

# 平成30年度 第1回東京都北区住宅対策審議会小委員会 議事録

日時 平成30年10月24日(水) 午後1時30分  
場所 北区役所第一庁舎4階 第二委員会室

## I. 出席委員(8名)

委員 (敬称略、順不同、遅参含)			
手嶋 尚人	小林 勇	亀井 忠彦	豊崎 満
吉田 勝彦	尾崎 修司	中嶋 稔	小野村弘幸

## II. 欠席委員(1名)

委員 (敬称略、順不同)	
都築 寿満	

## III. 傍聴者(0名)

## IV. 公開・非公開の別 公開

## V. 議事録

### 1 開会

#### <事務局>

それでは定刻となりましたので、ただ今から平成30年度第1回東京都北区住宅対策審議会小委員会(以下「小委員会」という。)を開催させていただきます。委員の皆さま方におかれましては、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。申し遅れましたが、私は本小委員会事務局の北区まちづくり部住宅課長です。どうぞよろしくお願いいたします。はじめに、事務局長のまちづくり部長よりご挨拶させていただきます。

#### <事務局>

皆さんこんにちは。よろしくお願いいたします。第1回の小委員会の開催にあたりまして、一言御礼とご挨拶を申し上げたいと思います。お忙しいなか、ご出席をいただきありがとうございます。先日の住宅対策審議会におきまして、会長からの指名で委員長、副委員長を選出させていただきましたところ、各委員には快くご承諾をいただきましてありがとうございます。

現在、住宅を取り巻く社会環境は大きく変化してございます。北区においても、少子高齢化、人口減少の急速な進行をはじめといたしまして、人口構成のアンバランスが今後も続くと思われています。そのため北区では、後ほどご説明をさせていただきますけれど、子育てファミリー層や若年層の定住化を最重要課題にしております。高齢者や障害者の方々の住宅の確保、そして空き家の利活用、こういった多くの課題に直面しております。本日から2か年にわたって、住宅マスタープランの改定に向けたご審議をいただきますけれど、事務局として委員の皆様の審議が円滑に進むように、しっかりと取り組んで参りますので、どうぞ今後ともよろしくお願いいた

します。

#### <事務局>

本日の小委員会開催にあたりまして、8月30日に開催されました第1回東京都北区住宅対策審議会において、会長より、委員長、副委員長の指名がありましたので、ここでご紹介させていただきます。併せまして、本日配付資料の資料1になりますけれど、委員名簿をご覧いただければと存じます。

委員長として、学校法人渡辺学園 東京家政大学 家政学部長、手嶋尚人様でございます。手嶋様におかれましては、北区住宅対策審議会の副会長を務めていただいております。

続きまして、副委員長として、公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 相談役 小林勇様でございます。小林様におかれましては、北区住宅対策審議会委員としてお力添えをいただいております。

#### <事務局>

それでは、大変恐縮ではございますが、委員長、副委員長に、ご挨拶をいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

#### <委員長>

ご紹介いただいた手嶋と申します。東京家政大学で家政学部長という立場、造形表現学科というところで、住環境造形を教えています。今回高見澤先生や北区の方にお声がけをいただいたのは、前回の住マス改定も担当させていただいていたことと、昭和56年、学生のころから台東区谷中というところで、まちの相談アドバイザーとして、台東区の方と共に、台東区谷中のまちづくりに関わってきたという経緯があり、今回役立てられればと思います。

今回の住宅マスタープランが、北区ならではの、土地にあった計画になることが重要であると考えますし、北区ならではの住宅政策に結びつくようなマスタープランをつくっていきたいと考えています。そのためには小委員会の活動が非常に重要になるかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

#### <事務局>

ありがとうございます。副委員長お願いいたします。

#### <副委員長>

ご紹介いただきました、東京都宅地建物取引業協会からやって参りました、小林でございます。今回、北区の空家等対策審議会に出席したのがきっかけで、住宅対策審議会にもお声掛けをいただきました。経歴といたしましては、北区の支部長を14年ほどやっております、東京都の協会、全国の協会にも携わっていました。

全国の協会では、国土交通省の社会資本整備審議会に委員として6年間にわたって出させていただきました。不動産協会なので、住宅確保要配慮者の問題、特に高齢者や身体障害者の受け入れ問題の解決に携わってきました。良い案としてはなかなか出ることはなく、行政の力をお借りしないとなかなか進まない問題が多いと考えています。

今まで審議会で研究してきたことを意見として出さしていただければありがたいと思っております。よろしくお願いいたします。

<事務局>

ありがとうございます。

## 2 委員の紹介

<事務局>

続いて委員のご紹介に参りたいと思います。お名前を申し上げますので、大変恐縮ではございますが、その場でご起立くださいますよう、お願いいたします。

まず初めに、区民委員でございます。亀井 忠彦 様です。

<委員>

亀井でございます。よろしくお願いいたします。

<事務局>

豊崎 満 様でございます。

<委員>

豊崎です。よろしくお願いいたします。

<事務局>

吉田 勝彦 様でございます。

<委員>

吉田です。よろしくお願いいたします。

<事務局>

続きまして、学識経験者でございます。独立行政法人 都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 東京北エリア経営部 次長 尾崎 修司 様でございます。

