

# 平成30年度 第3回東京都北区住宅対策審議会小委員会 議事録

日時 平成31年3月15日（金）午後7時

場所 北とぴあ9階901会議室

## I. 出席委員（7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	小野村 弘幸	

## II. 欠席委員（2名）

委員（敬称略、順不同）		
中嶋 稔	都築 寿満	

## III. 傍聴者（1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3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。

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、よろしくお願ひいたします。

#### <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、よろしくお願ひいたします。

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>

それでは、本日の出席委員数についてご報告します。

本日中嶋委員、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、7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>

それでは、本日の小委員会の資料を確認させていただきます。

= 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。

先ほど紹介させていただいた、左上に赤字で「(参考)」と書かせていただいた、「北区住宅マスタープラン改定基礎調査報告の構成」を参照いただけますでしょうか。今回お配りしている資料の中の「資料 北区住宅マスタープラン改定基礎調査報告」について、1月末の第2回審議会の資料を修正、再構成して作成しており、その構成の概略を「北区住宅マスタープラン改定基礎調査報告の構成」にて示しております。

まず色の形式として、左下に例示がありますが、オレンジ色が「第2回審議会配付資料」青色が「第3回小委員会配付資料」となっています。第2回審議会の資料1資料2については、内容の修正・再構成をしており、今回の参考資料3として示しています。この内容については、基礎調査報告の第2章「4.「北区住宅マスタープラン2010」主要事業の進捗状況」に反映しております。

次に第2回審議会の資料3については、資料の第3章に反映している形となります。

次に第2回審議会の資料4、参考資料3については、矢印は簡略化していますが、基礎調査報告の第1章、第2章及び第5章につきましては、北区の住宅及び住環境の課題における、統計のデータや課題などを反映しています。参考資料3の上位計画、関連計画の整理という部分は、基礎調査報告の第2章1.～3.の部分に反映しています。

第2回審議会の資料からの修正、再構成については以上になります。

こういった構成をさせていただいたうえで、基礎調査報告の第4章では、第1章から3章を踏まえたまとめを表記しており、第5章ではまとめを踏まえた課題、第6章では「「北区住宅マスタープラン2020」策定に向けて」ということで、課題を踏まえた策定の方向性を示した資料となっています。

資料の確認と説明は以上となります。

<委員長>

ありがとうございます。事務局から、北区住宅マスタープラン改定基礎調査の資料の構成についてご説明いただきました。最終的に今年度の調査報告をどう作っていくかの議論になるかと思いません。

議題に入る前に、本日は傍聴人の方が1名いらっしゃるということで、傍聴者の入場を認めたいと思います。

<<傍聴者入場>>

## 2 議題 北区住宅マスタープラン 2020 策定の方向性（方針及び骨子）

### <委員長>

それでは、議題、住宅マスタープラン2020策定の方向性（方針及び骨子）について、事務局から説明をお願いいたします。

### <事務局>

第2回審議会でもいただいたご意見についての対応について、参考資料2にまとめておりますので、いくつか抜粋してご説明させていただきます。

No.1、資料2の「全体」について、D評価の経緯等が分かりづらいというご意見がありました。「基礎調査報告」のP53からが主要事業の進捗状況のまとめとなっております。

P55②住宅性能表示制度の普及についてはD評価ですが、進捗状況として「民間での普及が進んでいることから、問い合わせ対応として（一社）住宅性能評価・表示協会を案内することとした」と記載しています。

また、P64 下段の「高齢者専用賃貸住宅の供給誘導」についてもD評価としていますが、平成23年度の高齢者住まい法の改正により高齢者向けの住宅の各制度が廃止され、サービス付き高齢者向け住宅制度に統一されたという経緯がございます。北区では、サービス付き高齢者向け住宅補助制度への対応（国への意見回答・東京都へ基準提示）を実施しています。

NO.3、「地域優良賃貸住宅というのはどのようなものか、地域優良賃貸住宅の供給・誘導について見送った理由は」というご意見についてです。地域優良賃貸住宅制度は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度です。事業実施については、東京都でのモデル事業の応募件数が少なかったことを踏まえ実施を見送っております。東京都のモデル事業としては平成24年度に募集を終了しております。

NO.8「人口・世帯の推移について、実際の住民移動を住民票から確認できるか」については、国勢調査で移動状況を把握しました。「基礎調査報告」のP7に（5）人口・世帯の推移（転出入の状況）としてまとめております。北区からの転出先としては板橋区、川口市、さいたま市などが多く、転入では板橋区、豊島区、さいたま市からが多くなっています。参考資料2については以上となります。

