

## 第7回足立区住宅政策審議会企画部会 議事要旨

- 1 日 時 平成 29 年 5 月 29 日（月） 午前 10 時 00 分から午前 12 時 00 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、ランドブレイン(株)
- 4 議事等 （1）施策指標について
- 5 資 料 【部会資料 25】 施策指標（案）

(計画名称について説明)

○遠藤委員 計画名称について意見等はあるか。

○明石委員 国も住生活基本計画となっているので、いいのではないか。

(部会資料 25 について説明)

○遠藤委員 施策の方向 A、B、C ごとに区切って進める。オリジナルでない指標をどうするか。

○大村委員 オリジナルでないものにはあまり口出しできない。

○遠藤委員 この計画に載せないという選択肢もある。

○明石委員 オリジナルでないものだけの部分について、それで足りているかをみる。

○遠藤委員 趣旨が違うので、オリジナルに議論を集中させることにする。

○横村委員 オリジナルなのか、他の計画に載っているかを表記しないのか。

○住宅計画係長 A3 版に出典を明示している。

○遠藤委員 本編としてそれを明示するかどうか。

○横村委員 区民の目線で見ると、都市マスに書いてあるからここにはないというのはわかりにくい。区民が最初にどっちを手取るか分からないが、出典をみて都市マスをみていただくなど、関連性を表記の仕方で工夫する。

○遠藤委員 本編にも記載する。少なくとも邪魔にはならない。

○横村委員 そうすると、住マスのオリジナルの指標が浮き出てくる。

○遠藤委員 A-1～A-4 について、既存ストック利活用という指標が随所に出てくるが、これは足立区の利活用か。住宅以外にも利活用するようなイメージか。

○住宅計画係長 これからモデル事業を立ち上げる。区が関与するものもあれば、区の働きかけで利活用するものもある。

○遠藤委員 つまり空き家の流通が促進されればよい。もっとダイレクトな数字はないか。

○住宅計画係主任 空き家の全体数が捉え辛いので、区が関与した部分の指標としている。

○建築室長 一戸建てについては、平成 27 年度に区が調査を行った。ゼンリンとタッグを組んで 2,355 件という結果だった。

○遠藤委員 それは毎年フォローできないのか。

○建築室長 その数字があまりあてにならない。外観目視だけなので、区では第 2 次調査をやって、一軒一軒訪問すると、空き家でないものがだいぶある。

○遠藤委員 今やれることで一番制度の高い調査は何か。

○大村委員 水道や電気の利用データである程度判断できる場合はある。水道やガス、電気などである程度はわかる。

○建築室長 その情報を水道局や電力会社をお願いしたところ、拒否された。

○大村委員 自分の顧客情報なのでそうだと思う。

○住宅計画係長 水道の方は、閉栓情報を出す方向で調整している。

○遠藤委員 モデルプロジェクトだから、モデルになれば 1 件でも 2 件でも構わない。それ自体の数を増やすのはどうなのか。

○大村委員 空き家モデルプロジェクトは足立区全域なのか。

○建築室長 30 年度までは、まずは北千住東口エリアを対象に取り組む。

○遠藤委員 手段が目的化していないか。

○住宅課長 協創のプラットフォームづくりを進めようとしているが、住宅課として取り組むべき事業は何をやるか。

○大村委員 アフタヌーンソサエティの清水さんは、リノベーションスクールで、地域の自営業者や建築家たちを集めてやっていて、必ずしも行政が関与しない。だけどそれが推進されることは、足立区にとって意義があることかもしれない。必ずしも空き家

でない場合もある。低利用のものを利用転換した場合はどうするか。本当はその方が、若い人が魅力を感じる要素の一つだと思う。ただ、指標化して目標値を出すとなると難しい。

○建築室長 トラストの数字も拾える。さらにプラットフォーム作りの中で、目標を設定して頑張りたい。

○遠藤委員 空き家利活用が随所に出てくるので非常に気になる。

○明石委員 A-3 は直接的だが、A-1 はあってもなくてもいいと思う。それがどう問題か。

○大村委員 現状の把握では 0 件、目標 20 件となっている。この件数を把握するのに適正な方法がないまま指標を掲げるのは本当にいいのか。

○住宅課長 既に空き家活用で行政が入らなくても動いている物件はある。

○大村委員 市場で動いているものをどういうふうの評価するか。区が関わる中で、リノベーションやリフォームなどの相談件数や、区が主催するワークショップ、専門家派遣などの参加人数を代理指標にして、それがプロジェクトの推進につながる。それはある程度予算化できる。それによってプロジェクトの推進の効果を測るという考え方はあると思う。

