

平成30年度第2回東京都北区住宅対策審議会 議事録

日 時 平成31年1月28日(月)午後2時
場 所 北とびあ7階 第2研修室

I. 出席委員(16名)

委員 (敬称略、順不同、遅参含)			
高見澤 邦郎	水戸部 繁樹	豊崎 満	吉田 勝彦
齋藤 邦彦	手嶋 尚人	尾崎 修司	小林 勇
澁谷 浩一	椿 くにじ	大島 実	さがら としこ
花見 たかし	中嶋 稔	小野村 弘幸	都築 寿満

II. 欠席委員(2名)

委員 (敬称略、順不同)		
亀井 忠彦	尾花 秀雄	

III. 傍聴者(1名)

IV. 公開・非公開の別 公開

V. 議事

1 開 会	
事務局	<p>定刻となりましたので、ただ今より平成30年度第2回東京都北区住宅対策審議会(以下「審議会」という。)を開催させていただきます。私は、本審議会の事務局を務めます、北区まちづくり部長の横尾でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>皆様方には大変お忙しい中、第2回東京都北区住宅対策審議会にお集まりいただき、誠にありがとうございます。昨年8月末に開催した第1回の審議会以降、基礎調査の実施、小委員会等による北区の住まい・住環境についての議論を経て、今回の資料としてとりまとめてございます。委員の皆さまには、様々な視点からご審議を重ねていただきたいと存じます。</p> <p>それでは、ここからの議事進行について高見澤会長にお願いいたします。</p>
会長	<p>あらためて高見澤でございます。それでは、まず配付資料の確認から、事務局お願いします。</p>
事務局	<p>それでは、本日の審議会の資料を確認させていただきます。</p> <p>＝事前送付資料＝</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・資料 1：北区住宅マスタープラン 2010 主要事業の進捗について ・資料 2：北区住宅マスタープラン 2010 主要事業の進捗状況一覧 こちらにつきましては、ブラッシュアップしたものを机上に配付しておりますので差し替えをお願いいたします。 ・資料 3：北区住宅マスタープラン改定基礎調査（アンケート）結果概要 ・資料 4：北区の住宅及び住環境の現状と課題 ・参考資料 1：東京都北区住宅対策審議会小委員会運営要綱 こちらは、今回新たに制定したのになります。住宅対策審議会の運営要綱をベースにしております。 ・参考資料 2：第 1 回小委員会におけるご意見と対応 第 2 回小委員会におけるご意見と対応の資料を追加したものを机上に配付しておりますので、差し替えをお願いいたします。 ・参考資料 3：北区上位計画・関連計画の整理 こちらは、住宅マスタープランに係る上位・関連計画等についての概要と、各計画における住宅政策に関わる項目等について整理した資料です。 ・参考資料 4：区内居住者アンケート単純集計 ・参考資料 5：区外居住者アンケート結果報告 ・参考資料 6：分譲マンションアンケート単純集計 参考資料 4、5、6 については、実施した各アンケート全体の集計結果になります。区外居住者へはインターネットによるアンケートを実施しており、専門の調査会社からの報告となっています。 <p>本日配付資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北区住宅マスタープラン 2010 冊子 こちらは会議終了後、回収させていただきます。 ・東京都北区住宅対策審議会今後のスケジュール 次回以降の審議会についてのスケジュールです。 <p>資料は以上ですが、不足等ありますでしょうか。 (不足等なし) これで確認を終わります。</p>
--	--

2 審議会委員の出席確認	
会長	ありがとうございました。続いて、本日の出席者数について、事務局をお願いします。
事務局	本日の出席委員数について、報告します。 本審議会は、「東京都北区住宅対策審議会運営要綱第 2 条」に基づきまして、18 名に委員をお願いしています。本日は、亀井委員、尾花委員

	<p>からはご欠席のご連絡をいただいております。澁谷委員からは 15 分程度、椿委員に関しても遅れているようですので、現状本日は14名の委員にご出席いただいております。</p> <p>同要綱第4条第2項の規定により委員の1/2以上の出席をいただきましたので、本日の審議会は成立しております。</p>
会長	<p>ただいま報告がありましたように、委員の出席数が定足数に達していますので、会議を進めさせていただきます。</p>
会長	<p>本日、傍聴者はいらっしゃるでしょうか。</p>
事務局	<p>いらっしゃいます。</p> <p>(傍聴人1名を席へ案内)</p>

3 議事進行	
2 議題 (1) 住宅マスタープラン2010進捗状況	
会長	<p>本日の議事録作成にあたっては、署名人が必要ですので、副会長にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。</p>
委員	<p>よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>それでは議題に移ります。</p> <p>小委員会委員長の手嶋副会長からお話をいただけますでしょうか。</p>
副会長	<p>昨年の10月、12月と小委員会を2回開催し、北区の現状についての情報共有、議論を進めてきました。</p> <p>今回お示ししていますのは、国勢調査や土地家屋統計調査等の各種統計データ分析、住宅マスタープラン2010で掲げた主要事業の進捗状況や上位・関連計画の整理、区民や分譲マンション管理組合等へのアンケートの実施結果を踏まえ、北区の住まい・住環境についてとりまとめたものになります。</p> <p>委員の皆さまの忌憚ないご意見をいただければと思います。ご説明につきましては事務局より進めさせていただきます。</p>
会長	<p>それでは議題(1)住宅マスタープラン2010進捗状況について、事務局をお願いします。</p>
事務局	<p>➤ <u>資料1：北区住宅マスタープラン2010主要事業の進捗について</u> 表面の図は、「住宅マスタープラン2010の体系図」です。住宅マス</p>

タープラン 2010 では、基本理念に基づき、北区の特性を活かした住まい・住環境づくりを目指すために、3 つの基本目標を掲げました。また、効果的・効率的な施策展開につなぐため、3 つの重点戦略を設定し主要事業を定めています。今回、現状分析の一つとして住宅マスタープラン 2010 の主要事業の進捗状況の把握、整理を行いました。

今後、住宅マスタープラン改定の骨子案や改定案あるいは、住宅マスタープラン 2020 での施策についての検討を進めていくための基礎資料という位置づけになります。

裏面は、主要事業の進捗状況まとめということで、各戦略にひもづく事業の進捗状況評価およびその件数をお示ししております。詳細については次の資料 2 に記載しております。

▶ 資料 2：北区住宅マスタープラン 2010 主要事業の進捗状況一覧について

P 1 目が戦略 1 に関する事業、裏面 P 2 目が戦略 2 に関する事業、P 3 目に戦略 3 に関する事業を一覧化しています。

表の見方ですが、一番上の①長期優良住宅の認定を例にしますと、H21 年度末見込みが 30 件、前期目標 200 件、後期目標 200 件。

それに対する進捗・実績として前期が 443 件、後期(H27～29)が 228 件。

見込み件数として後期(H27～31)が 308 件。

進捗状況評価については資料右上に記載のとおり、【A】ほぼ計画とおり進捗から【D】未着手までの 4 段階で、長期優良住宅の認定については A 評価としております。

それでは、ボリュームが大きいので、ポイントを絞り D 評価の事業についてご説明いたします。

● 戦略 1：②住宅性能表示制度の普及

登録住宅性能評価機関が住宅性能を評価する制度ですが、問合せ等が非常に少なく、(一社)住宅性能評価・表示協会を案内しているという状況です。

● 戦略 2：①子育て世帯の居住支援、地域優良賃貸住宅の供給・誘導

こちらは都のモデル事業の成果を踏まえて、公募による供給を検討してはいましたが、その結果が厳しい状況であったこと、また家賃補助なしでの入居者確保は困難と考えられることから事業実施を見送ったという経緯がございます。