### <委員長>

これまでの第1回の小委員会の時の質疑と第2回の審議会の質疑や、ご意見対応の資料を中心にお話いただきました。何か質問された方もいるかと思うので、言ったことと違う解釈をされたとか、何かあるかどうかをご確認いただければと思います。特に食い違いはないかどうか。後、それに限らずご意見ご質問あれば今の参考資料1、参考資料2のところになにかございますか。

### <委員>

最後の転出入ですが、転出した人が45,000人で転入が42,000人となっており、人口が増えているというお話でしたが何故でしょうか。外国人が増えたのでしょうか。

<事務局>

区内で生まれている出生と、外国人の増加が要因ではないかと考えられます。

<委員>

こちらの参考資料3の中の文言の中で、目標別シートの中で、戦略2の福祉との連携というところですが、住宅確保要配慮者というのはどういうことですか。

<事務局>

住宅確保要配慮者でございますけれども、例えば所得の少ない方、高齢者、障害者、先ほどお話もありました外国人の方を含めて、要は住宅を確保するのに困っている方を総称しまして、住宅確保要配慮者という名称で説明してございます。

<委員>

生活保護という事ではないですか。

<事務局>

生活保護に限定したものではございません

<委員>

それはどういう基準がありますか。どうやって決めるのですか。

<事務局>

これは法律で通称、住宅セーフティネット法といっているものなのですが、その中に、住宅確保要配慮者というものがどのような方かというのが定義されています。

<委員>

こちらの知識がなくてすみません。こういうものがある、こういう人たちの括りがあるということも知らなかったものですから。

<事務局>

資料 北区住宅マスタープラン改定基礎調査報告のP36をご覧ください。住宅セーフティネット法の説明がございます。

<委員>

速達で届きましたが、資料を作るのも大変なんでしょうが、もう少し早く送っていただくとありがたいです。

<委員>

アンケートのところで、外国人のアンケートについては、先ほど対応を行っていないとして、資料の対応のところに斜線が入っていると思うが、もう4月にワークショップをするという話だった

ので、これを対応にしていしまっても私は十分なのかな、と思っています。ただそれが、4月のいつ頃でどういう人に向けてというのは、きちんと発表すれば基本的には問題のない内容だと思います。一旦そちらでやってみてはいかがでしょうか、というところです。

<事務局>

今の予定ですと、4月13日、14日でワークショップを開く予定でございます。外国人の方につきましては、国際交流団体からの推薦をこれから受ける予定ですので、どの方が来られるかという事まではまだ決まっていない状況です。

<委員>

では国籍も決まっている訳ではなくて、英語でする感じになるのですか。イメージとしてどんな感じになるのでしょうか。

<事務局>

ワークショップは日本語で実施します。ワークショップですので、他にも町会の代表の方ですとか、民生委員の代表の方などを集めてグループを作りまして、北区の住宅に関する議論をグループごとにしていただく予定です。

<委員>

かしこまりました。対応として載せていただくのも一つの案かもしれませんね。

<委員長>

特に公開ではなくて、お願いをしたうえで、ある意味ワークショップ型のヒアリングを行うということを考えているのでしょうか。

<事務局>

ヒアリングというよりもワークショップの中で国際交流の方のご意見を出してもらって、意向であるとか北区の良い所悪い所という意見を出していただく予定です。

<委員>

委員は参加できますか。都市マスの時には、ワークショップは委員の方も来ていたりしていましたが。

<事務局>

ワークショップの中で委員さんがそれぞれのテーブルに行って情報収集をすることは認めています。ただ、委員さんですのでなかなかその場に入って主体的に動くという形ではなくて、趣旨自体が一般の区民の皆さん、団体の皆さんという形で対応しておりますので、その辺についてはゆるやかに実施しているつもりであります。

<委員>

都市マスの時には、委員の方が来て聞いている感じでした。

<委員長>

参加をするというよりは、傍聴的な感じで見られることはいいことだと思いますので、内容についてなどはご連絡いただければいいかと思います。

<委員>

何か教えていただければ後で参考にできるものもあるのではないかと思う。

<委員>

こういう形で、議事録的に文書になるのと実際の雰囲気ってまた違うものだと感じます。

<委員長>

日時とか場所とかメールでよろしいでしょうか。それではメールで発信することとしますのでよろしくをお願いします。

続きまして、今日の主要なところに入っていきたいと思います。データについては見ていくときりがないので、第4章～第6章について中心的にお話を伺えればと思います。それでは第4章からご説明をお願い致します。

