

## 第8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 8 月 25 日（金） 午後 13 時 30 分から午後 15 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（8 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）パブリックコメントの意見等に対する区の考え方
- 5 **資 料** 【部会資料 26】 パブリックコメントの意見等に対する区の考え方（案）  
【部会資料 27】 足立区住生活基本計画 修正（案）

(項番 1～5 について説明)

○遠藤委員 区の考え方は、これから公表するもので、これについてどうするか議論する。

○都市建設部長 1 ページの項番 2 は、2 段落目の「福祉需要を」を「福祉需要が」に修正する。

○遠藤委員 都営住宅が 3 万戸あり、ご意見の通り対応することはできないが、非常にデリケートな部分なので、言い回しは大丈夫か。

○都市建設部長 議会等でも同じトーンで回答しているが、パブリックコメントに対する回答として良いかどうかは審議いただきたい。

○横村委員 区民の立場からすると、都営住宅が多いことを知らない区民もいる。返答においても、都営住宅が何戸あって、他の区と比較するとどうなのか、という文言があるといい。広報的な目線で、都営住宅の設置格差があることを強調することも、区民が都営住宅について考えるきっかけになる。高齢者が単身で住まなければならない中で、コミュニティの質や培ってきた絆を大切にするような施策を、東京都にお願いするような話にはならないか。

○都市建設部長 少なくとも、何戸あるという具体的な数字は書いた方がいい。

○遠藤委員 いきなりネガティブなニュアンスから入るのではなく、区として 3 万戸受け入れ続けてきた。都営住宅を大事にしてきたが、偏在は解消しないといけない、というトーンがよろしいのではないか。

○大村委員 16 ページの図 2-11 で、都営住宅の総戸数は足立区が突出しているが、人口比で見るとどうか。

○遠藤委員 足立区と江東区、世田谷だけでいいので、数字を出してほしい。

○ランドブレイン 都営だけでなく UR なども含んだ数字は整理している。

○大村委員 戸数だけでなく、人口当たりでも貢献してきたことを示す。それでも 23 区全体で見た時に、あまりに偏るのはおかしいという認識でいいと思う。

○横村委員 16 ページの横に、戸当たりの数をかけないか。多い区、少ない区のランキングを書いて、いろいろなところにアピールする。

○遠藤委員 一番正確なのは散布図なので、横軸に人口、縦軸に都営住宅の戸数を示す。ランキングは角が立つと思う。

○大村委員 客観的に見て、足立区は総数でも人口比でも卓越した都営住宅ストックがあることを認識してもらおう。意見は個人の価値観を反映している部分なので、ある種の水掛け論になってしまう。

○遠藤委員 北綾瀬についてはどこを修正したのか。

○住宅計画係長 80 ページにエリアデザイン計画の図を追加した。今は綾瀬エリアと北綾瀬エリアが分かれているが、今後は一体として検討していく。

○横村委員 80 ページの図は、印刷の精度を見やすくしてほしい。12 ページの危険度の地図は、大きくする必要はないが、住所がわかるようにする。19 ページのグラフは、以前は紫がかっていてはつきりしていたので、色校の時に元に戻してほしい。

87 ページの不燃化特区の地図は、もう少しわかるようにする。92～93 ページは、19 ページと同様、明度と彩度のトーンをわかりやすくする。

(項番 6 について説明)

○遠藤委員 空き家に対しては今後どういうスタンスなのか。

○建築室長 地域課題の解決とまちの魅力アップのために空き家の利活用を誘導したい。

○遠藤委員 項番 9 とも関連するか。

○住宅計画係長 項番 9 は空き家をセーフティネットに活用してほしいという意見。

○住宅課長 項番 6 は新築の抑制、項番 9 は空き家の利活用について言っている。

○明石委員 空き家の発生の種類のことで、賃貸住宅を作りすぎだと言っているが、実際にどういう空き家があるか。

○建築室長 統計調査では、空き家のうち 3 万戸が

集合住宅、5千戸が一戸建だった。一户建の5千戸が本当にあるか調査したところ、2千3百戸くらいだった。さらに千住エリアで詳細に調査したが、本当に空き家になっているものは少なかった。分譲マンションについては、今年度調査に入ったところ。