● 戦略 2：②高齢者の居住支援、高齢者専用賃貸住宅の供給誘導

事業の実施に向けて検討を進めてはいましたが、平成 23 年度に国における「高齢者専用賃貸住宅」の登録制度が廃止されたため、実施しないという結論に至りました。

ご説明は以上となります。

会長	ただいまの説明に、ご質問がありましたら、委員の皆様お願いします。
委員	<p>先にいただいた資料と、本日いただいた資料の違いについて、最初の方でご説明あったのですが、確認させてください。</p> <p>一つは、今の資料の2で進捗状況が出ていましたけれども、ブラッシュアップしたものを今日は机の上に置きましたということですが、どのような点が変わったのかを確認させていただきたいです。</p> <p>また、いただいた参考資料には、第1回小委員会におけるご意見と対応では、私たちも1回目のことだけに目を通して来たのですが、2回目のところでは、さらに詳しく色々と質疑をされているということでしたので、もう少しゆっくり見せていただきたいと思います。</p> <p>10月と12月に小委員会が開かれたということですから、できれば、今回この1月の審議会を始めるに当たり、第二回目の小委員会におけるご意見と対応というものを資料としてつけていただけると良かったかなと思っております。その点についてはどうでしょうか。</p>
事務局	まず、第2回小委員会の資料が遅くなってしまったことは、大変申し訳なかったと思っております。今後は、必ず事前送付できるよう努めます。
事務局	<p>事前送付資料と本日机の上に置かせていただいた資料の変更点についてですが、一覧に対比して資料としてご用意できず申し訳ないです。</p> <p>全体的なところで行きますと、事前にお送りした資料の中では、進捗実績の部分で、前期・後期二行で作成させていただき、ここでは、H27～29が後期なのですが、H30、H31を考慮に入れていない状態で、評価及び進捗状況詳細を作成してしまっていました。</p> <p>全体としては、そこをまた改めて、H27～H31と進捗見込みということで追加させていただいております。ちなみに見込件数としましては、H27とH29の実績数とH30、H31については、計画数というところを加味して、件数があれば表記させていただいたということです。</p>
委員	今のところで、具体的にここはこの様に変化したなどの部分を替えたなどの例があれば、示していただけないでしょうか。
事務局	<p>わたしの方からご説明させていただきたいと思います。</p> <p>まず、資料2、こちらにつきましては、小委員会で進捗状況について、どのような点からD評価になったのか、あるいはどのような状態から目的を達成したのか、といったところが明確に書かれていないとご指摘をいただき、これらについて状況をもう少しわかりやすく書くという意味で、ブラッシュアップをしてきた、といった内容です。</p> <p>例えば、②住宅性能表示制度については、前の文章では事業の説明を</p>

	<p>しているだけでありまして、どのような状況で行われてきた結果、D 評価となっていたのか、といった所を少し書き入れました。特にD 評価につきましては小委員会の方からかなりご指摘がありまして、それについてしっかりと分析をした方が良いのではないかといた所から直し、それが当日の差し替えになってしまったというところになります。</p> <p>詳細については、担当からご説明があったとおりととなります。</p> <p>今住宅課長から説明があったとおり、なるべく早めにご確認をいただいて、当審議会が有意義に議論できるように事務局として反省点もありますので、今後ともしっかりと対応していきたいと考えております。よろしくお願いたします。</p>
会長	<p>事前に読まれる方が多いので、当日に渡されても難しい部分がありますのでよろしくお願いいたします。</p>
委員	<p>それではもう一つ最後に確認ですけれども、そうしますと小委員会からの色々なご指摘を踏まえて、充実させていただいた部分は、最初に住宅課長さんからご説明いただいたD 評価のところだけが、記述として変わっている。</p> <p>他のところは、基本的に先にいただいた資料とは変わりありません、ということよろしいでしょうか。私たちもここにきて、一つ一つの確認が難しいものですから、その点も含め、改めてこことここが変化しているという事を明らかにしていただけると有難いのですが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>差し替え前と後を並べていただきますと、実際字数が増え、そのような状況で判断していただく形になってしまうのかなという事は思っておりますが、上から下まで説明していくというのは省略させていただきます。</p> <p>力を入れていきたいのは、D という形の評価をしたもの、それからA、C の中でも、たとえば文言等が違うところに関しまして、たとえば戦略1の⑤を見ていただきたいのですが、「促進とした」という風を書いてあった所を「促進について検討を行ったところで～ で創設をした」といったような直し方、そういう意味では説明も少しわかりやすい形でそれから実情もしっかり書きこんで整理をしてきたという事です。</p> <p>一字一句説明することは控えさせていただきます。</p> <p>今日、お示しをした資料の中では、特にD 評価については、区の政策だけではなく東京都、国の政策も入っております。そうしたところを、かなり気遣いをしながら書いたつもりではあります。</p> <p>次は、このような時は、新旧わかりやすく表示をして配付させていただきたいと思っております。</p>

会長	<p>中身について、何かご質問のある方はいらっしゃいますでしょうか。</p>
委員	<p>資料2の戦略1②ですが、住宅性能表示制度がD評価になっています。性能評価をするのに、私もいくらかかるか詳しくは分からないのですが。</p> <p>一昨年の暮れから、いわゆる「安心R住宅」という制度が始まりました。この「安心R住宅」というのもこれは売買に限りますが、中古住宅をインスペクションという方法を使い、基本構造部や耐震性能をチェックするものです。この性能がすべてそろっていれば、瑕疵保険というのを立てられるというものです。</p> <p>中古の売買においては、この方が安心感もあり、値段もあまり高くないです。</p> <p>性能評価制度というのがよく分からないのですが、評価するだけなのか、それともそれを改めさせる提案をするのか。安心R住宅の場合は、瑕疵保険に入るのに、インスペクションに合格しないといけません。そういう制度があるのですが、インスペクション自体は二万円でやってもらえて、すべてここでチェックされて劣化事情があった場合は、全て直せば瑕疵保険が、2年もしくは5年かけられるという制度なのです。</p> <p>ここに書いてないので分かりませんが、D評価となっているのでこのような制度を今後やらないのかということを知りたいです。</p>
事務局	<p>住宅性能表示制度でございますが、住宅の品質確保の促進等に関する法律等に定められている制度でございます、「耐震性、省エネ性など10区分32項目について、住宅全体の品質を底上げしていきましょう」という制度でございます。</p> <p>一方、長期優良住宅につきましては長期にわたり、良好な状態で使用できる家を建てるようにという目的で、こちらは長期優良住宅普及の促進に関する法律の中で定められているものでございます。</p> <p>なぜ、長期優良住宅が多くて、性能表示制度の方が、少ないのかといったことでございますけれど、これは推測ですが、長期優良住宅と性能評価を比べた時に、税制面での優遇が長期優良住宅の方がかなり多いというところから、長期優良住宅については、平成21年から性能評価については平成12年に法施工され、後追いの長期優良住宅のほうが税制面の関係から件数として出てきていると推測しているところであります。</p> <p>それから、それぞれにかかる費用でございますけれど、現在資料がございませんので、申し上げることができません。申し訳ございません。</p>
委員	<p>費用は、会社によって違うというような表示があったのですよね。僕が申し上げたのは、既存住宅を評価する場合に、「安心R住宅」はチェック項目が少ないのです。だから我々が仲介に入るときに、今後「安心R住宅」を販売推進のために使っていこうと進めているのですが。</p>