○横村委員 物件数という言葉が生っぽい。行政と一緒にやってくれるプロジェクトの件数が、将来 10 件や 20 件になるというイメージではないか。

○住宅課長 住宅課でイメージしているのは、プラットフォームをつくって、行政が調べた空き家をうまくリノベーションしたことをきっかけに、次の活用の相談などが増えればいい。件数よりも活用の意識を伸ばしたい。

○遠藤委員 相談回数は把握できる。

○大村委員 区が主体的に開催する、NPO などと連携して行う活動に参加する人の数を把握できるのであれば、そういうものを代理指標にする。

○建築室長 F-2 には、総合住宅相談の参加人数を挙げている。

○大村委員 それを空き家に絞り込んで特記できれば、それを使うという手もある。

○遠藤委員 数字が分かるか確認してもらおう。今日は、代理指標を検討してはいかがか、ということまでとする。

○大村委員 A-2 の 30～40 歳代の人口構成比について、どういう形で達成できるのか。大規模団地を建替えた時の募集者として、30～40 歳代が増えるといいという意味合いなのか。住宅面積が広いとこういう人が増えるという想定か。どんな施策をすれば、こういう人口構成比が高まるか。

○遠藤委員 区全体の構成比を言っているのか。

○住宅課長 そうです。

○大村委員 大規模団地の建替えの時に、30～40 代を優先して入居させられるか。

○遠藤委員 大規模団地に着目すればいい。

○明石委員 A-2 の施策に対応しているかどうか。

○遠藤委員 直接年齢はどうこうできないので、そういう人たちが入りやすいと思われる住宅の戸数などに着目する。

○大村委員 多様な住宅供給の推進という形でどうするか。

○遠藤委員 もう少し突っ込むと UR は近居などの優遇措置をやっている。やれてそこまですると思う。

○明石委員 他のミクストコミュニティと同じことをいっているのか。地域ごとに偏りが生じないようにということで、それが住宅供給を拠点開発にすると A-2 で、都営住宅については H-1 になっている。

○住宅課長 A-2 は、西新井の大規模開発など、自然にそういう方たちが住まわれるところがある。

○大村委員 臨海部ではタワーマンションが増えて子育て層が増えてきたが、そういうものを施策目標として掲げるのは難しい。30～40 代は足立区全体で構成比を上げるという話か。

○建築室長 今は下がり続けている。

○大村委員 個別施策で解決できる話ではない。色々なものの複合で結果的に構成比が増えていく。

○明石委員 大きい住宅の供給割合が指標としてなかったか。

○住宅計画係長 75 ページに、観測指標として 70 ㎡以上の割合を載せている。

○明石委員 観測指標は目標がない。見ていくだけになっている。

○大村委員 足立区は公共住宅ストックが多いけれど、フローでいえば圧倒的に民間住宅供給が多い。民間の市場動向を観測する中で、今はファミリー向けだと売れないから、单身型の方が増えてくる可能性もある。

○明石委員 拠点開発が定義できれば、それについては、70 ㎡以上の割合をこのくらいにするという目標を置ける。それを拠点開発する人に対して、指導できる。区の意味を言えばいい。