<委員>

尾崎です。よろしくお願いいたします。

<事務局>

続きまして、北区職員でございます。中嶋稔 政策経営部長でございます。

<委員>

中嶋です。よろしくお願いいたします。

<事務局>

小野村 弘幸 健康福祉部長でございます。

<委員>

小野村です。よろしくお願いいたします。

<事務局>

なお、都築委員におかれましては、本日所用のためご欠席との連絡をいただいております。  
以上が委員のご紹介です。

続きまして、住宅課の事務局職員です。大橋住宅課住宅計画係主査でございます。

<事務局>

大橋です。よろしくお願いいたします。

<事務局>

続きまして、今回、調査検討等のコンサルティング業務をお願いしております、ランドブレイ  
ン株式会社を紹介いたします。都市政策グループ チーム長補佐 西田様でございます。

<事務局>

西田です。よろしくお願いいたします。

<事務局>

続きまして、同じく都市政策グループ 水谷様でございます。

<事務局>

水谷です。よろしくお願いいたします。

<事務局>

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ここから先の議事進行につきましては、手嶋委員長にお願いしたいと思います。手  
嶋委員長、よろしくお願いいたします。

<委員長>

委員の皆さまにおかれましては、本小委員会のご審議及び円滑な運営に、なにとぞご協力の程、  
よろしくお願いいたします。

それでは、本日の出席委員数について、事務局から報告いたします。

<事務局>

本日の出席委員数についてご報告します。本日都築委員からは欠席する旨のご連絡をいただい  
ております。小委員会委員9名のうち、8名の委員に出席いただきました。半数以上のご出席を

いただきましたので、本日の委員会は成立していることをご報告いたします。

<委員長>

続いて、資料の確認をお願いいたします。

<事務局>

まず本日机上に配付したのから確認します。席次表と、「住まいの情報」といいまして、住宅政策の情報が掲載されている総合的な情報の冊子になります。

次に事前配付させていただいた資料について確認をいたします。

=配付資料の確認=

資料の確認につきましては、以上になります。不足等ありますでしょうか。

なし。

<事務局>

説明内容の補足等について、コンサルタントの発言を許可していただきたいのですがよろしいでしょうか。

<委員長>

それはよろしいかと思えます。

<事務局>

ありがとうございます。

<委員長>

本日は傍聴人の方はいらっしゃらないでしょうか。

(傍聴人なし)

傍聴人も認めておりますので、その際は入っていただくという形をとりますのでよろしく願いいたします。

### 3 議題 (1) 今後のスケジュール

<委員長>

それでは、議題に入ります。今後のスケジュールについて、事務局お願いいたします。

<事務局>

➤ 資料2 東京都北区住宅対策審議会小委員会 今後のスケジュール

小委員会は、2か年で計7回開催を予定しております。今年度は平成31年2月に予定している第3回では、課題を整理したうえで改定の方針をまとめ、骨子案を作成する予定です。来年度については素案の作成、改定案のとりまとめ、パブリックコメントの実施を経て、答

申となります。既に事務局にて調整を進めさせていただいておりますが、第2回の小委員会については12月18日(火)午後2時から、北とびあ7階第2研修室Aにて開催予定です。

<委員長>

ただいまの説明に、ご質問がありましたら、委員の皆さまお願いします。

<委員>

今後の流れですけど、今は平日の昼間に執り行っておりますが、私も仕事をしていますので、開催時間をずらすことは可能なのでしょうか。どなたにお聞きすれば良いか分からなかったもので質問させていただきました。

<事務局>

例えば、平日でありますと、夜間などもご出席可能でしょうか。

<委員>

可能です。

<事務局>

夜間ですと何時頃であると皆様ご都合がよろしいでしょうか。

<委員>

私個人の話をすれば、19時頃であると現実的かなと思います。

<事務局>

平日の夜間ですとか、土日の開催については今後検討させていただきます。

<委員>

私も同じように仕事をしているので、できれば夜間の方がありがたいです。ただサラリーマンではないので、自由にはなるとはいえ、かなり厳しいので、今のお話のように19時頃が良いです。

<事務局>

全体的に調整して日程を考えたいと思います。

<委員長>

よろしいでしょうか。そうしましたら、基本この予定ということですが、何か必要なことがあれば変更になると思いますので、よろしく願いいたします。

### 3 議題 (2) 北区住宅マスタープラン改定にかかる調査検討について

#### <委員長>

それでは次、議題(2) 北区住宅マスタープラン改定にかかる調査検討について、事務局からご説明をお願いします。

#### <事務局>

##### ➤ 資料3-1 北区住宅マスタープラン 検討資料

#### P1 1. 北区住宅マスタープラン2020の目指す住宅政策の将来像

北区住宅マスタープランは、基本計画の“区民とともに”という基本姿勢に基づき、「区民や事業者の視点を盛り込み、北区の住宅政策の将来像を描く」ものとし、多様な主体が連携し住宅政策に取り組めるための羅針盤となるような計画とします。