	<p>逆に評価制度の中古の住宅の売主さんは従わないのです。何故かという、劣化があったときに直さなければならないのです。そういうところがネックになっているのかなと思っています。</p> <p>逆に安心R住宅の方が点検項目も少なく、これは各団体にRマークを発行するような登録制度になっているのですが、後ほど検討していただければと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>前回のマスタープランから10年間経っていますので、その間に新しい制度ができたり、実情に合わせて変更したり色々あると思いますので、ただいまの意見を参考にいただき、むしろ今後の事にも関係してくると思いますので、また小委員会等でご議論いただければと思います。</p> <p>その他いかがでしょうか。</p> <p>今の議題に関連していえば、D評価が区として一生懸命やったけれども色々な理由で出来なかったというのもあるでしょうけれど。</p> <p>制度自体が変わってしまって別のものに入れ替わってしまった結果、当初うち立てた文言としては、出来なかったというのは、あるように思えます。別のものに代替された結果、そちらがぐっと進捗したのだということ。</p> <p>D評価についても、もう少し進捗の詳細という欄の大きさにこだわらず、事務局としてそのあたりを、すでに頭には入っていらっしゃるかもしれませんが、整理していただいた方がいいと思います。D評価だから悪いというわけではなくて、制度が変わってしまえば、当初打ち立てた柱は、倒れざるを得ないという事情もあると思いますので、その辺もぜひ示していただければと思います。</p>
委員	<p>地域優良賃貸住宅というものはどのようなものなのでしょうか。</p>
事務局	<p>地域優良賃貸住宅制度ですが、もともと、平成5年に策定されました「特定優良賃貸住宅の供給を促進する法律」、俗に「特優賃」というものと、平成13年に制定された「高齢者の住居の安定の確保に関する法律」、こちらに基づく高齢者向け賃貸住宅、「高優賃」が平成19年に再編され、その中で「地域優良賃貸住宅制度」ができました。</p> <p>その後さらに平成23年に再編され、この「地域優良賃貸住宅制度」の中に、昔の特優賃、昔の障害者向け住宅で古い地域優良賃貸住宅の一般形、それから先ほど説明した「高優賃」、それから子育て世帯向け一般住宅ということで、地優賃の一般形というものが統合されまして、今後「サービス付き高齢者向け住宅」ということで、「地優賃」のなかに組み込まれております。</p> <p>こちらは「高齢者の住居の安定の確保に関する法律」の中で規定されたものでございます。整備の助成金であるものですか、家賃の低廉化</p>

	<p>助成を通じまして、民間業者によります良質な賃貸住宅の供給による住宅セーフティネットのさらなる拡充を図るという事を目的として、進めている事業であります。</p>
委員	<p>それを見送ったということでしょうか。戦略2の①地域優良賃貸住宅の供給誘導がD評価となっていますが。</p>
事務局	<p>こちらの進捗のところに書かせていただいておりますが、東京都のモデル事業として供給について検討していました。</p> <p>都のモデル事業の結果をみると、新規の建設について10事業、それから改良について20事業の募集に対しまして、新規については5業者、改良について1業者と芳しくなかったことを踏まえ、今回この住宅マスタープラン2010の中で書かせていただいている「地域優良賃貸住宅の誘導」については、事業実施を見送ったということで、D評価をつけさせていただいております。</p>
委員	<p>新規は10事業者に対して、5事業者、改良は20事業者に対して1事業者の応募があったということで、少なくとも0ではないという事はあるのですから。</p> <p>今後の発展を願って見送らず、実施した方がよかったのではないかと私は思うのですが、その点を今後お考えいただければと思います。</p>
会長	<p>先ほども意見をいただきましたように、制度自身が変わってきたりして、D評価の後に別のこういうことで対応していったとか、この欄には書けないけれど少し踏み込んだ議論をしていただかないと、我々読んでも辞めてしまったのかという理解しか出来ません。</p> <p>その辺は次回以降の議論に関わるところで、この意見を踏まえて他の欄もそうですが、少し将来につながるような展望を加えていただいた方がいいと思います。この事業がこれで終わるとは思わないので、よろしくお願い致します。</p>
委員	<p>親元近居助成について、知り合いの娘さんが近所に引っ越してきて、その時に区へ申し込もうとしたら「4月からです。」と言われてそのままになっていて、気が付いたら一年経っていて「もうだめです。」と言われてたと言っていました。</p> <p>小委員会でもお話していますが、やはり色々な助成があっても区民の方はなかなか分かりにくいのかなと思います。やはり、これは周知ができていないのかな、という感じがします。</p> <p>さきほどの地域優良賃貸住宅と性能制度も同様の記述があったためとされていますが、全く同じということはないですね。それぞれ違いがあるとは思いますが、その辺も良く分かりませんし、新に新築も中古</p>

	<p>もどという形でどうなっているのか等、色々な面でわかりやすさというのは必要だと思います。一般の方はお役所に行ってそう言われれば、「そうですか」といって帰ってきてそれ以上は割としないと思います。</p> <p>情報を得ていない人が受けられず、損をするというあり方はいかななものかだと思います。前に言いましたけれど、「住宅課に来なければパンフレットもないですよ。」というのが小委員会でも言われておりましたので、もっと広く皆様に分かるように言うべきではないのかと思います。</p>
事務局	<p>貴重なご意見だと思います。会長からもご指摘いただきましたように、この進捗状況一覧についてはマスタープランの進捗を説明させていただいているということです。これは、廃止とかではなく、ともに見ていただくとはとても重要な政策であり、今後マスタープランをつくっていくうえでもこのD評価がC、B、Aという形の取組みができるように再構築していくといったこともひとつ含めております。</p> <p>それからPRのお話ですが、区では庁舎だけでなく、出先の窓口にも配付しております。区民の方がなるべくそういう機会が得られるように対応しており、ホームページは当然ながら、ただ、お年寄りや区外の方々はなかなか見る機会がないかもしれません。そういう意味では、受け手のこともしっかりと、今後も把握しながら展開していきたいと考えております。</p> <p>親元近居助成はとても人気があり、また福祉の視点からも親を支えるという意味では、とても良い政策だと考えておりますので、より有効に活用出来るように対応して参りたいと思います。</p>
委員	<p>先ほど言ったように、1月か2月に行こうと思っていたら「4月からです。」と言われてしまい、そのままになってしまっていて、一年経ったら「打ち切りです。」と言われたというのは本当ですか。</p>
事務局	<p>実際に申請の受付ができる期間が、4月から10月末で、1月～3月については受け付けていない期間ということで従来からやっております。これは国の補助金に関係があり、確定したのに対し補助という制約があるため、要綱上の受付期間というものがあります。実際に窓口で受け付ける中でも、確かにクローズ期間に親元の相談があれば4月以降の申請になります。</p> <p>また実際に購入して登記の手続きをしてから一年以内の申請という制約はございます。これは、他の助成金制度といったものに関しましても実際に転居してから一年以内という申請期間というものをすべて設けているのが制度上存在しております。</p> <p>もし、そういった方が実際いらっしゃる可能性は考えられます。</p>
委員	<p>ありがとうございます。若い人たちが、引っ越して新しく新築に住ん</p>

	<p>で子育てなどで忙しく、そのままにして気が付いたら遅かったということを知ったものから、教えていただきありがとうございます。</p>
会長	<p>情報の提供とサービスのようなものが、これから次の課題になるかと思えます。その辺は今後の審議会でも議論すべきかと思えます。そのようなところでよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>今若い方々の定住化の問題と、高齢者の方々の住まいの問題が、大きな課題だと思っております。やはり、高齢者は一人暮らしの方が増えていくということから、色んな意味で政策的な意味でも手厚くやらないと安全を確保できないということがあるとつくづく思っているところです。</p> <p>先程ご説明いただいた高齢者向け優良賃貸住宅の提供、これは公的な住宅の活用という事で、わたくし自身、このことに非常に期待をしていました。</p> <p>ひとつは、戦略2の②に出されているように評価としてはCとなっておりますが、ここも非常に国の動きが複雑でご理解いただくのはとても難しいです。ここは、区のURの住宅だったと思うのですが、この神谷堀ハイツのところを北区としても大変大事な施策で、高齢者の方々が使いやすいよう改善を進め、さらに家賃についての補助も行いながら、対策としてとられてきた大事な所だとは思っています。</p> <p>ここについても、23年度から住まい法の改正によりこの制度が廃止となり、今度はサービス付き高齢者住宅に移っていくということになっています。</p> <p>大きな変化は、実際お住まいの皆さんにとって非常に大事で、ご理解いただくのも非常に難しいことではないかと思えます。</p> <p>大きな流れの変化がありますが、現在住まれている皆さんの住まいとして変化がないのかどうか。現状とこれからについて、現在お住まいの方にはどうなっているのか。整備済みは8戸ですが、実際には16戸ありました。この点についても今後は、サービス付き高齢者向け住宅に一本化されるということで、これは現在の8戸まででしょうか。この点についてあらためてお伺いしたいと思えます。</p>
事務局	<p>これは、今お話いただきました神谷堀ハイツのところでございます。これはURと協定を結んでおりまして、住宅マスタープラン2010当時、ある程度の数で進めていきたいという目標値を掲げているながらURと交渉し、対象を16戸の中で順次整備をしていくことでした。</p> <p>ただ、すでに居住者のいた所が移転した後に整備をし、新たな入居者を募集する仕組みがございまして、その後8年近く経っている中、今現在対象16戸のうち8戸で退去があったので整備が済んでいるという事です。今現在での残りの8戸については、協定に基づいて今のところ整</p>