○遠藤委員 30～40 代の人口構成比を相手にするのは恐れ多い。拠点開発や大規模開発が定義できるのであれば、そこの住宅の質について目標を掲げてはどうか。

○大村委員 一定割合以上の数を増やしていく。ただそれが本当にいいことなのかどうかは難しい。統制経済ではない時代に、業者に義務付けることは可能か。

○遠藤委員 整理はしてみたが、前時代的な印象がある。

○明石委員 義務付けるのではなくて、目標に対して協力を求めることはできる。下回ったとしても実績はでる。

○遠藤委員 それが前世紀的な気がする。うちのところは 69 ㎡だが近居がどんどん進んでいる。素晴らしいことだと思う。

○明石委員 拠点開発に伴う多様な住宅というところで、拠点開発に何を求めるか。

○遠藤委員 多様なという意味を 70 ㎡だけで語っていいのか。

○明石委員 70 ㎡にこだわらないのであれば、何の指標が考えられるか。

○遠藤委員 それで前世紀から 70 ㎡と言っている。邪魔になるなら外したほうがいい。

○横村委員 観測指標の項目をここに持ってくるのはどうか。

○遠藤委員 それが前世紀の遺物だと思う。

○横村委員 子育て世帯の誘導居住面積水準など、多世代が住むイメージは難しいか。

○明石委員 A-4 も、ワンルームと言いながら目標は掲げられていない。ワンルームをなるべく作せないなど、大まかなレンジがあれば、不足しているものを拠点開発に入れることも考えられる。

○建築室長 区としても拠点開発が終わってしまっている。

○大村委員 成果目標型の基本的な考え方は、あるゴールが設定されていて、それが年次とともに上がっていくことが望ましい。その達成される手段がある程度読めるものについてはいいと思うが、何を持って達成というのか検証できないものは、あまり取り上げて意味がない。そこを整理した方がいい。

公共セクターが主導的に努力することの目標は出せる。達成したいことに対して予算措置、人的措置をやるなど、そういうことを書き込むのはいいが、民間の市場に依存することを書き込むことは難しい。

○明石委員 個々の項目でできるかどうかを分けていく。今の話で行くと、拠点開発までは特定できるが、そこから先は民間に任せるということか。

○大村委員 基本計画の中で、民間に対してアナウンスを出すのはいいと思う。ただ、統制経済ではないので、拠点開発で 2/3 以上ファミリー向けを供給することなどを義務付けするのは、市場動向が変わっている中で逆の弊害が出てくる。ただ、掲げている理念は、ソーシャルミックスや多様な住宅供給で多様な世代に対応することだと思う。多様な住宅供給の誘導に対して、区と民間事業者の PPP の回数を増やしていく、地域住民を交えたワークショップの回数を増やしていくことなどが考えられる。最終的には、ある一定規模以上の拠点開発の時には、事業

者と地域住民の提案をすり合わせてやっていくプロセスを増やしていく。そういうやり方のほうが、ソフト時代の住宅政策にふさわしい成果指標だと思う。

○明石委員 拠点開発の時には、多様にしてもらう必要がある。それをどうするかは区とディベロッパーとの協議で決める。

○大村委員 UR は行政だけでなく地域住民も交えた提案型でやっていた。それを広げて、目標年次に一定規模以上の住宅地開発では、みんなで協議する制度を確立できれば、その成果指標は相談件数などで測れる。

○遠藤委員 三鷹市は、大規模開発の事前協議があるにはある。ただ、大規模すぎて2年間やっているが1件も相談がない。

○大村委員 事例としてふさわしくないかもしれないが、ハンブルグのアルトナ地区は、もともと産業用の施設もあったところで、土地利用の転換を図った。ハンブルグ市は公共セクターが強くて、全体の状況では成長都市として住宅需要が多い。放っておくとジェントリフィケーションが起こって、高級住宅地になってしまうのを抑えるために、重要な拠点として定め、場合によっては市が強制的に買収するという意思を示した。そうすると開発者側も協議をせざるを得ず、市が厳しい注文をつける。1/3 はアフォーダブル住宅をつくる、駐車場を減らしてカーシェアリングや自転車乗り場を増やす、待機児を発生しないような保育施設など。都市計画契約の計画案の策定過程でも、事業者の負担でワークショップなどをして、マスタープランを作らせた。最終的に合意したものを都市計画契約という形で公表した。事業者の側も、公開のプロセスで良い案をつくったことが売りにできる。日本にそのまま移植するのは難しいとしても、これから都営住宅の建替えがでくる。都のセクターはなるべく高く売りたいが、それだけではまずいのではないかな。

○遠藤委員 ここのターゲットは、都営の建替えと区の遊休公有地活用がメインになる。そうであれば

条件をつけていろいろとできる。

○明石委員 拠点開発で多様な住宅供給に配慮することで、目標値 100% でもいいのではないかな。要するに拠点開発は全部多様な住宅供給に配慮させる。内容は区が納得するものになっていればいい。現状をどうするか。