北区基本計画で示された3つの優先課題、

『「地震・水害に強い安全・安心なまちづくりに全力」で取り組むこと』

『「長生きするなら北区が一番」を実現すること』

『「子育てするなら北区が一番」をより確かなものにする』

を踏まえて現状分析や課題設定、施策検討を行い、最重要課題である

「地域のきずなづくり」

「子育てファミリー層・若年層の定住化」

の解決につなげていきます。

#### P2 2. 北区住宅マスタープラン改定の手順及び調査検討内容

下のフロー図をご覧ください。平成30年度は上位関連計画の整理、北区の住宅・住環境の現況の整理、現行の住マスの評価を行います。また、居住実態および区民ニーズ等の把握としてアンケート調査やヒアリングを実施します。それらの分析をもとに、住宅施策にかかる課題の設定や改定の基本方針を検討いたします。

平成31年度は前年度の結果を踏まえて、住宅施策の検討、パブリックコメントなどの意見募集等を実施し、素案・案の作成から北区長への答申となります。図にお示した各項目について、順を追ってご説明いたします。

#### P3 1. 上位・関連計画の整理

“3つの優先課題”を反映した分析を進めてまいります。国・東京都および北区の上位・関連計画の位置づけは下図のようになっています。

また、分析例として下に表をお示ししております。「安全安心」や「長生き」などの課題別に住宅政策における視点や区の関連計画を整理しています。

#### P4 国・都道府県計画のトレンド及び関連する動向

全国計画や都道府県の独自指標と世の中の動向についての関連を整理しています。

#### P5 近隣区の住宅マスタープランの特徴及び構成

23区をはじめとした北区の近隣自治体では、地域特性等にに応じた取組みや事業を掲げることにより、独自性のある住宅マスタープランを策定しており、北区においても重点施策を設定していきたいと考えております。

近隣自治体のトレンドとしては、「マンションの適正管理」、「空き家対策・既存ストックの活用」、「安心・安全なまちづくり」「子育て世帯への居住支援」などが挙げられます。

## P6 北区の住宅・住環境の現況整理

こちらは「住民基本台帳」「国勢調査」「住宅・土地統計調査」などのデータを整理し現況についてまとめたものです。

### ➤ 資料3-2 北区現況整理調査資料

#### (1) 人口・世帯の動向について

##### ① 高齢化の進行

現在北区では人口・世帯数ともに増加傾向にありますが、北区人口推計調査によると、人口は平成40(2028)年をピークに減少していくと推計されています。年齢3区分別にみると、年少人口(14歳以下)及び生産年齢人口(15~64歳)は、将来的に減少傾向となる推計がされていますが、高齢者人口(65歳以上)は、平成45(2033)年以降は増加に転じ、高齢化率も急速に高くなることが推計されています。そのため、高齢者が安心して住み続けられる、住まい・住環境づくりが求められます。

##### ② ファミリー世帯が減少し、単身世帯が増加

平成12年以降、「親と子どもの世帯」(ファミリー世帯)では、世帯主年齢が40~65歳未満の世帯が減少傾向にあります。一方「単身世帯」では、30歳以上の世帯が増加しており、特に65歳以上の単身世帯は大きく増加しています。今後も単身世帯が増加することが考えられるため、特に高齢の単身世帯にさらなるサポートが必要だと考えられます。また同時に、ファミリーや若い夫婦世帯を呼び込む施策を検討する必要があります。

##### ③ アジア圏を中心とした外国人人口の増加

北区の外国人登録者数は、区の人口の6.0%となっており、平成12年から2倍近く増加しています。国籍としては、中国、韓国・朝鮮が多いものの、近年は東南アジア、南アジア圏の国籍の外国人が増加しています。外国人の住生活に対するサポートについて検討する必要があります。

#### (2) 住宅ストック、市場動向について

##### ① さらなる住宅の耐震性の向上

北区では耐震化の取組みが進んでおり、平成25年現在、木造の耐震化率は61.9%、非木造の耐震化率は84.0%となっています。この数値は、平成18年から木造では14.6%増、非木造では8.7%増となっています。しかし北区には、十条駅周辺地区、志茂地区など、木造住宅密集地域が依然として広がっている地域もあり、住宅の耐震性や防火性の確保など、安全・安心に暮らすための住宅性能の向上と住環境づくりが求められます。



## ②共同住宅に対する維持管理等

北区では総世帯のうち、平成27年現在、74.0%が共同住宅に住んでおり、10年間で3ポイント増加し、共同住宅が区の主要な居住形態になっています。また、非木造住宅の25.6%が、新耐震設計法が導入される以前の昭和55年以前に建設されており、非木造であるマンションも建替えや大規模修繕等の検討が必要です。さらに、昨今では空き家の大部分は、共同住宅の「賃貸用の住宅」が占めており、シェアハウスや民泊など多様な利用もみられることから、適切な維持管理を促す必要があります。

## ③空き家対策

北区では、住宅総数のうち、空き家の割合は10.5%となっており、東京都、及び区部の平均よりは少ない値となっています。

一方、平成28年の北区空家等実態調査においては、空家等と判断した建築物は1,278棟とされています。そのうち、木造の空家等が全体の9割以上を占め、旧耐震基準の空家等が全体の84.5%を占めました。

また、老朽度・危険度判定の結果、空家のうち約87%が再利用可能であるとされています。今後も老朽化した空き家の増加が想定され、防犯・防災面に対応するためにも、空き家の有効活用を検討する必要があります。