	<p>備を進めてく予定でございます。それから家賃に関しましてもセットで低廉家賃ということで家賃の補助を実施しているところでございます。</p> <p>今後については、委員の方々の意見を頂戴しながら仕組みづくりをしていくということです。</p> <p>この資料は、あくまで住宅マスタープラン 2010 の計画に基づく進捗の評価というところでとどめていただければと思います。</p>
会長	<p>今までの議論もそうですが、今後につながるという前向きな視点で受け止めていただければと思います。</p>
委員	<p>ご指摘いただきました色々な制度につきまして、わかりやすく区民の方々、住民の方々にきちんとお届けするよというの、都政につきましてもこのようなご意見をいただけるので、私自身も気を付けなければならぬという貴重な意見をいただきました。</p> <p>先ほどお話いただきました、長期優良住宅と住宅性能表示制度の話になりますが、委員からお話があった「安心R住宅」というのは、既存住宅を対象にしている、既存住宅の流通促進のために力を入れている政策です。不動産関係の団体様にも色々ご協力いただいているところでございます。</p> <p>今、事務局の方からお話がありましたけれども、ここに主に想定しているのは、新築の住宅性能表示制度だと思っております。住宅性能表示制度自体は、既存住宅も対象にしているのですが、実際にはあまり使われておらず、それに代わるライトな施策である「安心R住宅」というのを新しくつくっております。ここに書いてあるものは、もともと新築を想定して書いてあることなので、「安心R住宅」と直接結び付くものではないということが一つあります。</p> <p>もう一つ、区として普及啓発をやっているかというところとそうでもないという意味でDをつけられているのだと思っております。実績とすれば、住宅性能表示制度というのは、かなりの実績がありますので、さらに言うと長期優良住宅よりも実績は多いです。</p> <p>さらに、住宅性能評価をとって長期優良住宅にもなるということもありますし、長期優良住宅よりも住宅性能評価をとっている方が、遥かに多いので単純にDとつけると実績を示してご理解していただかないと誤って伝えていることになると思っております。そうしないと事実を見誤ることになると思っておりますので、それだけ補足させていただきました。</p>
会長	<p>また、それを整理して、今後起きそうな方向性等を加味し、仮にDがあった場合でも背景があつてのDだということを言及しないと誤解を招くこととなります。他の委員さんのご指摘とも共通だと思っております。今後につながる議論は次回以降にしたいと思っております。</p>

3 議事進行	
2 議題 (2) 基礎調査(アンケート)の進捗及び結果	
会長	<p>それでは次、議題(2)基礎調査(アンケート)の進捗及び結果について、事務局、お願いします。</p>
事務局	<p>資料3「北区住宅マスタープラン改定基礎調査(アンケート)結果概要」をお願いします。</p> <p>資料3については「区内居住者アンケート」「区外居住者アンケート」「分譲マンションアンケート」の結果をまとめています。</p> <p>賃貸マンションのアンケートにつきましては、現在回収・整理を進めておりますので、結果は改めてご報告いたします。</p> <p>資料3の中の表現などについては、現在修正をしているものもございますので、賃貸マンションのアンケートと合わせて、改めてご報告をさせていただければと思います。</p> <p>資料3に関する内容について前回の小委員会で様々なご意見をいただいております。参考資料2、P2 下段を参照していただければと思います。</p> <p>(2) アンケート</p> <p>区内居住者：高齢時の住まい</p> <p>ご意見：サービス付き高齢者向け住宅は、どのようなものなのか。現在の整備の実態はどのようになっているのか。</p> <p>回答：サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者専用住宅で、通常の住宅維持管理等とは別に高齢者向けのサービス(食事提供や、安否確認、緊急通報など)を実施しているもの。現在は、国・東京都のサービス付き高齢者向け住宅整備補助の手続きとして国の補助金については、北区の意見を提出、東京都の補助金については北区の基準を満たすことを条件としている。</p> <p>(2) アンケート</p> <p>区外居住者：移り住む際の条件</p> <p>ご意見：「日常の買い物が便利なこと」という数値が10年前より上がっていることはどうとらえているのか。</p> <p>回答：ここ10年で、住環境における利便性というところに意識が移ってきていることが考えられる。また、わざわざ遠出をせずシンプルで手頃な生活を望む人が増えていると推測される。</p> <p>(2) アンケート</p> <p>分譲マンション：過去のトラブル</p> <p>ご意見：電波障害とあるが、電波障害は地上デジタルでは無いのではないか。</p> <p>回答：アンケートでの表記が「過去のトラブル」のため、地上デジタル移行前の内容が書かれている可能性がある。</p>

	<p>アンケートの進捗及び結果についてのご報告は以上になりますが、このほか、</p> <p>参考資料4：「区内居住者アンケート単純集計」</p> <p>参考資料5：「区外居住者アンケート結果報告」</p> <p>参考資料6：「分譲マンションアンケート単純集計」を示しています。</p> <p>また、施策の展開に必要なクロス集計は、必要に応じて追加していきますので、委員の皆様からご意見をいただければと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。資料が膨大でありますので、目を通しきれない部分もあるかと思いますが、何かお気づきの点、分からない点がありましたら、よろしくお願い致します。</p>
委員	<p>先ほどの訂正なのですが、募集に対して少なかったというのは、都の結果を踏まえて、北区が見送ったということなので、見送らず実施していただければと思いますので、よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>参考資料の4、5、6については、最終結果に至っていないというご説明でよろしいですか。</p>
事務局	<p>参考資料の4、5、6は単純集計でございます。これらの単純集計をクロス集計し、より今後の政策を考えるにあたってどういうデータを出したらよいかという事につきましては、まだ追加の余地がございます。</p> <p>単純集計については区内居住者アンケート、区外居住者アンケート、分譲マンションアンケートについては完成という認識であります。</p>
委員	<p>この調査は大事なものだと思うのですが。</p> <p>先ほどご説明はありましたが、あくまでも小委員会で出された色々なご質問に対する回答でありました。</p> <p>ただ、全体として取り組んで現在担当課のほうでは、大きな特徴点やどのように捉えていらっしゃるのかを伺いたいことが一点です。</p> <p>また、アンケートの回収状況なのですが、回収率が30.5%という事から、全体から回答いただくのは大変なことであると改めて思いました。</p> <p>一方では、区外からのネットでの回答というのはかなり沢山の方からご協力いただいているということで、こうした調査方法のありかたも、今後検討していかなければならないと思いました。</p> <p>それとともに、回答いただいた家族構成や年齢構成を見ますと、世代的にも若い方の考えていることも伺いたいと思いますが、回答いただいている数が非常に少ないということが非常に残念だと思いました。</p> <p>この点をどのようにしていけば良いかや、地域的にもアンバランスがあるようなので調査の在り方としての改善点を示していただければと思</p>