○遠藤委員 それが難しいから、相談件数などの代理指標を増やしていく。

○明石委員 開発協議などの数字はあるか。

○遠藤委員 1 棟 20 戸くらいのものも入ってきてしまう。

○大村委員 まずは 1 件 200 戸以上などにして、徐々に目標年次では 1 件 20 戸くらいまで増やしていくなど。

○明石委員 現実なところ、200 戸くらいだと全部 3LDK か 1DK になってしまう。

○大村委員 最近はどうでもない。混ぜないと売れない。

○住宅計画係主任 最近西新井に建ったが、いろいろなタイプの住宅がミックスされている。

○明石委員 それならいいが、変なものを型別供給で作ると、売れ残る感覚がある。

○大村委員 マーケティングがしっかりできるようになってきている。そこで欠けているのは公共の視点や足立区の住宅政策としての視点で、それをどこまで協調できるか。

○横村委員 西新井の公団の跡地は、間口 6.2m、70 ㎡の 3LDK ばかり供給されている。

○大村委員 それでいいのか、という問いかけをする。

○横村委員 駅前が多世代向けのマンションになっている気がするが、バス便系は 70 ㎡のファミリータイプが多い。

○大村委員 一挙大量供給するのがおかしい。

○遠藤委員 都営住宅の建替えが一番のねらい目になる。そこで相談件数を増やして、多様な住宅供給を増やせばいい。

○建築室長 環境整備基準でも、50 戸以上の集合住宅は、子育て支援部局や学校に相談に行くことになっている。その件数は押さえられる。

○明石委員 協議回数でなくても達成ができていればいい。

○遠藤委員 多様について議論が深まってよかった。

○明石委員 A-4 は、ワンルームが書いてない。

○遠藤委員 中高層化比率が指標になっている。

○住宅計画係長 ワンルームは指標を掲げるのが難しいので、本文の方で適切な開発指導を行うことをうたっている。

○明石委員 中高層の比率が 13%なので大したことない。

○遠藤委員 7%とはどういう意味か。

○住宅計画係主任 拠点駅周辺の棟数ベースでの中高層化率で、4 階建以上の建物の割合。

○大村委員 拠点からちょっと離れると低層の市街地が広がっている。

○建築室長 あるいは、500m を超えたところは絶対高さを指定して、一戸建てを建ててほしいというのが都市計画の考え方になる。駅勢圏の中に 25 ㎡以上のワンルームが増えていけばいい。単身高齢者や学生も増えているので、適切なワンルームを誘導したい。

○遠藤委員 500m 以遠の高さ規制とセットで達成できるのであって、これだけ出すのは意味があるのか。待機児童については掲げざるを得ないが、達成できないことがいいことだと思う。保育園を供給しても、足立区は人気があるから待機児が増えていく。待機児童率が一定であることに意味がある。

○横村委員 7 つの拠点はどこかに説明があるのか。

○遠藤委員 そうするのは事務局にお任せする。

○遠藤委員 B についてはどうか。

○大村委員 近居隣居の割合は統計的に把握できるのか。

○ランドブレイン 住宅・土地統計調査で、高齢単

身の方と高齢夫婦の方で、近くに子どもがいるかどうかを整理している。

○遠藤委員 住宅政策の一つの成果だと思う。公団の倍率が落ちたから、近居優遇などができる。

○遠藤委員 C についてはどうか。

○明石委員 C は、防犯の指標がもっとないか。

○建築室長 刑法犯認知件数は 36 ページに載せている。

○都市建設部長 認知件数が一番使われる指標で、減少傾向だったが最近また増えてしまった。

○明石委員 地区防災計画の策定団体数が 100 になっている。これがコミュニティの指標になるのか。団体とは自治会のことか。

○建築室長 団体は町会・自治会を指している。

○遠藤委員 C-1 の無接道家屋の建替えについて、足立区の街区プランは最先端だと思う。無接道の建替えだけでなく、空き家の除却もこの成果にして、ダブルで件数を数えられないか。