○森田委員 集合住宅の空室の把握は、アンケート以外では難しい。

○住宅課長 水道メーターの閉栓状況は、東京都からデータをもらっているのですが、突合して確認する必要がある。

○森田委員 意見は新築住宅の空室についてだと思う。回答は既存住宅の空き家になっているがどうか。例えば相続対策で無計画に新築が建つことについて、規制を考えているなどの回答があってもいいのではないか。長期修繕の資金も用意していない賃貸住宅もあるので、そういう施策を検討するという回答はどうか。

○建築室長 無計画かどうかはジャッチできない。

○大村委員 国の財政金融政策の影響もある。

○森田委員 区で集合住宅を作る時は、賃貸物件でも長期修繕計画を作ることを条例化するなどはどうか。

○建築室長 新たな集合住宅条例を検討中なので、その考え方を盛り込むことはできる。

○森田委員 無節操な賃貸住宅は、将来の空室予備軍になるのではないかな。

○明石委員 集合住宅条例を制定するのか。

○建築室長 これまで環境整備基準で、建築確認の前に協議してきたが、行政指導で強制力がないので、条例化を検討している。

○明石委員 届出義務になるのか。

○建築室長 協議事項に定める。

○明石委員 集合住宅条例をつくることは、マスタープランに盛り込まれているのか。

○建築室長 マスタープランの中身を、集合住宅に入れる作業をしている。

○森田委員 回答の中に、条例を検討しているくら

いの文言をいれてはどうか。

○遠藤委員 条例というのはワンルームマンション条例のことか。

○建築室長 ワンルームマンション条例は、ワンルームだけなので、その他の寄宿舍、シェアハウス、サービス付き高齢者向け住宅なども含めて条例化しようとしている。

○大村委員 一定の質を備えた賃貸住宅の供給誘導に努めることで、将来の空き家発生リスクを軽減させるよう努力していく、というふうにした方がいいと思う。一自治体では総量規制は無理だと思う。

○横村委員 20 後、30 年後を見据えれば、民間の住宅が地域の社会的資産になる。そういう意味での環境、省エネ、メンテナンスなど、長期展望の中に触れられるといい。

○遠藤委員 それは、空き家の回答よりも、別のところに入れた方がいいと思う。空き家が増えたことよりも、空き家の何が問題なのか。

○明石委員 区部の空き家は、他のところと大きく違う。どういう空き家があるのかは、これから調査するという事か。

○遠藤委員 さらに精査して対応を慎重に検討、という回答になるのではないかな。

○明石委員 空き家に対するスタンスは、調査をしてからでないと固まらないのではなかったか。

○建築室長 一户建は終わったが、集合住宅はこれから調査する。

○住宅課長 戸建てについては分析して、旧耐震のものが多く空き家になっている。

○森田委員 分譲マンション実態調査の中で、空室を調査している。売れない貸せない空き家と、それ以外の空き家、という分類を考えている。売れない貸せない空き家は、そこから管理不全につながっていく。

○遠藤委員 これから調査をして色々なことがわかってくる。相続対策を売り文句にしてやっている業者もいるが、足立区でどうかはわからない。

○大村委員 つくば市でも、調整区域で相続対策の物件が多い。

○横村委員 空き家を悪者にするのではなく、質の良い建物を建てれば、質の良い空き家になっていく。建物を大切にすることは、街並みが整っていくことにもつながる。

○遠藤委員 スtock重視ということ。調査の中で今後精査していく。

(項番7について説明)

○明石委員 どういう意図なのか。確かに超高層マンションなどは、災害が起きた後の対応が弱い。それに対して港区や中央区は、起きた時に備えて備蓄や啓発、訓練をしている。これまでは局所的な問題なので問題としてこなかったが、超高層も珍しくなくなってきたので、電気や水道が止まってエレベーターも動かないといった問題にも対処しないとけない。