	<p>います。</p> <p>また、近年北区は人口が増えていることは喜ばしいことです。その中で調査の中身などに関しても年齢や家族構成などでも動きが大きくなっているのではないかと思います。</p> <p>新しい状況が急速に動いている面もありますので、その点をどのように考慮しながら区議会としての議論を深めていったらいいのかなと私自身が感じたところです。</p> <p>やはり、若い子育て世代の方々が北区に住んでいただくという傾向が強まっている中、そういう方々にどのようにしたら北区の中で定住していただけるのか、ご意見としては書いていただいている。</p> <p>背景としても掘り下げていくことも大事だと思いました。</p> <p>今東京全体で人口は増えているが、その中で北区の人口増加の内容や背景、北区的な特徴があるのかを、意識をしていく必要があると調査の結果を見て感じたところです。その点についてはいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>本日は、調査の結果のみの提示しかできなくて申し訳なかったのですが、今後の課題等を検討していくなかで、北区の強みであることや弱みについては記述をしていく予定でございます。</p> <p>それを含めまして、事務局で取りまとめたものを小委員会のほうで検討していただき、そして審議会の委員の皆様にご報告させていただくという形をとって参りたいと考えております。</p>
会長	<p>まさに質疑のとおりで、ここで細かなことを、これはなんだと言っているもきりのない事で、やはり事務局の方としてこれから説明いただく現状と課題も同じですけれども、「そこから何が読み取れて、何を10月の課題として取り上げるのがいいのか」という辺りを、小委員会を通じてぜひ議論していただき、そこまで整理したものをお出しいただかないと、我々も単なるこれは何だろうかという質問ばかりになってしまいます。</p> <p>何が大事に読み取れるのか、というところまで進めていただき、ご提示いただかないとその先どうしたらいいだろうという議論が進まないのので、その辺は今のご質問も含めて、よろしくお願ひしたいと思います。</p> <p>似たようなことですので、資料4についても少し紹介していただいて、全体として、次回に向けて少し何を読み取れば我々はいいいのだろうかという辺りを小委員会を通じて少し議論していただければと思います。</p>
<p>3 議事進行</p> <p>2 議題 (3) 北区の住宅及び住環境の現状と課題</p>	
事務局	<p>資料4では、国勢調査や土地家屋統計調査等の各種統計データや関連計画等の情報を整理し、先ほどのアンケート結果を踏まえ、北区の住宅及び住環境の現状についてまとめております。ここからさらに分析を進</p>

	<p>め、課題の設定等につなげていく予定です。</p> <p>資料4につきましても、小委員会において様々なご意見をいただいておりますので、いくつか紹介をさせていただきたいと思っております。</p> <p>参考資料2をお願い致します。</p> <ul style="list-style-type: none"> • P3 マンションのストック <p>(3) 現状と課題 マンションのストック</p> <p>ご意見：マンションは、万が一潰れることがあると、災害時の救助活動等、様々な面で影響が大きい。マンションの建替えに対する意識を高めるようなことが出来ないか。</p> <p>回答：北区は、分譲マンションについて耐震化の補助制度があるが、区分所有者の同意が取れないという課題が多い。区分所有者の高齢化や資産的な問題もあるので、議論をしながら、分譲・賃貸マンションの在り方についてもご検討いただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> • (3) 現状と課題 防災の取組み状況について <p>P10の防災の取組み状況について</p> <p>ご意見：この夏の台風等で、水害の危険が話題となった。防災の取組み状況に関して、水害の記述について触れる必要があるのでは。</p> <ul style="list-style-type: none"> • (3) 現状と課題 空家率 <p>P11の③空き家率について</p> <p>ご意見：北区は空家等対策計画をつくられているので空き家が課題であるという認識があるのならば、ここに記述を書き込む必要があるのではないか。</p> <p>回答：空き家について必要な記述を追加する。</p> <p>第2回小委員会におけるご意見と対応について、概略をご説明いたしました。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。こちらの資料4を拝読するとP41以降に、現状と課題が記載されているのですが、小委員会ではどのように触れられているのでしょうか。</p>
<p>副会長</p>	<p>アンケート、データも含め、そういう資料に基づいてコンサルタントと事務局でまとめていただいたものを小委員会で議論し、その結果を少し訂正、加筆したものを本日P41からの資料となっています。</p> <p>P41～P45までですが、これが一番これから今後どういう政策をうっていかということを考える上でのベースになっていくのかなと思います。住宅マスタープラン2010の進捗状況と併せながら、そこに加えたりとか除いたりとかいう中で2020年の住宅マスタープランをつくっていく形になるのかなと思います。</p> <p>このP41～P45のところ結構重要な所と思いますので、そこを見ていただいてご意見をいただくのがいいのかなと思います。</p>

<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>個別の項目を押さえながら、P41 に載っているような事柄にも頭に入れながらご質問いただけたらと思います。次回は、今手嶋副会長のお話のとおり、10 年間の実績、アンケート調査、そして住環境の現状と課題という 3 つ、出そろったものから全部を拾いながら P41 のようなもので出していただけると、頭に大変入りやすいし議論もしやすいと思います。</p> <p>P41 以降はいろいろ書いてありますけれども、どれを根拠としてこういうことが課題になってくるのかという事が指摘されているので大変分かりやすい。P1 から全部読まないといけないというのは、なかなか委員にとっても負担が大きいので、P41 以降みたいなことをアンケートについても、これまでの実績についても加えていただき提出いただくのが、議論の前提として一番分かりやすいと思いますので、その辺もぜひよろしくお願ひしたいと思います。</p> <p>さて、中身についていろいろご質問もあるでしょうからよろしくお願ひします。</p> <p>P41 冒頭 3 行で、北区の優先課題①②③が大変区民にもアピールしそうな言葉づかいで書かれていますけれども、この 3 つは、どこに記載されているか、我々はすでにご説明いただけましたか。これが優先課題だというのはどこかにありますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>第 1 回北区住宅対策審議会におきまして国、東京都、北区の関連計画の整理をしていく中、北区基本計画 2015 の中で、基本姿勢、最重要課題、3 つの重点戦略ということで整理をさせていただいており、安全安心、長生き、子育て、といった 3 つの重点戦略に枠をつくりまして、それに当てはめた今回の分析、現状と課題についてお示しをしているというものです。</p> <p>こちらについては、今後重点戦略を基礎として住宅マスタープランの基本理念、課題等でまた絞り込んでいく形になるかと思ひます。</p> <p>今回お示しをしたのがこの 3 つの戦略、第 1 回北区住宅対策審議会でお示しをした戦略の中で整理をさせていただきたいという事です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。基本的には、2015 年の区の最も指針となる計画で、この 3 つを優先的という表現があるので、それに基づき課題を整理してみた、と受け止めればよろしいですね。</p>
<p>委員</p>	<p>今後の課題として、資料 4 の P39 に載っています「(9) 商店街の状況」というのがあります。前にもお話したのですが、住宅の形成の核の一つが商店街、近隣商店街だろうと思ひます。</p> <p>ところが、ここに示されているように、数字では出ていないですが、北区では商店街の衰退がすごく激しい。要するにシャッターが下りてい</p>