### P7 北区の3つの優先課題等に対応した住宅政策上の留意点等

住マスのハード面・ソフト面で留意が必要と思われるものを記載しております。

### P8 3. 現行北区住宅マスタープランの評価

区民評価と目的達成評価により総合的に判断を行います。

区民評価については、区民意識調査（アンケート）を用いて満足度と重要度を軸にグルーピングを行います。資料にイメージ図を掲載しております。

この結果から、事業の継続や見直しなどについて検討していきます。

次に目的達成評価について、現行計画の住マス2010で設定した目標について進捗・達成状況を把握します。こちらもお示した下の表のように整理を行い、今後の施策について検討します。

### P9P10 アンケート調査

委員の皆さまにはお忙しい中、事前にアンケート調査内容の確認にご協力いただきありがとうございました。住マス2010改定時に実施したアンケートとの結果比較のため、質問項目については基本的に前回のものをベースとし、空き家や民泊等、新たな課題に関する項目を追加しております。前回のアンケート調査はおおよそ回収率が30~40%でした。分譲マンションと賃貸マンション（所有者）アンケートについては、回収率が低くなる傾向があるため、お礼状等の送付も検討しています。

### P11 (3) 関係団体等ヒアリング

福祉関係や不動産関係の団体、NPOなどを候補とし、今後具体的に内容を詰めていきます。

### P12 3. 北区住宅マスタープラン改定の方向性

基本計画で定めている「北区の魅力や新たな価値の創出」に対し、これまでの住宅マスタープランの重点戦略を出発点に、北区の住まいのブランド力強化につながる見直しを計画に反映していく形を検討いたします。下図には、現行の住マス2010から、これまでにご説明した関連計画の整理や、他自治体の動向を踏まえた調査分析等を経て2020へとつながるロードマップをお示ししております。

#### P13 方向性

地域特性に合わせて住宅・住環境の施策を検討する案を示しています。こちらは、北区を7つの地区に分類し、それぞれの特性・課題ごとに施策を検討していく手法です。

こちらにつきましては、委員の皆さま方のご意見もいただければと思います。ご説明は以上です。

#### <委員長>

ありがとうございました。かなり多岐にわたって膨大な資料となっておりますが、多少資料は事前に見ていただいたかと思いますが、今の説明に対してこれから質問・意見を伺っていきたいです。区の説明としては、どうしても総合的・網羅的に考えていかなければいけないが、委員会の中では戦略的というかターゲットを設定して、限られた財源の中で施策をどう打っていったらいいかということを考えていきたいので、そのあたりでご質問・ご意見はいかがでしょうか。

#### <委員>

3-1の資料で、北区の最重要課題として、子育てファミリー層・若年層の定住化とあるが、今北区では人口が増加していて、10年したら減り始め、高齢化はそのあとに増え始めるということなので、少子高齢化が課題というなかで、高齢化はその次の住宅マスタープランで考えるということか。大きな方針として、高齢化が抜けている理由は何かあるのでしょうか。

#### <事務局>

今ご紹介いただいた件ですけれども、資料3-1のP1最下段に3つの優先課題をお示しています。この中で「子育てするなら北区が一番」ということで、若年層について言及しています。また、「長生きするなら北区が一番」というところでは高齢者について言及しています。

#### <委員長>

最重要課題の「地域のきずなづくり」というのがある意味高齢者というように取れるのではと考えるが。

#### <委員>

計画をつくっている立場から意見させていただきます。

基本計画2015をつくった時点で、まだ北区は人口増加傾向が出てきていません。特に大きな課題として少子高齢化があり、23区で一番高齢化が高いといった現状があるなかで、何が一番課題かといったときに、ファミリー層が増えていかない、定住化を進めていきたいということ

がありました。その時点で重点戦略、3つの優先課題はすでにありましたが、それに加えて最重要課題を2つ加えたという経緯があります。

地域のことについては「地域のきずなづくり」を進めていこうという柱と「子育てファミリー層・若年層の定住化」を進めていきたいという柱を、基本計画 2015 で加えたという経緯となっています。北区の現状として、高齢化率が23区で一番多いということは変わっていませんが、65歳にこれからなっていく、60～65歳の人口は少なくなっています。そのため、高齢化率という数字は下がることにはなりますが、大幅に高齢者が減ることはなく、一時だけ少なくなるだけであります。区の抱えている少子高齢化という課題は長いスパンでは変わりません。現状を北区はどう捉えているかという、この10年間ファミリー層が増えていくということと、長いスパンでは高齢化が進んでいくことは変わらないということ、両にらみで計画を考えていければ幸いかなと考えています。

#### <委員>

福祉を担当している立場から、人口の件も含めて補足をさせていただきます。今、政策経営部長からもお話がありましたが、65歳以上の高齢者人口については書いてあるとおりであり、全体的には、平成41年(2029年)まで減り続け、4,000人くらいが減る想定となっています。

しかし一方で、後期高齢者人口については、一貫して増え続けるという推計がされており、高齢者対策としての住宅施策が必要ではないかという、決してそうではないのではないのでしょうか。課題は出てくると思っているので、決して子どもだけにとられる必要はないと考えています。