○住宅課長 東京都でもLCP住宅登録認定制度をつくっており、認定されるとマンションの価値が上がる。区の計画の中にも書き込んだほうが良いというご意見で、都の計画にも記載されているので、区も記載していきたい。

○大村委員 災害時に備えを持った住宅の質を高めていく。

○横村委員 それが空き家の少ないマンションにもつながるかもしれない。

○遠藤委員 そういう意味で、情報公開は全てに共通する。

○明石委員 ただ、停電対策のコストは、簡単ではない。

○遠藤委員 LCP住宅が、それでカバーできる対応といえるか。

○大村委員 昔からある言葉か。

○横村委員 丁寧に解説した方がよい。

○遠藤委員 LCP住宅の用語の解説を精査していただく。

(項番8について説明)

○遠藤委員 賛同するという趣旨なのでいいと思うが、推進という言葉で書きすぎでないか。

○都市建設部長 区が支援して推進するのか、促進するのか。

○遠藤委員 区として妥当な言い方にする。

(項番9について説明)

○森田委員 意見が賃貸人となっているが、「人」がつく言葉はあまり使わなくなってきたので、括弧して建築主ではどうか。

○大村委員 大家、家主のこと。

○遠藤委員 賃貸人は普通の用語だと思っていたが、賃貸されている方ではどうか。

○大村委員 家賃補助ではないが、改修することによってその分家賃が上がったら意味がない。公的な助成で改修した場合は、家賃が上がらないようにする。

○遠藤委員 支援分が家賃の低減につながらないといけない。3段目以降は削ってはどうか。

○明石委員 家賃補助は財政負担になるのでやらないと言えはいい。

○大村委員 改修への支援は、直接的な家賃補助ではないが、間接的な補助にはなる。

○住宅課長 新たな住宅セーフティネット制度で、都への登録制度、空き家の改修補助、家賃補助を国がやろうとしている。国だけの補助であればいいが、区も出さないと成り立たない制度になっている。

○大村委員 改修費はいいが、家賃補助はやめたほうがよい。

○建築室長 家賃補助は、議会答弁でもやらないと言い切っている。

○遠藤委員 区としてはしっかり書いたほうがよいが、後で手足を縛らなければいい。

○大村委員 公的資金で改修する以上は、適正な家賃で貸してもらえようにする。

○明石委員 新しい制度に、区が関与する余地はあるのか。

○住宅課長 国からの直接補助で改修して、都に登録するが、区が出さないと家賃が安くならない。

○遠藤委員 検討するという幅広い言葉なので、賃貸人の言葉だけ直せばいい。

○建築室長 地域包括ケアの中でも住まいの支援のあり方を検討している。

(項番 10～12 について説明)

○森田委員 項番 12 は、「区として～解消」という表現でいいのか。

○遠藤委員 偏在解消でいいのではないか。

○森田委員 2 ページの書き方を使えばいい。

○横村委員 若者を呼び込む表現にならないか。項番 12 は、ゼロ回答に近い。

○大村委員 足立区の良さを発信していく。23 区の中でも家賃が安く、住宅の選択肢が多い。若者向けに住宅地としての魅力をより発信していくことに努めてまいります、という表現ではどうか。

○遠藤委員 12 番の頭のところに書き加える。

(項番 13 について説明)

○遠藤委員 エール交換のようでいい。

(項番 14 について説明)

○明石委員 これは何を要望しているのか。

○住宅課長 区のシルバーピアは、8 棟 198 戸を借り上げしているが、毎年 1.8 億円の赤字になっている。

○都市建設部長 大家にとってはいい制度になっている。

○大村委員 空き家の心配がない。

○住宅課長 要望は、借上げでなく区で直接作ってほしいという趣旨だと思う。

○明石委員 シルバーピアのサービスは、緊急通報システムと生活援助員が常駐している。赤字になっ

ているのが家賃差額であれば、それ以外は推進していくのでいいのか、それも難しいのか。

○大村委員 第一段落と第二段落が矛盾している。

○住宅計画係主任 借上げは高いが、区がやれば安くなると思っているのかもしれない。区営住宅を建て替えるときに、ワンルームをシルバーピア用にしてほしいという意見だと思う。