	<p>るようなところが多く、区内の周辺部で、なかなか商店街が育たないのです。</p> <p>要するに親の商店を引き継ぐ2代目後継者は、経営が成り立たないので出てこないわけです。こういうものを育てていかないと、住宅対策だからと言って産業は関係ないという事にはならないと思うので、これも助成ができるかどうかは別としても、どこか核となる商店街が小さくてもいいから、そういうものが出来ていかないと住宅がどんどん駅周辺に寄ってきてしまう。マンションばかりになってくるということになるのだろうと思うので、これも課題として入れておかれたらどうかと思いますが、いかがでしょう。</p>
会長	<p>先ほどの小委員会の時にもそれが課題になったけれども、回答としては住宅マスタープランの中では難しいと一刀両断されてしまったわけです。</p> <p>けれども、かなり住民、特に高齢者からの要望が大きいと思います。他方、大きなスーパーに日常は高齢者の方も行ってしまって地元の商店街で買い物しないという裏腹の関係もあるわけで、その辺も踏まえつつ住宅マスタープランの中で、やはり何かの言及をしていかないといけない。</p> <p>つまり住宅マスタープランというのは幅広の意味の住まいの安定性ということを計画するわけですから、区民の声が大きいものに関しては、どこの課が中心としてやっていきますということでももちろんいいです。何も住宅課がやるべき中身ではないということもあるけれども、これは取り上げませんというのはちょっと寂しい印象です。</p>
委員	<p>商店街も大事だと思いますが、私の地域ですと、食料品専門のスーパーができただけで激減してしまう。あの、北区の十条商店街であっても環七の方にOKストアというのができただけでかなり人の流れが変わってしまう。あれだけの商店街でもそう影響が出るということは、商店街を助成して生かすということであると、大規模店舗、スーパー特に今食料専門のスーパー、イオンやまいばすけっとなどが増えていますから、そういうものもどうするのかということも含めて考えないと。それを規制するとなると難しいのではないのでしょうか。</p> <p>私の赤羽の地域は、ヨーカドー、ダイエー、イオンがあり、さらに一番街、ララガーデンという商店街もあり共存はしていますけれども、その辺の住み分け、確かにシャッター通りの課題はありますが、そこは時代の流れもあるし、ネットで今若い人はみな買っている、お店に行かない、ということもありますから。そういうことも含めて考える必要もあるのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>商店の経営の仕方はあると思います。高齢者対策にもなると思うのは、</p>

	<p>高齢者で出られない方、身体障害者を含めて、出られない方もいるわけで、商店としてはここにサービスの中で少ないものでも配達をするとか、考え方で経営感覚を研ぎ澄ましていただくことが重要です。</p> <p>大きなスーパーもあるのですが、コンビニは数多くあるので、コンビニで済ませている人が意外と多い。だから商店を維持することは大変だと感じます。</p> <p>ただ、どこかで何か議論しておかないと、商店街、産業がどんどん衰退していってしまうということもあるので、議論の対象にしていただければありがたいと思います。</p>
委員	<p>先ほど近居の話がありました三世代住宅の件ですけれども、三世代住宅で子ども世帯、孫とかと住むと、逆に保育園に入れないと行って三世代住宅に住まないという方もいらっしゃるのです。</p> <p>けれども、それは保育園の入れる対応とかで差がつくのですか。親がいると保育園に入れれないという事があるのでしょうか。そうすると、三世代住宅の補助とかファミリー層を北区に集めようとする政策と矛盾すると思うのですが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>保育の方の制度に関しては、専門ではないので正しいかどうかははっきりしたことは言いにくいのですが、過去の経験からみますと、保育園の場合、優先順位として点数制で評価してお子さんの見られない度合いの高い人から順次入園していただく、というような仕組みと記憶しています。</p> <p>そうしますと、確かに三世代住宅で同居という事になり、小さいお子さんを同居している家族がいるということになると、優先順位は確かに低くなる可能性はあろうかと思われまます。詳しいことは、はっきりと言えないが、保育園のみならず幼稚園も含めて、子育てのあり方という視点で見ていけたらと思います。</p>
委員	<p>ありがとうございます。やはり三世代でも高齢者であっても高齢者の質もあると思います。70代の祖父母世帯と80、90代の祖父母世代と違いはあるので、その辺の対応はどうかと思いました。</p>
委員	<p>端的に申し上げますと、保育に欠ける家庭が保育園に入っております。具体的には今事務局が申し上げましたとおり、点数制になっておりまして、単純に三世代で同居しているから入園できるかどうかというのは、我々申し訳ございませんが、ケースバイケースでお答えすることになりますので、端的に申し上げることはできません。</p>
会長	<p>矛盾があることは確かにご指摘いただいた訳ですから、制度としてはあるとして、矛盾が解消されるような個別対応も必要ですね。</p>

委員	<p>先ほど言ったように結局は周知の問題で、三世代だからだめだと最初からあきらめてしまうとか、細かいところが住民の方に伝わるかどうか、というところが難しいのでしょうか、住民としてはそういうものを見えています。</p> <p>そこで三世代住宅をつくるというのは、2世帯住宅を含めて、費用的にも変わってきますし、平米数も変わりますから、そうだったらそのままにして近くに住もうかという考えになるのか、いろいろあると思いますが、両方に補助を出してその辺の方針がはっきりしないでやっているのは、違和感があります。</p>
事務局	<p>三世代住宅、それから親元近居、これは北区としても住民の方々から非常に使いやすいということで好評いただいているものだと認識しています。三世代住宅の建設は、子育てとおじいちゃんおばあちゃんなりお父さんお母さんの福祉の支えも、同じ屋根の下で、それぞれが支えあうことができるといったことから進めているものです。</p> <p>三世代住宅に入るから保育園に入れるか入れないかを判断する人がどれだけいるか把握していませんが、この三世代住宅建設助成はバリアフリーの視点から整備しています。</p> <p>今の住宅は一般仕様としてされているような場合もあるということで、これらについても今後のマスタープランの中で、三世代住宅の施策の方向性をもう少し深堀してできないのかとイメージとしては持っています。</p> <p>こういったことも踏まえ、小委員会の中で議論させていただきたい。ただ三世代住宅の建設が保育の施策との矛盾点があるということをお我々の方は認識していないという事です。</p>
委員	<p>北区は都営住宅、区営住宅などの公的住宅が、非常に数が多い区だと思います。</p> <p>東京都の住宅局がなくなっからずいぶん経ちますが、新たに都市整備局から独立して、住宅政策の局がつくられるという事も伺っています。ぜひそうした機会をとらえていただきたい。</p> <p>実は、区営住宅も都営住宅も高齢化がものすごく進行していて深刻な状態です。更に高齢化が、例えば桐ヶ丘の都営住宅の65歳以上の方は6割という状態です。そこを支えていくきずなづくりと言っても、自治体の会長さんたちは80代という事になってしまいます。</p> <p>一方で单身の方々も非常に増えているものですから、今都営住宅の建替えをやっていますが、つくる住宅の半分が1DKタイプの单身用という事にもなってきています。ここは、今後の事を考えると課題が大きいと思っています。みなさんから要求、要望されるのは、若い人たちも一緒に住めるようなまちにしてほしい、団地にしてほしい、という声です。</p> <p>このところは、北区にとっても非常に大きな課題であると思います</p>

	<p>ので、ぜひこれからの小委員会の中の大事な課題としてとらえていただき、若い方も高齢者もみんなが一緒につくっていくということができると、本来のまちだと思えますので、なんとかそういう方向で今回の東京都の動きなども踏まえて、検討していただければと思います。</p>
副会長	<p>今のお話もそうですが、家政大でも戸山団地の方に学生と一緒に高齢者問題についてやっていたりもするのですが、なかなか住宅マスタープランの中では解決できない部分もあるかと思えます。</p> <p>先ほどの商店街の話もそうですが、ここで議論しなくてもいいことではなくて、議論していった中で、他の計画に対し提言するような形にして、最終的にマスタープランでまとめられると良いという思いがあります。議論した結果、まちづくりとの関係が出てくると思えます。商店街もそうだと思います。</p> <p>さきほどお伺いしても、商店街の方はこれからでも、私も谷中でまちづくりをやると、やっぱり住宅地の中に屋間に元気な人が若い人が住んでいてくれない、まちとしてなりたないというところがあり、商店も必需品を売るといのはなかなか厳しくなっている。</p> <p>もう少し違う、最近だと若い人たちがお店を出したりというのも増えてきていたり、時代も変わってきているので、そういうところで支援することもあたりということもあるかと思えます。何かここで議論したことが他の部署に対して提言するような形を、最終的な報告書の中で、まとめていけるといいのかなと思えます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。手嶋副会長のおっしゃるような方向で、マスタープランそのものでは取り扱いは難しくても、他の色々な連携の中でできることを指摘していく。それから今の商店の新しい動きというのもとても大事なことで、元々確かに後継者がいないと今までの商売が続かないということは多数あるでしょうけども。</p> <p>新たな若い人たちに低廉な家賃で貸して、そうしたら面白いと旗が上がってそれが連鎖していくという話を時々いろんなところで聞きますね。やっぱり大手スーパーに対抗しよう、商店街がんばれっていうのじゃもう収まらない。次の切り替えでまちをつくっていく、そういう動きにつなげていくようなことがとても大事だし、住宅マスタープランの一番中心になるところではないけれども、そういうことに努めていくことを、しっかりと記載するなど、いろんな配慮が必要だと思います。</p> <p>ここで記載したことは、まちづくり部長に何うというよりも、他の部とか他の課においても吸収されていくと思ってよろしいのでしょうか。</p>
事務局	<p>住宅マスタープランの改定にあたっては、当然関係各課の計画ビジョン、これらを踏まえた形で進めていきます。さらには、例えば産業の観点であれば、産業の方に対しても住宅マスタープランとの連携というの</p>