#### <委員長>

高齢者を支えるうえでも、若い世代が入ってくることは重要ではないのでしょうか。ほかに意見のある方はいらっしゃいますか。

#### <副委員長>

高齢者のケアという面でいいますと、例えば区営住宅の建替えがされていますが、これに関しまして、身体障害者の問題があり、2,3年前に、国のほうで、身体障害者は民間受け入れをするという方針を立てています。その中で精神障害者の問題は残っています。

不動産会社の立場から言わせていただくと、精神障害者の受け入れはかなり難しいです。薬の服用をしているときは平静を保てる方が多いが、薬の服用などを確認することはできません。その場合には、NPOを絡めてケアをしていただく、精神科のある病院を使っていただくということが考えられます。

この話をなぜするかというと、貸主が絶対に受け入れてくれない。受け入れをすると助成をするという制度があるが、すべての受け入れをするという条件があるため、かなりハードルが高い。

区営住宅を改修しているということに絡めて、精神障害者は行政で受け入れられないのでしょうか。

また他の自治体では事例があるが、幼児と高齢者の施設を組み合わせた施設などは北区では考えられるのでしょうか。また北区では単身世帯の割合が高い。単身世帯のなかで、特に65歳以上の方が多くなっていることから、孤独死の問題が出てくるのではと考えています。こうい

ころのケア、つまり仕事ができなくなつて、病院に通いながら生活をしている単身世帯に、見守り制度をつけることも、北区が住みやすい区であることをアピールするには必要ではないのでしょうか。

#### <事務局>

今ご提案がありました、高齢者に対するケア、精神障害者の方の入居のケア、幼児と高齢者をセットとしたケア、単身高齢者の見守りなどについて、今後直面していく課題について、どういふ施策を打てばよいのかというのは重要なポイントと考えておりますし、住宅マスタープランを改定していくなかでも、こういう施策をやったらいいのではないかとすることは盛り込んでいきます。

#### <委員>

障害者・障害児のサポートとして、グループホームは、障害者福祉計画のなかで、数年間で10～15名増やすようにしています。1か所5名程度の増で、一度には増やせないが、地域での障害がある方が暮らしやすい住居の確保という施策は打っています。

また、シルバーピア等の整備にあたって、そういうものとの併設について取組を進めています。単身高齢者の見守りについても、様々な施策を進めていますが、地域包括ケアシステムの中で、高齢者も元気に暮らしていくためには、見守りということは重要ですので、今後も取組については拡大も含め検討しなければと考えています。

#### <事務局>

住宅についてはハードだけでなく、ソフトも一緒になって把握しないと、今話にあった障害者や身寄りのない方に対するの住宅が課題となるので、貴重なご意見であると考えます。

公営住宅のストックの状況の話がありましたが、都営住宅は北区には約13,000戸、URのものが約12,000戸、区営住宅は620戸、シルバーピアは借上げと直営で287戸あります。都営住宅は北区住民のためではなく、東京都民の総合的なキャパシティとして、約25万戸あります。

北区の都営住宅の中に、北区の方が入れるわけではありません。23区の状況を見ますと、一位が足立区、続いて江東区、北区となっています。人口別の一人当たりの公営住宅の戸数は2番目程度であります。様々な住宅があることも北区の強みであります。どう併用していくかは大きな課題であり、北区の力だけでは進めていけないこともある。ソフトとハードの両面から、住宅確保要配慮者の関わりも大きな話題になっているので、そのあたりもリンクさせていきたい。今回資料をお示ししたのは、今後のマスタープランの進め方として、この検討資料でいかがでしょうかということをご説明させていただいています。

#### <委員長>

こういった議論は、議事録だけでは流れてしまうので、明解な課題が出た場合には、課題シートにさせていただいて、それに対する北区側の解答を示すと、どれが解決していて、どれは解決が難しいかということも分かるので良いのではないかと思いますので、お願いいたします。

この問題も非常に難しいので、これだけでも何日もかかってしまう話ではありますが、まずは

今回の提案のなかで、課題をいくつも出していただくのが重要なので、この議論はいったんここで止めていただいて、何か他に課題としてあれば、また資料の質問があればと思います。

<委員>

資料2のP1とP5で人口が違うが、何の違いがあるでしょうか。

<委員>

P1では日本人人口だけの数値となっております。

<委員>

ということは全体では34万人を超えているということでしょうか。

<委員>

外国人も合わせて集計するため、ご指摘の内容で合っています。

<委員>

私は志茂地区に住んでいるが、高齢の単身の方も多いが、高齢の方と独身の息子さんという世帯のパターンが多いと感じます。結婚していないからどうこうという訳ではないが、お母さんが未だに家事をやりながら、息子さんは働いている。家を見ると、かなり老朽化した家に住んでいる。これは政策的に突き詰めていくと、貧困対策に近いものになってしまうのではと考えます。

私の娘も北区に住んでいるが、最初はURに住んでいたが、家賃の問題から、同じ金額を払うならマンションを購入して移ってしまいました。そうすると世間の給与体系では共稼ぎをしなければならず、子どもがいれば預けざるを得ない。そうすると、保育園に入れるかどうかということは、ポイントになるのではないかと考えています。私はもともと埼玉に住んでいたが、ゆったりしており、保育園も多い。引っ越しするとすると、母親たちの間では、北区はどうか、足立区はどうかなど比較しています。預けられないのであれば住まないのではと考えています。そこはポイントで大事なのではと考えています。