○横村委員 区営住宅の建て替えに伴って、シルバーピア用の住宅をそちらに移行するのはいいことだと思うが、シルバーピア自体の事業は低減していこうという考えはあるのか。

○住宅計画係主任 今後検討する、としている。

○大村委員 区営住宅の中にシルバーピアを組み込んだら解決できるかというところではない。地域包括ケアの方が公平性は高いと思う

○明石委員 LSA は、どういう人がやっているのか。

○住宅課長 入居者として、月額 7 万 5 千円で緊急対応と、隣人としてのお付き合いをお願いしている。

○明石委員 地域包括ケアの場合、そういう有給の見守りの人はいるのか。

○都市建設部長 地域包括で有償はないと思う。

○遠藤委員 ただ、実態として見守りはできる。

○明石委員 LSA が成り立っているのは、団地の居住者にやってもらっているからだと思う。それを止めて、ただの地域の見守りとした場合に、見守りは誰がするのか。地域を担当して責任を持つ体制になるのか。LSA は団地だからこそできているのだと思う。緊急通報システムは、シルバーピア全戸にある。都営住宅全部につけてはいけないのか。都営住宅のシルバーピアは、区内にないか。

○住宅課長 区内に都営シルバーピアもある。

○明石委員 都営住宅を建て替える時は、シルバーピアをやらないと認めないという時期もあった。

○住宅課長 シルバーピアと一般の公営住宅の違いは、緊急通報システムがあるかないか。

○明石委員 全部につけてはどうか。公共住宅の団地のコミュニティの助け合いの形にすることについて

て、緊急通報システムを入れて、見守りの担当を決めるというのは、団地の強みだと思う。一般解として、団地も団地以外も地域の見守りとする方向でいいのか。緊急通報システムをどんどんつけて、お小遣い程度の報酬でケアをお願いする。福祉の部局に全部お願いするという後ろ向きの話ではなく、団地を数多く抱えている強みを生かして、それを民間にも広げていくというくらい言ってもいいのではないかな。

○横村委員 198 戸を減らしていく方向で、逆に区営都営の持っている財産を使っていく。

○住宅課長 区営住宅は、都営住宅の移管住宅なので、3DK のファミリータイプしか持っていなかった。単身用はシルバーピアとして用意していた。区営の建替えの際には、1DK もいれて、ミックスコミュニティでつくられている。

○遠藤委員 回答の 2 段落目についてどうするか。

○明石委員 後ろ向きに福祉に全部投げるのではなく、高齢者対応、孤独死対策などを住宅政策として重要なことだと考えている、という表現があってもいい。

○横村委員 シルバーピアのあり方にも課題があることを言っておいた方がいい。

○遠藤委員 1 段落目で受けていると思う。

(項番 15～16 について説明)

○大村委員 住マスというより都市マスで対応する話だと思う。

○遠藤委員 これでいいのではないかな。

(項番 17 について説明)

○明石委員 実際に要請はしているのか。

○建築室長 要請しているが、反応は渋い。

(項番 18～20 について説明)

○明石委員 小さな公営住宅は避難場所になるのか。

○住宅計画係長 垂直避難は可能だが、200 世帯は

吸収できない。

○大村委員 水害に対して危ないところなのか。

○都市建設部長 川からは距離がある。

○横村委員 足立区中が 3～5m で低い土地になっている。

○遠藤委員 ここの 200 世帯の問題だけではないので、やっていることを淡々と描くしかない。

○横村委員 高齢者の対応など丁寧に書いてあるからいいのではないかな。

○遠藤委員 200 戸に捕らわれずやるしかない。

(その他)