	<p>が入ってまいりますので、これについては色濃くしっかりと申し入れをしていくということだと思っています。</p> <p>また、今お話をいただいた中で、都市計画的な絡みも出てくる土地利用の問題でありますとか、特に商店街等にマンション、そういったことについても都市計画マスタープランとの連携をしながら記述をしていきたいと考えております。よろしくお願いいたします。</p>
委員	<p>P44①に「三世帯世帯は定住意向が高いが、核家族の子育て世帯の定住意向は低い」ということがあるが、具体的にはP40の区民の定住意向というところを書いてあります。</p> <p>私は、三世帯の定住意向が高いというのは北区の特徴なのかなと思います。残念なことに子育て世帯、いわゆる親子が定住の意向が42.4%と低いという事で、これまでの北区の政策のあらわれとか、何か特徴的なことがあるのかどうか、お分かりになれば教えていただきたい。</p>
事務局	<p>正しい評価という指標を手元に持っている訳ではないのですが、普段通常業務をやっている中での感覚と捉えていただきたいのですが、子育て世帯、特にお子さんがまだ小さいうちの方は比較的賃貸の居住の方が多いのではないかと見受けられる気がしております。マスタープランの計画事業には入っていないのですが、賃貸住宅の区内転居、18歳未満の子どもが2人以上いるファミリー世帯の転居費用の助成制度というのがあり、それなりの事業実績がございます。</p> <p>そういった面からいっても、ある程度賃貸の方が比較的ウェートを占めているのかな、と感じております。</p> <p>例えば、小学校や中学校に進学するなどある程度の節目のところを狙って、場合によっては戸建やマンションを買うなどして、定住先を探している方が結構いるのではないかと感じているところでございます。正直なところアンケートの基礎データがありますので、後々クロス集計をかけていけば見えてくるか、課題ではないかと思っております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。課題としては、核家族、親と子、小さい子どもがいる世帯が定住できるような施策というものがあるかと思えます。おっしゃるように経験的に小学校に入るまでおられる方々は、比較的そのまま定住されるけれども。</p> <p>それは、やっぱり小学校という中の地域とのきずなが生まれるから、それからなかなか他のところに行く気が起きないけれど、小学校に行く前だと気楽に別の住環境のところへ転出、別の市に行くとかいう人が多いと聞いております。</p> <p>ですから、小さい子どもを持つ世帯がより長く住み続けられるというのは、まさに非常に大事なことですね。個人的には、そう思うので、ぜひそういう色々な資料から、何を北区の課題として捉えていくかという</p>

	<p>のを次回以降議論していきたいと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>いくつかお話をさせていただきたいのですけれども、先ほどさながら委員からお話のありました東京都の新しい住宅の組織ですが、先週の 25 日に予算案と共に、新しい組織案を発表させていただきました。</p> <p>少子高齢化が進む中で、マンションや住宅セーフティネットや空き家対策や住宅分野の防災対策、そういった所に積極的に取り組んでいこうということで、住宅政策の機能強化を図るため都市整備局の中で、局相当の組織として住宅政策本部というのをつくることになりました。4 月からスタートさせます。今の都市整備局の中にある住宅政策推進部と都営住宅経営部の 2 つの部を母体として、名称は変わったり新しく官職、ポストを設けたりしますが、基本的にはその 2 つの部を引き継いで住宅政策本部をつくる、ということです。</p> <p>都営住宅の話がありましたけれども、都営住宅は非常に高齢化単身化が進んでいるが、そうは言ってもその中でそのままではいけないと私共も思っております。少しでも多世代共生を図っていこうということを目指す中、「都営住宅が、どうあるべきか。」ということは今住宅政策審議会の方でご議論いただいているところです。</p> <p>もうすぐ中間のまとめをしようというところまでできておりますが、そこで子育て世帯への支援の充実ですとか、単身者は今高齢者や障害者の方々しか入れないのですが、それ以外の単身者の方にも入っていただくにはどうしたらいいかなどを検討しています。手嶋先生からのお話にあった学生さんの協力、学生さんに入っていただくということもできないかということも議論いただいています。</p> <p>それから地域福祉とも、これまでも連携をしていたのですが益々連携をしていく、ということもご提案いただいています。ちなみに地域福祉については、私共も知らないことがあったのですが、今手嶋先生からお話のあった戸山ハイツを取り上げますと、戸山ハイツはいろんな動きがあってそれこそ先生にもご協力いただいているのですが、介護保険の相互事業を使って取り組まれているのですが、教えていただいてびっくりしてこんな使い方もあるのかと感じたところであります。福祉の方々とは、行政の方もそうですし、福祉関係の社協さんとか民間の方々ともいろいろと連携をしないとイケないかなと思っております。そういった所についても教えていただければと思っております。</p> <p>それから、今日の資料 3 で言うと、P8 に「今後の住まいについて」とあります。住み替え意向はとても大事で、良く分析された方がいいと思います。現住まいの所有形態とのクロス、それから家族構成、世帯構成別の粗い集計はされていますが、資料の P3 に家族構成のフルスペックがありますので、詳細なクロスを試してみようということをやっていた方が良くと思います。なぜかというと、住み替えというところすごく大事で、それによって空き家になるかもしれないし、空いたところをまた何かに使えるということも考えられるし、住み変わるということはどう</p>

いう住まいが必要なのかということもあるし、必要な住宅流通とも関係しています。色々な施策のヒントになると思いますので、ここはよく分析をされた方がいいかなと思います。

それから、一方で区外の方に住み替え意向を聞かれていますけれども、一般に住み替えてそんなに広いエリアでは行われていないと言われていて、よくご存じかもしれませんが、結構沿線の住み替えということがあり、北区の代表的な沿線で言うと京浜東北線と埼京線と地下鉄の南北線、埼玉高速鉄道ということになります。放射線状に伸びていて荒川を超えると地価が上がるので、荒川の外の人に聞いたらかなかなか地価の高い方に引っ越してくるという回答は、すぐには上がってこないじゃないかと思います。ただ、新しい物件ができるとそこに間違いなく来ているようです。それは不動産屋の方からも聞いたことがあり郊外と言っても浦和の辺にいくと結構地価が高く、北区と同じだったりそれ以上だったりするかと思います。

区外との関係においては、実際の住民移動、住民票を分析すればわかるので、入りと出はすぐにわかりますので実際の住民移動をよく確認された方がいいと思います。数年分ぐらい見て、全体としては人口が増えているわけですから、色んな意味で支持されていると思うので、それをどこの市区町村との関係で誘引できているのかというのは、実際の人口移動を見られたらいいのではないかと思います。

それから、空き家対策も都においては力を入れております。色々と支援策、新年度も出していただこうとしていますので、ぜひともご活用いただければと思うのですが、空き家につきましては都内の空き家、特に区部の空き家の状況なのですが、賃貸用の空き家というのがものすごく多いです。これが全国にない状況で、その他の空き家と言っているものが全国に比べれば少ない。一般に区部の不動産はかなり動いているので、不動産市場も含めて空き家がどうなっているかをよく見ていかなければならないのかなと思います。空き家実態調査なさって空き家のリストアップをされていらっしゃると思いますので、それが実際どうなっているか。必ずしも施策をうたなくても自然にいろんな形で移り変わって有効活用している、除却されて別のものになるということも含めてあると思うので、そういうのもよく追っていただければいいと思います。