<事務局>

意見の1つ目としては色々な家族構成があるため、バリエーションを考えて進めていくべきというご意見でしょうか。

<委員>

単身者以外にも、その予備軍もいるため、そのような方の対応も必要となってくる。そういう方も住宅を建てるには資金が必要であるが、ローンを組むことはできないため、どうにもならず現状維持で住んでいるということが多いという現状があるのではないのでしょうか。

<事務局>

ありがとうございます。もうひとつは、住宅だけではなく、保育園の話も含め、より幅広く考えなければ、若年層は定住しないのではというご提案でよろしいでしょうか。

#### <委員>

そう思います。結局、どこに住むかということはあまり若い方は考えておらず、通勤沿線のどこが便利かしか考えていないのではないのでしょうか。そのため、沿線の自治体の保育園が充実しているかということは、ネットや口コミで広まっています。

もうひとつのポイントとしては、保育園が充実していても、お迎えなどが難しい場合もあるので、親のそばに住みたいという需要がある。近居という話があったが、親のそばに住んで、保育園が充実していることが重要になる。そういう面で言うと、高齢者の親がいるというのは、ファミリー層を引き寄せるポイントになるのではないのでしょうか。

#### <事務局>

北区は総合的な施策を充実させることにより、住宅施策につなげる取組みをしています。例えば、子育て、教育、緑地、利便性などの施策を総合的に進めることにより、北区の魅力、ブランドをつくっていく、北区に住んでみたいと思っていただけることを目指している。住宅にはそういうことが必要だということで、政策経営部、健康福祉部、子ども未来部から来ていただいている。住宅だけでは定住などの課題に対し解決できないので、マスタープランの中には、多様な考え方を持つことができるようにしていきたい。今後現況の整理のなかでもご紹介をできるようにしていきたいと考えていきます。

#### <委員>

現在基本計画の改定も進めています。住宅施策とそれに絡む施策をどう載せていくかということについて検討するなかで、基本計画に載せたほうが良い意見もあるので、有効に活かしていきたい。

また、委員から話があったが、保育園の問題は非常に大きいと感じています。今回北区の待機児童は42名とかなり減ったため、北区でお住まいを探したという方がいるのは、事実だと思います。

また、転入者へのアンケートをした際には、交通の便がいいからという意見が一番多かったが、ファミリー世帯に絞ると、子育て施策が充実しているからという答えが思ったより多く、住宅施策と絡めて様々な施策を打つことで、目的が達成されると思っていますので、この住宅マスタープランに載せる部分、基本計画などに載せる部分については検討させていただければと思います。

#### <委員長>

ひとつは、基本計画が同時進行で動いているということで、口頭では時間がないかもしれないが、ペーパーで関連するものがあれば報告いただきたい。

もうひとつは、区民の方の疑問を区の職員にお答えいただく形になってしまっているが、それよりも課題出しをしたい。次の機会に文章上で答えていただくなどして、なるべく区民の委員の方が聞けるような形で課題を言っていただくとよい。区民の方も、こういう視点で見たいので、こういう資料があるといいということを考えていただくとよいのではないかと思いますので、よろしくお願いたします。

<委員>

区民の方のカテゴライズといったものの分かる資料があると検討に有益だと感じます。

例えば、単身の方で高齢の方、親子で住まわれているけれど高齢の方など、こういった地域に、こういった環境で住まわれているのかを分析することは、非常に有効な資料ではないかと思うので、そのような資料があれば、ご提出いただければ色々な検討ができるのかなと思います。

<事務局>

貴重なご意見ありがとうございます。極力沿うような形で頑張りたいと思います。

<副委員長>

防災の面から、安心・安全についての記述がほとんどないので、これについてももう少し考えていただきたい。

東日本大震災の時には、学校などの公共施設の開放が遅れ、帰宅難民が発生したのはご存知かと思うが、埼玉に向かう人など多くの方が北区を徒歩で移動していました。私は消防団に属しているので、避難場所はあるかということは何回も聞かれました。私は東十条在住だが、小学校が開いたのが、震災が15時頃に起きたのに対し、夕方ごろになってしまった。ちょうど冬の寒い時期で防寒に使う設備もなかった。

そういうこともありますので、少し防災に対する記述も増やしていただければと思います。

<事務局>

貴重なご意見ありがとうございます。防災についても記述すべきと考えています。

<委員長>

住宅のことを考えると暮らし全体のことになってしまうので、非常に幅広く、基本計画や基本構想に及んでしまうことも考えられる。私も住宅マスタープランでどのような取り入れ方ができるかということも考えますが、最終的には、住宅マスタープランの中で言えることしかここでは言えないので、そのあたりはご了解をいただければと思います。私から質問をさせていただいたが、資料3-1のP8であるが、住宅マスタープランの評価を行うとあるが、いつか結果は出てくるのでしょうか。

<事務局>

次回の小委員会にはお示ししたいと考えています。

<委員長>

時間が少し厳しくなっているが、委員の方のご意見は、メール等でも受け付けてくださるということなので、資料に基づいてこういう視点を持ってほしいということがありましたら、またメールでお知らせいただければと思います。