○建築室長 無接道家屋のところに追加して、合わせた件数にする。

○遠藤委員 無接道家屋の建替え及び、無接道に関係なく空き家の除却件数と書けば、成果が上がるような気がする。ほぼ実費相当の空き家の除却費補助を出している。

○明石委員 C-4 が足立区らしい。ゴミ屋敷は生活環境の方でやれば売りになる。相談・指導件数についてはどうか。

○建築室長 困難事例が残りつつある。昔は 1 回か 2 回いけばすぐ除却してもらえたが、今は何回もいかないといけない。

○住宅計画係主任 適正管理の視点なので、指導が増えないことが良いことだとしている。

○明石委員 相談まではいいのではないか。

○住宅計画係長 相談を受けると、大体は指導している。

○大村委員 持ち主不在の場合は増えているか。

○建築室長 増えてはいない。

○大村委員 コストがすごくかかる。

○建築室長 行政の職員にしかできないので、職員が一生懸命調べている。

○明石委員 足立区のえらいところだと思う。

○大村委員 そういうものが増えてくると、行政コストがかさんで大変だと思う。

○建築室長 認知症になる前に、意思決定をしっかりと成年後見人をつけるなど、そういう対策が必要だと思う。

○明石委員 指導になるのであれば、相談という言葉をとったほうがいい。

○遠藤委員 D について、都営住宅の地元割り当ては 13 戸しかないのか。

○住宅計画係長 募集戸数がそもそも少ない。募集戸数の 5 割まで地元割り当てにできることになっているが、現状は 5 割までっていない。

○遠藤委員 目標を 5 割にすればいい。募集戸数は年によって違うので目標にならない。割合を指標にしたほうがいいのではないか。

○明石委員 件数よりも割合のほうがよさそうなものがいくつかある。

○遠藤委員 例えば、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率もそうではないか。

○明石委員 これは国の指標としてみんなが取っているのでは仕方ないと思う。

○遠藤委員 件数と比率について、他にあるか。

○大村委員 地域包括支援センターの相談件数は、目標件数を丸めたほうがいいのではないか。

○住宅計画係長 基本計画でこの数字が出てしまっている。

○大村委員 普通はありえないと思う。

○横村委員 そういう意味では、A-2 も小数点以下まで表現するのか。

○遠藤委員 他にもそういうものがある。機械的に出して、そのまま他計画で使ってしまったものの

と、ここで修正できるものをもう一度見直してほしい。

○都市建設部長 こちらで直せる部分は修正する。

○大村委員 基本的にはラウンドナンバーで書くのが普通だと思う。

○明石委員 入居を拒まない住宅も指標に入っている。

○遠藤委員 増えているのはいいことだが、もっと数字を増やせないか。

○明石委員 入居を拒まない住宅は本文にも入っているのか。目標に入っていれば、本文になくてもいいか。

○遠藤委員 これも他で使っている指標か。もっと目標をアグレッシブにできないか。

○住宅計画係長 目標を上げられるか検証する。

○遠藤委員 E について、農地の維持整備事業で作付面積とある。

○大村委員 作付面積が変わらないという目的か。

○住宅計画係長 生産緑地を維持保全する目標にしている。

○遠藤委員 作付けと書かないといけないのか。

○住宅計画係長 基本計画でこの言葉を使っている。

○大村委員 足立区は 2022 年問題をそのまま乗り切れるのか。

○建築室長 乗り切れないことが前提になる。生産緑地が 6 万㎡あるが、そこに地区計画をかける準備をしている。ただ制限は難しいと思う。

○大村委員 なかなか難しい。全部買い取れるわけではない。

○建築室長 今まで買い取ったことはない。

○大村委員 江戸川区はいくつか買い取っている。

○明石委員 E-4 の情報発信は、全体ではなく住宅課のものがあるといい。ホームページを更新する、情報を毎年発信するという内容でもいいと思う。

○横村委員 住まいるインフォメーションを毎年見直すなど、そういうものを宣伝したほうがいい。

○大村委員 メルマガはあるか。

○住宅計画係主任 メルマガはない。