<事務局>

P105「第4章 北区現況のまとめ」は、大きく9つのまとめをしております。

1. 住宅・住環境の現状

- ・人口・世帯ともに増加している
- ・東京都・区部より年少人口割合が低く、高齢者人口割合が高い
- ・板橋区や埼玉県への転出が多い
- ・単身世帯が最も多く、特に65歳以上の単身世帯が増加している
- ・外国人人口が区の人口の6.4%と増加している

などの大きく9つの特徴があるとまとめております。

P107「2. 住宅ストックの状況」は、8つにまとめております。

- ・共同住宅が74.0%と区内の住宅の多くを占めている
- ・持ち家の割合が減少しており、未就学の子どもを持つ世帯の半数以上は借家に居住している
- ・平成28年に行われた北区空家等実態調査において区内には1,200棟以上の空き家があることが明らかとなったが、その多くは再利用可能などを示しています。

P109「3. 住宅建設と住宅市場の状況」では、大きく2つで

- ・近年建設された住宅の半数以上が貸家である
- ・借家世帯のうち年収300万円未満の世帯の割合が、東京都、特別区部平均と比べ高いなどがございます。

#### P110「4. その他の住宅の状況」は大きく3つ

- ・住宅セーフティネットの対象となる、借家に居住する低所得者世帯は全体の4分の1を占める
- ・公的賃貸住宅の供給率は江東区に次いで区部で2番目に高い
- ・サービス付き高齢者向け住宅が6件300戸供給されている

といった状況がございます。

#### P111「5. 地域の状況」では

- ・木造住宅密集地域の改善を進めている
- ・震災への対策を進めている
- ・水害への対策を進めている
- ・商店街の課題として、後継者問題などが挙げられている

といった状況がございます。

#### P112「6. 区内居住者意識調査」

- ・今後の住まいについて、「現在の住まいに住み続けたい」が44.4%となっており、現在の住まいに住み続けたいという方が多い
- ・高齢期の住まい方については「サービス付き高齢者向け住宅」を希望する方が多い
- ・親や子どもとの暮らし方について「歩いて行ける程度の近い場所で、別々の住宅で暮らす」が37.0%と最も多く、親や子どもとの同居より、近居を希望する世帯が多い
- ・6割以上の方が町会に加入しているが、民間の賃貸住宅では半数以上が加入していない
- ・住宅に関する区の施策に対する要望として「高齢者や障害者が安心して暮らせる住宅に関する支援」が多い
- ・地域の環境に関する区の施策に対する要望として、高齢者を中心に、安全性への要望が多い

などの傾向が見られました。

#### P115「7. 区外居住者意識調査」

- ・近隣の区市から北区に居住することを検討している方が約8%いる
- ・北区の住宅地としてのイメージとして、「通勤・通学に便利」や「日常の買い物が便利」、「公共交通機関が充実している」などの利便性に関わる項目が挙げられているものの、4割以上の方は「何もイメージがない」としている
- ・北区に住む際の条件としては「手頃な価格で適切な住宅があること」が多い

などが明らかとなりました。

#### P116「8. 分譲マンション実態調査」

- ・多くのマンションでコミュニティ形成に関しての取組みはされていない
- ・管理上の問題として「管理組合の役員のなり手がいない」ことが多い

などが明らかとなりました。

#### P117「9. 住宅マスタープラン2010 主要事業」

- ・質の高い住宅の供給や既存ストックの適切な改善を促進している
- ・子育て世帯や高齢者世帯に対しての住まいの支援を進める必要がある
- ・区営住宅の耐震補強や設備改善を実施しており、建替え計画も進めている

といった、3つのことが分かりました。

第4章の説明は、以上となります。

<委員長>

ありがとうございました。5章6章にこの後関わってくるような流れになってくるかと思いますが、まずは単純な質問として4章で何か分かりにくい事などがあればお願い致します。後で、5章になったから4章の質問はできないという形ではないと思うのですが、なにかありますでしょうか。読み込みがこういう目線もあったのではないかなどの意見もあるかと思います。一応、グレーで書かれているところの下に、何を参照してこの言葉が出てきているかという事が書かれている状態で、これは前回の審議会の時に、その対象が分かるようにという事が言われていたことを、実行されたものかと思います。ただ参照がなかなか難しいのかなと思います。ページ数で見られるといいのかもしれませんが、固定できないのでなかなかそれが出来ないのかなと思います。5章に入ってくるとそれが出てくるのですが、4章のところはみんな1対1対応になっているのですけれども、もしかするともう少し関連の内容はないのかなとも思います。ここは1対1対応でまず課題条件とまとめという形でしょうか。委員の方向かご質問があるのでしょうか。

