚園）等の運営ノウハウを持つ人材に託した公共住宅を活用した保育施設の設置。 ・子供の居場所作りというのはどんなものをイメージしているか。公営住宅で成り立つのかわからないが、マンションの 1 階に、塾みたいにつかう離れの部屋を企画したことがある。貧困の連鎖という意味では基礎学力を上げることが重要になるのではないか。	(p. 44) G-3 の説明文に、地域と連携した子どもの居場所づくりや、保育・教育施設の整備など、地域連携に関する例示を追加した。 ・具体的な居場所のイメージは、地域の課題に応じて地域との連携の中で決定していく。教育部門との連携により学力向上に取り組む場合は、教育施設として塾等を整備することも考えられる。

		議題	事務局の考え方	委員の主な意見	対応
17	H-1	区営住宅の建替えに伴うルームシェア方式のモデル事業の実施について	<ul style="list-style-type: none"> ・単身高齢者が増加する中で、互いに支えあうことができる住まい方について、公営住宅を活用した事例を参考に研究する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・単身高齢者だけが集住することを避けるための工夫が必要では。千代田区のアテラスなどに倣った、学生、若者が地域に入り込んで、高齢者を支える仕組み作りを考える ・グループホームとどこが違うのか。老人だけが固まって住むことよりも、一人で住むことにどんな問題があるかを洗い出す。アルソックなどにより安全性が確保されるということであれば、後付けでそういうことができるといい。 	<p>(p. 46) H-1 の説明文に、創出用地の活用方針として、子育て世帯向け住宅の誘導など、ミックスコミュニティにつながる例示を追加した。また、重点プロジェクトにおいて、既存ストック等を活用し若年世帯が地域で暮らすしくみについて議論・検討する。</p> <p>(pp. 33-34) 高齢者が民間住宅で暮らす際の支援として、物件のあっせんや福祉施策等と連携した生活支援、見守りに関する孤立ゼロプロジェクトの推進などを掲載している。</p>
18	H-1	若年世帯に対する支援策	<ul style="list-style-type: none"> ・UR 団地において、近居、子育て割、そのママ割 U35 割など若年や子育て世帯向けに家賃の割引制度を実施している。 ・例えば、近居割 WIDE（大谷田一丁目）は、エリア内(区内)に親世帯が在住しており、子世帯が UR 団地に入居すると適用される割引。 ・若年世帯を呼び込むだけでなく、ミックスコミュニティを促進する施策が必要。 		

その他					
19		その他		<ul style="list-style-type: none"> ・「住生活」（住宅自体でなく周辺の生活環境）の利便性と安心感についての具体的施策に触れられるとありがたく存じます。 ・埼玉県越谷市にある「蒲生シュミグラシ WA nest (ワ・ネスト)」は面白い住宅形態です。 	<p>(p. 36) 基本目標 3 を修正するとともに、E-4 として「歩いて暮らせる生活環境づくり」に関する考え方を整理した。また、重点プロジェクトの中で、具体的な展開を議論・検討する。</p> <p>(p. 48) 多様な住宅形態の事例を参考に、足立区の住生活モデルを検討する。</p>