一方で賃貸の空き家というのは、市場の中である程度あって普通だと思うのと、それがないと住み替えできませんので、賃貸の空き家そのものを、非常に老朽化が進んでいるものは問題ですけれども、あと賃貸でどうしてもバリアフリー性能が低いですとか狭いとかはありますが、賃貸の空き家そのものを執拗に悪だと決めつける必要はないんじゃないかと思います。住み替えの基礎になるかと思います。

さらに言うと、賃貸の空き家は大地震が起きた時に借上げて応急仮設住宅として使わせていただくということも役割を担っていただく必要がありますので、そういう事から言っても賃貸の空き家はある意味大事にしないといけないので、そういう面もこれは住宅マスタープランに書く

	<p>というよりも地域防災計画に書くことなのかもしれませんが。そういう視点を持っておいていただきたいと思います。</p> <p>それからもう一つ、最低居住面積水準の話が出ていますが、これはおそらく集計の仕方が違って、というのは、毎年最低居住面積水準未満世帯率は改善されているはずなのですが、これは逆転して悪化していますので、おそらくですが総務省の集計結果と国土交通省の集計結果が違うことによるものかと思います。</p> <p>総務省の集計では、住生活基本計画で示している最低居住面積水準の定義の趣旨を反映しきれていない部分があって、それとは別の集計方法をもって、国土交通省側の最低居住面積水準未満世帯率を出しているのです。それを全国の公共団体さんにお伝えをしております。</p> <p>平成 15 年の値というのは、おそらくそれが書いてあるのだと思います。平成 20 年の結果、平成 25 年の結果もそれぞれ出しています。それが国土交通省から全国の方に通知をされています。今P24、P25 で書かれていますのは、多分総務省が出されている集計結果をそのまま引用されているのではないかと思います。平成 25 年の未満率が、東京都でいうと 14.6%になっていて、平成 15 年が 8.8%ですからものすごく悪化しているということになっています。</p> <p>東京都で出しております今の現行の住宅マスタープランの中でも引用しておりますが、それは平成 25 年値が 8%になっています。</p> <p>それは、国土交通省から示された値をそのまま使っているからということですが、集計方法は国土交通省から示されており、北区でもできますので、ぜひ同じやり方で集計していただき、それに合わせていただきたいと思います。そうではないと平成 15 年の値と違うものを見ていることになりますので、そこをぜひお願い致します。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。統計はよくチェックしていただいて、確かに著しく数値が上がっているというのは変な感じですね。それから空き家へのご指摘もございました。ぜひ参考にさせていただければと思います。</p> <p>あと、現状の中のP10の外国人居住の問題も、今や新聞紙上でにぎわしており、いくら地方で地方でといっても、やはり大都市に流れてくる部分はあるかと思います。</p> <p>これは一自治体ができることには限りがあるでしょうけど、方向性としては一緒に住める世界としてどう構築していくのかという問題があり、住宅マスタープランを超えるかもしれませんけれども、やはり一つの課題として取り上げて考えなければと感じます。</p> <p>お約束の時間も迫っているので、さらにあれば伺いますけれども。基本的には各委員から共通して出していたように、我々ももっと読み込んでいかなければならないけれども。住宅を考えていく上での課題、そして、すぐに手が打てないから課題から外すという事ではなくて、他の部局との共同の施策を含めて、何を課題ととらえるのか、どれを根拠として課題として捉えるのかということをご整理して、小委員会でも議論してい</p>

	<p>ただいた上で議会を実施できると一番いいと思います。</p> <p>また、できるだけ開催の前に訂正の無い資料をいただかないと、当日変わっていきと言われてもなかなか対応しきれないということもありますので、その辺も一つよろしくをお願いします。最後の話題のこれからのスケジュールに移ってよろしいですか。</p>
委員	<p>すみません。もう一点よろしいですか。</p> <p>色々のアンケートのデータがあったのですが、東京都も確かこういう同じような項目のデータをとっていたと思います。</p> <p>東京都のアンケートでは、治安がいい事というのがかなり上の方にたっていて、北区でもやはり治安の事がかなり上の方に来ている。治安と建物で、小委員会で防犯カメラのことも少し話をしましたけれども、やはりその辺の切り口も必要と思います。治安をよくするという事は、やはり定住の意向があがるという意味では重要だと思うので。確か防犯カメラのことは宿題になってそのままになっていたと思いました。</p>
会長	<p>その点も踏まえていただくという事ですね。急いで恐縮ですがけれども、閉会の前に今後のスケジュールについてお願い致します。</p>
事務局	<p>事務局でございます。本日机上に配付させていただいております今後のスケジュールをご覧いただければと思います。</p> <p>次回の第3回審議会は3月28日(木)午後2時から、北とぴあ7階第二研修室にて開催いたします。ここで住宅マスタープラン改定の骨子案について審議していただく予定です。平成31年度につきましては、ワークショップやパブリックコメントの結果を踏まえながら改定についての議論を進め、計4回の審議会を経て2020年3月に答申を予定しております。</p>
会長	<p>今回の骨子案というのは、目次だてみたいなのと理解していただければと思います。何を言いたいかということ、今日もいろいろと議論がありました。なかなか何が課題かという事が明瞭につかめないまま我々が議論しても始まらないというのが、皆さん共通に感じていらっしゃるかと思います。</p> <p>先を急ぐということに対して、あまり書き込まれてしまうと、課題を我々が十分認識しないままこういう中身で行こうということのも辛いものがあるため、できるだけ今日を踏まえて、何をどういう論拠で課題として考えていくのかという辺りを、ぜひ充実して議論したいと思っておりますので一つよろしくをお願いします。</p> <p>終わりの時期が決まっていますので、早め早めには思いますが、できるだけ中身のある議論をしたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。</p>

委員	<p>以前小委員会を夜やったのですが、夜ということは無理でしょうか。昼間ではなく夜は開催できませんでしょうかということ。確かもう一人の委員の方がいらして、今日欠席されていますが昼間やるより夜が出やすいという方がいらっした。その辺も確か議論したと思いますが。いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>事務局です。小委員会については委員ご指摘のとおり夜にということでは皆様の了承を得て進めてございます。審議会について、夜間どうかということについては、その辺、会長を含め事務局側で検討させていただければと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。では事務局、各委員から他に意見が無ければ終わりますけれども、今日の中身も各委員発言したいが時間がなかった方もいらっしゃるでしょうから、随時 FAX なり電話なりメールなりで、ここは何だとか、ここはもう少ししっかりと捉えてほしいなどを、随時といってもできるだけ早くお寄せいただくことを、各委員にお願いしたいと思います。</p> <p>ということで、これで第 2 回審議会を終了させていただきたいと思います。どうも大変長時間ありがとうございました。</p>
3 閉会	
事務局	<p>多岐に渡りまして、熱心なご審議をいただきまして本当にありがとうございます。今回お示しをしたのは基礎的な資料でございます。委員からもご指摘をいただいたように、北区については定住化が最重要課題になってございます。それに関わる、転居や転入の資料については事務局で、まとめてございますので、しっかりと今後その資料に追加していくことをしたいと思います。</p> <p>それから、施策をイメージすること、それによってクロス集計の形も自ずと見えてまいります。今日ご指摘をいただいたものと、それから今後施策を展開していく中でクロス集計をしながら、分かりやすい形で、あるいは裏付けという形でお示しできるよう事務局も頑張っていきたいと考えてございます。</p> <p>次回の審議会でございますけれども、住宅マスタープラン改定の骨子案、これをお示しできればと考えてございます。御多忙中誠に恐縮ではございます。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。</p>