<委員>

7. 区外居住者意識調査において、「1) 近隣の区市から北区に居住することを検討している方が約8%いる」とのことですが、これは多い数字なのか少ない数字なのでしょうか。

<事務局>

難しい質問で、他の自治体との比較はしては無いのですが、8%と一定程度の数字が出ていることから、意向があるというところをとらえて、このように書かせていただいたということでございます。

<委員>

他区の意識調査の数字に比べて高い低いということがあると分かりやすいと思います。

<事務局>

次回までに調べられれば、ご提示をさせていただきたいと思っております。

<委員>

町会の加入が低いという事ですが、地域によっても違うと思うのです。うちの方の地域はほとんど一戸建てばかりで、あとは木造のアパートが多い。結局、個人の大家さんがいるので。ただその大家さんも町会は拒否する方もいる。区としては、町会の加入は進めたいのかこのままほっておくのかどうなのでしょうか。町会は結構難しい問題だと思う。ごみの問題もあるけれど、町会がどこまで権限もっているかというのも微妙な所でもありますし、武蔵野市みたいに町会のない自治体もあってやっていくところもある。町会に対する考え方として、みんな入りましようって言うだけではどうなのでしょうか。町会のあるべき姿というのは区としてどうなのかお聞きしたい。

<事務局>

住宅課で集合住宅条例というものがございます。一定規模以上の集合住宅を建てる場合に届け出をしていただきますが、その中で極力町会に加入してください、ということで区の方からはお願い



している状況です。区といたしましても、町会、非常に大事な地域の組織と考えていますので、極力集合住宅を作る時には加入をお願いしているのが状況です。

<委員>

分譲マンションの時は同じですか。

<事務局>

分譲マンション、賃貸マンションに限らず、規模によってこの条例の対象かを判断しています。階数が3階以上、戸数が15戸以上の共同住宅を対象に条例をかけています。

<委員>

その対象の規模より小さいくらい、3階建てぐらいのエレベーターのないような賃貸が多いように思いますので、微妙な所だなと感じます。

<委員>

今の質問で1つ、区の方で、私共不動産業界であり、パンフレットでいただきましたけれども、町会加入の勧誘をしてほしい、という依頼を受けたことがあります。パンフレットでは賃貸の新たな入居者に対してはお入りくださいと言っていますし、また、家主さんを積極的に口説いて一括で家主さんがとりあえず負担してもらってお支払いするような取組みもやっております。ただ微々たるものですから。全体で見たら、たいしたことないと思います。もう少し強制力のある条例にしていなければいいのかと思うのですが。町会費は大体月100円程度のものであります。

<事務局>

町会自治会につきましては任意の団体でございますので、なかなか区の方で加入を強制するのが難しいという事情がございますので、その辺をご理解いただければと思います。

<委員>

これは、入られる方が加入メリットをどういうところに感じるかということだと思います。強制もできないということですので、加入メリットというのが、どういうことがあるのだよ、というのが示せば増えると思います。但しそこまでして本当に増やしたいのか、という意見も出てくるでしょうし、そのバランスが難しいと感じます。

<委員>

難しい問題なのですよ。区の方は世帯当たりでお金を出していますよね。しかしそのお金は町会に行ってしまう。例えば6割の世帯が町会に入っていて、4割は入っていないとすると、でも区からの補助金は全部町会に行くわけです。ある意味4割の人たちは町会の恩恵を受けなくて、資金が町会に全て流れているということになるわけです。

<事務局>

町会の役割については、区として、また区議会でもいろいろとご質問いただいている。基本的に

は区の方の北区ニュースの配布でありますとか、行政からの連絡、これらについては委託という形をとっています。会員数が少なくても多くても、その地域のエリアについての配布は町会が進めているわけです。したがって、組織率が高い低いによってそういった内容の差には関わっていないわけです。