○明石委員 必ずしも増える目標ばかりでなくてもいいと思う。

○住宅計画係長 活動指標になってしまうので、本文の中でそういった表現をいれたい。

○遠藤委員 農地の保全は、あえてここに載せなくてもいいのではないかな。

○大村委員 指標としてはピンとこない。

○遠藤委員 再掲になるかもしれないが、待機児童が減らすために子育て向けのものなどはないか。

○明石委員 上の本文に書いてない。

○大村委員 学校教育の中で、都市農園をやっていたと思う。

○都市建設部長 区の公園で、都市農業公園はある。

○大村委員 農を体験できて、それで足立区の住宅地の魅力が増えてくる。

○遠藤委員 その体験者やプロジェクトの数であればどうか。

○大村委員 あるいは利用者の数や訪問者の数など。作付面積は現状も目標も変わらないので、指標として誇れるか。なおかつオリジナルの指標でないならとったほうがいい。

○横村委員 足立の農として、給食に小松菜などが使われている。農の育成やワークショップなどそういう数字はどうか。

○大村委員 農が体験できる住宅地があり、それを示せる指標があればそれを盛り込むといい。

○遠藤委員 交通利便性の指標は、長年達成不能だった。むしろここまでよくやったと思う。

○都市建設部長 総合交通計画も見直す予定だが、定義自体がどうなのかという意見もある。週に1本しか来ないバス停でも交通不便でないとなっている。根本から考え直さないといけない。

○大村委員 頻度も含めてサービスができている方が大事だと思う。

○遠藤委員 快適性の向上で、歩道が伸びればいい

のか。伸びる見込みはあるのか。

○住宅計画係長 基本計画で工事課が掲げている。

○遠藤委員 毎年の道路工事で積み上がっていく。商店街が楽しい方がいいと思ったが、ここはハードの整備とする。

○横村委員 農教育について、本文には書けないだろうから、欄外で説明を入れられるといい。

○遠藤委員 事例の紹介や、47 ページの欄外などで記載する。

○明石委員 指標ができれば記載する。基本は住生活マスタープランなので、あまりそこは入れられない。

○遠藤委員 F について、空き家率を毎年把握したい。少なくともそれ以外は空き家でないとわかる。

○住宅計画係主任 ゼンリンのデータ以外にも空き家はある。空き家でないものが含まれている場合もあるが、空き家が含まれていない場合もある。

○住宅計画係長 一般に公表されている統計調査の空き家率はわかる。

○遠藤委員 それよりゼンリンの方が精度は高いのではないかな。どうやって把握しているのか。

○住宅計画係主任 外観目視で調査している。統計調査より精度は高いが、そこまでではない。

○大村委員 最近の集合住宅はポストに表札がない。

○住宅計画係主任 マンション等は把握できない。

○住宅課長 ゼンリンとやった調査では、千住だけで680棟あった。それを職員がヒアリングにいくと66%くらいは使われている。一緒に行ってみると住んでないように見えるが、隣の人に聞くと住んでいたり、たまに来て使っている。まるっきりの空き家となると、目視では判断しきれない。

○大村委員 管理不行き届きで、周辺に悪影響が出るかどうかが問題になる。

○遠藤委員 ゼンリンの話は撤回する。

○大村委員 空き家の利活用件数ではなく、区やNP0 が関わる件数や、プロジェクトの件数が把握で



できれば指標にするといい。

○建築室長 老朽家屋の数は把握できる。

○遠藤委員 老朽家屋と空き家はちょっと違う。

○建築室長 老朽家屋の5割は空き家になっている。老朽家屋とは築年かつ一部破損があるものを言っている。

○遠藤委員 リフォームを促進してマーケットに乗けることが目標になる。リフォームの指標は入っている。マンションの総合対策についてはどうか。

○建築室長 足立区の世帯の2/3は集合住宅に住んでいる。

○大村委員 ちゃんと管理しているのはいいが、管理されていないものがどれくらいあるか。

○森田委員 今年度目視による調査を予定しており、それである程度はわかる。大規模修繕の周期が12年くらいで来るので、築年12年単位でみてどれくらいの管理ができているかをみる。目視の目的は管理不全を把握すること。