<委員>

また違う話になってしまうが、北区にタワーマンションはあまり建っていないと考えています。

中央区とかはタワーマンションが多く、人口が増えすぎたため、抑制するという話になっている。  
北区は今後、十条でもタワーマンションを計画していたりもしているが、人口増を進めていく方向なのか、建ってしまったところの地域にならって、抑制していく方向となっているのかどちらでしょうか。

#### <事務局>

只今のご意見については、現在改定に取り組んでいる都市計画マスタープランの中で表現をすることになると考えています。都心区の状況を見ますと、マンションが建つことで公共施設が不足しているということもあり、江東区などでは抑えているという状況もあります。

北区では、周辺への環境も踏まえながら、土地利用を進めるとしてしています。ただし高層化をそのまま促すことはないということと、タワーマンションについては一定の土地利用計画のルール、地区計画や総合設計などの仕組みを使うことで高度土地利用を図るとしてしています。

住宅マスタープラン改定においても、都心区の状況や、今後周辺区に人口が流れていくことも想定しながら、策を練っていきたいと考えています。

#### <委員>

今のご意見に対してなのですが、高層マンションが増えれば、子育て層、若年層は増えていくと考えます。

#### <委員長>

区の部長さんにも来ていただいているので、北区の方針については随時お知らせいただければと思います。議論の中で答えていくと時間が無くなってしまうので、上手く議事が進むように考えていきます。

この説明についてはここで終わらせていただいて、議題3のアンケート調査について入らせていただければと思います。

### 3 議題 (3) アンケート調査について

#### <事務局>

お忙しい中、委員の皆さまにはアンケート内容の事前確認にご協力いただきありがとうございました。ご意見を精査し、今回の配付資料のアンケートに反映した形となっております。この場では、改めて今回のアンケート内容や集計・分析について等、ご意見を頂戴できればと思いますので、よろしくお願いいたします。

#### <委員長>

アンケートというものも、検討し出すときりがありませんが、前回の住宅マスタープランでもこのアンケートを行っているということで、続けてやることで差を出して分かることもあるので、この内容でアンケートをさせていただきたいということで承っています。

これは基本的に行うということで考えていただいて、増やしたい項目などがあればご意見いただきたい。

私からは、シングルマザーが近年は増えているので、選択肢の項目として増やしてほしいとい



うことを事前に言っているが、見ていただいて、何かこれはぜひ必要だということが、ご意見いただければと思います。この場で意見があれば言っていただきたいし、後日何かあればメールでもと思いますが、これはいつ配る予定でしょうか。

<事務局>

早ければ来週にもと考えています。次回の小委員会の資料としてアンケート結果もお出しできればと考えているが、アンケート票が確定するスケジュールによってどこまでお出しできるかが変わります。ご意見は早めの方が助かります。

<委員長>

今読むのは大変だと思いますが、配付資料についてはそのようなペースで進めてしまうことが多いと思いますので、事前に意見をまとめていただければと思います。今回は今週中くらいにご意見があれば、送っていただいて、私と副委員長のメールのやりとりのなかで、入れたほうがよいか判断をさせていただければと思います。

<副委員長>

資料4のP1の問4ですが、他のアンケートでは、「一番小さい子どもの年齢」ということが記載されているが、このアンケートにも入れたほうが良いのではないのでしょうか。

<委員長>

選択肢の下側に書いているのではないのでしょうか。

<副委員長>

書いてありました。失礼いたしました。

<委員>

見て一つだけ気づいたこととして、日本語しか書かれていない。10%未満ではあるが、外国人の方も存在します。そのような方には、こういったアンケートをどのように取っていくかについて、教えていただければと思います。

<事務局>

区民アンケートについては、これから3,000人を無作為に抽出するため、その段階で名前等である程度は判断できるかと思うが、どれくらい日本語対応が難しい方が含まれるかは現段階では把握できておりません。アンケートについて現在は日本語でやっているのが実情であります。

<委員>

今後海外の方の人口も増えていくと思うので、多言語での対応が必要とまでは思わないが、少なくとも英語での対応は考えたほうが良いのではないのでしょうか。今後10%を超えてきたときに、それなりの人数になってくるので、対応できない、声を聴かないというのは問題が出てきてしまうのではないのでしょうか。

<委員長>

排除しているわけではないが、無作為にというところの限界があるということ、場合によっては、外国人のネットワークへのヒアリングなども考えてみるのも良いのではないのでしょうか。

<委員>

賃貸マンションの所有者アンケートについては、概要について、家賃などまで詳細に聞いているが、ここまで聞いて回答してもらえるのでしょうか。

私は賃貸マンションを所有していないが、所有者であったら抵抗があるのではないかと思います。ある意味収入などが表に出てしまい、秘密保持ができるのかという不安もあります。このアンケートはどのくらいの回収率を見込んでいるのでしょうか。

<事務局>

前回の賃貸所有者アンケートでは、回収率は27%となっています。

<委員長>

マンション名と個別の所在地を後に活用する想定が無いのであれば、答えやすさを考えると取るといったことも考えられるのではないのでしょうか。

<委員>

この後の間取りについてなどの設問も必要なのでしょうか。

<副委員長>

不動産業者から言わせていただくと、間取りや家賃はぜひ知りたいと考えています。

何故かという、近年木造の建物が減っており、鉄骨の建物にどんどん建て替わっています。そうすると生活保護の補助の限界があり、現在は53,000円程度であるが、足りなくなってしまう。生活保護の人がとても住めなくなってしまう。