○森田委員 10 ページの「住みたい・住み続けた」という区民の定着の視点」という表現が解りにくい。もう一点、協創の「創」はひらがなで表記することが多くなっている。10 年間に、漢字の「創」がだんだんなくなっていくのではないかな。

○横村委員 反対に、もっと協創を宣伝したほうがいい。58 ページから 61 ページにかけて、61 ページだけ「協創」とあるが、全部協創ではないかな。点線で囲っている項目は、三位一体でやる協創のことではないかな。

○大村委員 「協創のプラットフォーム」というキャプションを取ればいい。

○横村委員 なおかつ点線の中が協創なので、協創の具体性を表現できるのではないかな。

○建築室長 61 ページは「空き家のプラットフォームづくり」に限定する。全体のプラットフォームづくりは、政策経営部でやっているところなので、そちらに委ねたい。

○横村委員 60 ページであれば、魅力ある住宅地づくりのプラットフォームとする。

○遠藤委員 協創はここに書く必要はあるか。政策経営部に委ねてもいい。協創を訴えたとすれば、全部入れる。

○大村委員 全部いれるとくどいのではないかな。

~~○大村委員~~ 57 ページに、リーディングプロジェ

クトを通じて、全体としての足立区が目指す協創のプラットフォームをつくることにつなげていきます、と書けばいいのではないか。

○遠藤委員 57 ページに記述を追加する。10 ページについてはどうか。

○大村委員 「住みたい・住み続けたいと思う区民の視点」ではどうか。

○横村委員 3 ページのレイヤーの図がわからない。上の部分に、まちには色々なレイヤーがあるという言葉を入れるのはどうか。

○遠藤委員 縦書きの説明ではまずいか。

○横村委員 それであればフォントや色を変える。上の図についても、矢印の下に文字を持っていくなど、初めて見る人にダイレクトにわかるようにしてほしい。

○遠藤委員 レイヤーの図は記述を目立たせる。上の図も見やすさを検討してほしい。

（住生活イメージの変更点を説明）

○大村委員 72 ページにキャプションがないとわからない。

○遠藤委員 一旦キャプションつけたのではなかったか。

○大村委員 なんとなくこの地域だとかこういう生活イメージが展開していることがわかるといい。

○明石委員 問題とされてたのはなにか。

○大村委員 地域の生活像を決めつけることが良くないという話だから、こういう生活もあるというイメージを簡単に表したキャプションがあるといい。

○明石委員 絵だけ並べても寂しい。

○遠藤委員 ぜひ残してほしい。

○明石委員 地域と生活像は切り離れた。

○大村委員 探すと、下町のような伝統的なところに若い人がすむこともあるなど、考えてほしい。

○森田委員 68～71 ページの添景が上だったり下だったりするので、統一した方がいいのではないか。

（指標の変更点を説明）

○明石委員 29 ページの②の母数は結構あるのか。

○建築室長 年間 150 件くらい。

○遠藤委員 区民評価のように変えられればいいが、首を締めることにならないか。

○住宅計画係長 ほとんど基本計画から指標をもってきている。

○明石委員 34 ページの③は、目標値が 200 件だが、総数だとどれくらい必要か。

○建築室長 1,800 くらい。

○住宅計画係長 これまでの実績から可能な数字を目標にしている。

○遠藤委員 実績をみて目標をかかげるのはいいが、マスタープランとしてこういう指標は必要か。区民評価でいいのではないか。

○森田委員 年と年度は使い分けているのか。

○明石委員 統計指標と予算措置しているもので分けているのではないか。

○遠藤委員 統一されているので、このままでいい。

○建築室長 計画書の色使いは、色のバリアフリーで再度チェックする。

（今後の予定）

○大村委員 空き家調査はやられているのか。

○住宅計画係長 今年度は集合住宅の調査をしている。

○建築室長 30 年度は定期的に審議会を開催することを考えている。

以上。