○明石委員 目視でわかるのはクラックなどの劣化状況か。

○森田委員 外壁の塗り替えや、エントランスに管理会社の連絡窓口があるか、高額な維持費が必要な設備として機械式駐車場や受水槽などがあるか。7月から2,700件をやることになっている。ただ空き室の調査は難しい。目視では、ポストを養生テープで塞いでいる、窓から日差しが入らないようにしているなどしかわからない。

○明石委員 管理組合の状況はどうか。

○森田委員 面談やアンケートでないと分からない。

○大村委員 アンケートをしてもアンケートを返さないところが問題になる。

○森田委員 一つは、掲示板に何が書かれているか。エントランスまでは入れるので、そこでどこまでわかるか。

○遠藤委員 マンション管理アドバイザー派遣制度は、建替えでなく普通の管理でも相談できるのか。

○建築室長 運営管理から修繕積み立てなど、無料

で3回までマンション管理士を派遣している。

○遠藤委員 こういうことを普及させるのが大事だと思う。目標件数はもっとアグレッシブにいくか。

○森田委員 ここ2、3年は件数が伸びてきている。年度の予算でやっているが、2月くらいには終わってしまう。

○住宅課長 管理不全にならないように取り組んでいる。

○遠藤委員 格安でいいから料金をとってはどうか。

○住宅計画係長 管理組合の自己負担も考えていけないといけない。

○遠藤委員 Gについてはどうか。

○明石委員 公営住宅の適正配置が指標として出せない。建替えの時に整備する件数が47件となっているが、47団地ということか。

○建築室長 団地数ではなくて、1団地の中に複数整備する場合もある。

○大村委員 地域連携施設の整備を増やしていくということ。

○明石委員 建替えが見込まれているところは47件くらいだから、この目標になっているのか。

○建築室長 そうしている。

○明石委員 適正配置が指標として出てこない。

○遠藤委員 都営住宅戸数減は指標として書けない。

○大村委員 目標にするとちゃぶ台返しになってしまう。

○建築室長 30年代団地は1割減で進めてきたが、今度は40年代団地の協定を都と結ぶことになる。都からは減らさないでほしいという要請が今のところきている。

○遠藤委員 書けるとすれば今ある2つくらいの指標になる。

○明石委員 都営とURを入れ替えるスワップなどができればいいが、目標がつくれない。偏在解消の話をしているので、そこで何か言えないか。ミクスコミュニティの方も同じで、地域ごとに公営住宅

割合が高い地域を解消するなど。

○遠藤委員 UR の建替は、40 年代団地は進むかもしれないが、大体は花畑で終わりだと思う。

○明石委員 地域は大きい 5 地域しかないのか。それだと割合は平均化される。小学校区くらいの割合で見えていくと高いところもあったりする。

○住宅計画係長 17 地域の検討の中で、資料編にデータを載せている。

○明石委員 あまりにも高い地域はあるか。低所得者割合が高いのが問題になる。

○住宅計画係長 花畑地域の割合が高いので、建替えに際してどこかに持っていければいいが、持っていく先も難しい。

○明石委員 もしくは分母を増やす。狙い撃ちの場所や団地はあるか。

○建築室長 花畑と江北は、元戸数の 1 割減らして、創出用地に若者やファミリー世帯を入れる。ただ、あまりにもファミリー世帯が多いと学校や保育園の問題があるので、そのバランスが難しい。

○遠藤委員 学校との関係でいえば、足立区でも統廃合することになっているので、むしろ統廃合を進めなくて済む。

○明石委員 ミクストコミュニティの指標として、貧乏な人が固まっている地域を解消したい。名指しでなくても、低所得者割合が 5 割以上の地域を 0 にするなど、それをしないとやった意味がない気がする。

○大村委員 政策目標の中で出すのは難しい。政策当局がデータとして把握しておくほかない。社会的な偏在が地区で生じるのはまずいという共通認識はあるが、指標にするのは難しい。

○明石委員 交渉相手が都や他の団体だから、根拠としてあったほうがいい。

○建築室長 23 区の中で足立区に偏っている。その中でも花畑に偏っている。

○明石委員 低所得者が多い地域は健全ではないので、少なくともそれだけはしないようにする。

○大村委員 それも長年の施策の累積の結果なので、指標で言えば、創出用地に担税力のある人が住めるような魅力的な住宅地供給に注力することになる。間接的にしか言えない。