そういう視点からデータとして知りたいと考えています。

<委員>

私の近所で考えると、賃貸マンションではなくて、木造アパートに生活保護の方は住んでいるイメージがある。どこまで資料が欲しいのかというところが疑問である。

<委員長>

マンション名と所在地が分からなければ、家賃とかはそれほど抵抗なく書いていただけのではないのでしょうか。過去のデータもあるので、それと比較などもあるかと思いますが。

<委員>

回収率が3割に満たないというのはどうなのかと考えます。

<委員長>

どのマンションが分かってしまうことが回収率に影響があるのかもしれませんがね。そのため項目を何に使うかということを確認にしたうえで考えていかないといけない。今回、マンション名と所在地を外すということに対し、何か問題はありますか。

<事務局>

この地域は集合住宅が多いなどの傾向は見たため、所在地については、町丁目程度は抑えておきたいと考えています。

<副委員長>

調査票のP2に、個人の住所、電話番号、会社名を書くことがあるため、一人で何軒も持っている方がいれば、そういうことは明らかなのではないでしょうか。

<委員長>

個人を特定する内容は前回のアンケート後には実際に使ったのでしょうか。

<事務局>

資料7のP2には、個人の情報を差し支えない範囲でということで読んでいただくとありがたいです。前回のアンケートでは、結果的に書かれた方の住所氏名等を活用することはありませんでした。

<委員>

必要なデータだけに集約した方が、集約側も楽だと思し、アンケートのボリュームが多いと感じるので、必要なものに絞っていくかということで、作業の効率化を図るとよいのではないかと考えます。

<委員長>

何かデータを活用する想定があれば個人情報を取得しておいても良いかと思えます。また、マンション名や所在地についても同様ですが、回収率を考えて分析に支障がなければ外すということではいかがでしょうか。

<委員>

回収率が3割に満たない訳ですから、細かくやってもあまり意味がないのではないのでしょうか。それであればより率を上げる方向に検討するのがよいのではないのでしょうか。

<事務局>

ご指摘をいただいた内容について、必要なもの、データとして残しておきたいものは再度精査をしたうえで、委員長・副委員長にお示しをしたいと考えています。

住宅マスタープランをつくってから、定点的な調査をしているものから、比較対照のために使っている例があります。また、マンションがどこの位置にあるかということについては、こ

ういった調査を踏まえて、地域の土地利用の状況はどうなっているかを確認するため、ポイントを落とすということにも使うことが出来る。住宅マスタープランとしては、どこまで必要かという話ありますし、前回の改定から時代も変わっておりますので、精査をさせていただきたいと思っております。委員長・副委員長にご確認をいただきまして、進めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

<委員長>

確認させていただいて、なるべく回収率が上がるようにつくっていけばと考えているので、よろしくお願いいたします。

<副委員長>

先ほどの子どもの年齢の件で、アスタリスクの注意書きは問題文のすぐ下にあると分かりやすいのではないのでしょうか。他の注意書きも選択肢の上にあたり下にあたりバラバラなので、設問のすぐ下にあると一緒に読めるのでよいのではないのでしょうか。

<委員長>

今のご意見についてはその方がよいのではないのでしょうか。他に何かよろしいのでしょうか。

<委員>

単純な質問ですが、賃貸の方と、マンションの分譲も含めて個人所有の方の割合はどれくらいなのでしょう。一戸建が 25%、共同住宅が 75%というデータは見たが、思ったより共同住宅の方が多いなという印象を持ちました。

<副委員長>

P14 に、持ち家が 38.2%とあるが、このデータでよいのではないのでしょうか。

<委員>

固定資産税を払っている人がどれくらいいるのかという意味でした。一戸建でも、自分で持っている人と賃貸の人は意識が違うのではと考えました。

<事務局>

それですと、P14 に記載されている、持ち家の方が 38.2%というデータでよろしいのでしょうか。

<委員>

マンションも含めてということよろしいのでしょうか。

<事務局>

そのとおりです。

<委員>

やはり半分以上は賃貸ということですね。わかりました。

<委員長>

そろそろ時間ということで、アンケートについてもご意見がありましたら、今週中にメールで送っていただいて、調査に向けて進めていけたらと思います。

## 4 閉会

<委員長>

これまで1時間45分ほど経過しており、重大な会議としては短いと思うのですが、これ以上長くやってもなかなか大変だとも思いますので、本日はこれで小委員会は終わらせていただきたいと思います。事務局の方からよろしく願いいたします。

<事務局>

本日は長時間に渡りまして、熱心なご審議をいただきありがとうございます。第2回は12月18日(火)午後2時から、北とびあ7階第2研修室Aにて開催予定です。第3回以降につきましては、今日のご意見を基に調整のうえ、ご連絡したいと考えております。本日は誠にありがとうございました。

<事務局>

本日机前にお配りした「住まいの情報」ですが、様々なライフステージの区民の方に、事業や助成制度を網羅的に紹介しています。今後の住宅マスタープランの大きな課題や方針を決めるにあたって、参考にして議論を進めていただければと思います。

<委員長>

本日はありがとうございました。