○遠藤委員 施策指標で、支援施設ではなくて、担税力のある人が住める住宅が必要なのではないか。

○大村委員 ファミリー層にとっても魅力のある施設の整備をより強めていく。

○遠藤委員 ここに分譲マンションが来てもいい。この中に住宅が入ってくる。

○明石委員 公営住宅は、昔は子育て世帯がターゲットだったが、今は高齢者になっている。

○大村委員 所得の伸びが期待できる貧しい若者がターゲットだった。

○住宅課長 最近は高齢者と外国人が多い。

○大村委員 国際化の波の中で、そういう人たちが増えている地域はあるか。蕨市では特定の団地で中国人が多く、生活マナーの違いで相当トラブルが起きている。

○都市建設部長 国勢調査の中でも、外国人の数は増えている。地域によっては外国人が多くて、保育士が指導するのも苦労している。

○大村委員 欧米ほど移民社会ではないけれど、傾向として、多文化共生が次の改訂のテーマになるのではないか。

○横村委員 区内の高齢者施設にいくと、介護士は海外の方が多い。

○森田委員 これまで中国の方が多かったが、最近ではインドの方が増えている。

○大村委員 江戸川区の葛西はインド人が多く、IT 産業などで知的レベルの高い方が多い。

○森田委員 足立区は宝飾関係の人が多い。そういうトラブルの話は聞いたことがある。

○大村委員 日本の大学も国際化を受け入れ、博士課程は外国人の方が多い。そういう人たちが母国に帰らないで国内で就職する人も増えている。そういう意味ではこの 30～40 年くらいは相当国際化が進

んで、多文化共生の話が出てくると思う。

○建築室長 解体の現場に行くと、ブラジルの方が多い。

○大村委員 サービス業でも、コンビニや居酒屋でもそうになっている。

○遠藤委員 今回、目標を掲げておく必要はあるか。将来的には必ず対応しないといけない。

○明石委員 本文に書いてないので難しい。

○大村委員 議論も煮詰まっていないし、足立区では現象が先鋭化していないけれど、頭の片隅にはおいておかないといけない。

○遠藤委員 大変優秀で日本に残りたいという人材もいる。

○大村委員 観光客だけでなく、電車の中でも相当数の外国籍の方を見かける。

○遠藤委員 G に戻ると、適正配置について直接は書けない。公共住宅の地域連携もこれくらいだと思う。ミクストコミュニティやソーシャルミックスは再掲でよろしいか。

○明石委員 同じことで、ミクストコミュニティがちゃんと書ければ適正配置も書ける。

○大村委員 目標で書くのは難しいが、協議の回数など代理指標的に表現できればそれが望ましい。

○横村委員 72 ページにひとり親と書くのが偏見につながるのではないかな。上に文章の説明があるので図の説明はいらないのではないかな。

○都市建設部長 誇張しすぎかもしれない。

○横村委員 5 ページの深化の意味が分からない。都市マスには協創のプラットフォームの説明があるが、住マスにはないので、深化の意味が通じてこない。都市マスと同じでもいいが、区民バージョンでわかりやすい表現をしてほしい。

○遠藤委員 キャプションの件は削除する。もう一つは、深化がわかりにくい。

○横村委員 より内容をわかりやすくするために基本計画と同じ表現でもいいのではないかな。

○建築室長 基本計画にある言葉だが、そこでは説明していない。

○遠藤委員 深化が一般に浸透しているかどうか。ここにある定義では不十分か。

○横村委員 今回の大きな要素なので、伝えたいことなのではないか。

○遠藤委員 基本計画で使われているので言葉は変えられない。図も同じものを使っているので、責任は基本計画に担ってもらう。

○横村委員 協創の図だけでもいれてほしい。

○遠藤委員 今回で部会は最後になる。何かあればメールでやり取りする。

○住宅計画係長 7 月上旬からパブコメを行う。パブコメに出す内容が決まった段階で、会長をはじめ個別にご紹介する。パブコメが終わった段階で、意見をまとめるにあたりもう一度企画部会をお願いしたい。8 月 8 日午前 10 時から行う。その後、もう一度政策審議会を行い、最終案のご紹介を行う。

以上。