確かに町会の役割、また地域のコミュニティの役割というのは非常に大きい状況になっている。ましてや高齢者が地域で多くなっているということだと、やはりお隣さんの見守りですとかいろんな事もあります。そうしたことから区としては今、建物を建てる入口のところで大家さん、あるいは居住者の方々にまず入会をお願いしています。そして、それを地域振興というところで、今度は直接アプローチをして意向を確認するといったようなことで、非常に力を入れていることは確かです。ただ、ご指摘のとおり任意でございますので、なかなかそこまでは進んでいない。だから、このマスタープランでどのようなことができるのかということも1つは課題であると考えている。

#### <委員長>

私は台東区の谷中に住んでいてある意味町会のメリットを感じている方なので、やっぱり町会はあった方がいいと思っているのですが、実際住んでいる方がメリットを感じることがないとなかなか町会は発展していかないということもあります。けれども、これから今言われている高齢者が増えたり、弱い人が多くいたりとか、所得の問題もあったりとか、やっぱり地域で守っていくということは必要な事かと思えます。

ただ住宅マスタープラン2020でそれをどう表明できるかということと分からないですけども、どちらかというともちづくりの方へ提言となっていくのかもしれませんが、重要な課題かなと思います。

#### <委員>

わからなかったら結構ですが、P116 8. 分譲マンションの実態調査「4) 7割以上のマンションで長期修繕計画を立てている」の「また～」以降に記載されている内容として、耐震化の認知度、事業の認知度とあるのですが、アンケートの読み込みが足りないのですが、要は自分のところが旧耐震なのか新耐震なのかそういうのがわかっているかどうか、というアンケートはとっているのでしょうか。

また、「3) 管理上の問題として「管理組合の役員のなり手がいない」ことが多い」について、町内会でも役員は回しているのでしょうか。私はいろいろ転勤している中で、今流山市のもっとここより高齢化のところに住んでいますが、町内会の役員になりたくない人が多い。今、80歳以上の方は役員を逃れられる。そうすると年中回ってくる。役員をやりたくない人がいっぱい出てきていて、それで転出してしまう人もでてきている。そういうことまで発展していくのですけれども、そこら辺も認知されているかということを確認したい。

#### <事務局>

1つ目の質問である、まず新耐震なのか旧耐震なのか、どこまで認識しているかということについては、そこまで分けた形でのアンケートを実施していないので、区別がわからずに回答していただいている状況です。

2つめの質問である、役員のなり手についてですが、北区におきましても町会、自治会の高齢化

が非常に進んでいます。ただお話にありましたように、町会によってそれぞれルールがございまして、ある町会では定年制のような仕組みをとっているところもあると伺っています。そして、ご意見の中にございましたように、確かに役員が何回も回ってくるというのが嫌だ、役員でなければ入るよ、という声も確かに伺っています。

#### <委員>

マンションの耐震診断の件は特にマンション、分譲マンションに限れば、旧耐震の所有者は多分知っていると思います。耐震診断を嫌がる大きな理由としては、旧耐震と分かっている訳ですから診断結果の良し悪しが気になるわけです。転売するときの評価につながってしまうので。結果的に劣化事象があちこち出ているというような診断書が出来てしまうと、買う方の判断材料になってしまことを心配する、恐れることがあります。そう意味では進まない原因の1つがそういった内容ではないかと思います。

#### <委員>

私も最近マンションを中古で買ったところなのですが、旧耐震の建物を買うとローンが条件のいいものが少ないといった事も出てきます。組合の役員の話も、今そのマンションの役員会に入っていますけれど、確かにやりたくない方が多いです。理由としては、長屋とマンションは感覚として近いものがあり、面倒くさいと感じるのです。いろんな人の対応をしなければならず、それが一番の問題なのでよく回ってくるのだと思います。それは仕方ないとして、なるべく新しい人が入れるようなところで入ってもらって、コミュニティを形成してもらってというのが一番いいのかなというところですね。

私の方からなのですが、P115 7. 区外居住者意識調査 の2)と3)の内容が、毎回見ると一番悲しくなる項目です。この2)に示されている、4割以上の方が北区に何のイメージもございません、というところと、北区に住む条件がただ安いからというイメージについて、どうしても私の考え方が変換されて意地悪な感じに見えるところがあります。このあたりは、多分住マズ2010の策定時でもそうだったのでしょうし、その前から同じようなことがずっと続いているのかな、と勝手ながら察しています。どこかのタイミングで、これが住宅マスタープラン2020に組み込むような内容なのかは分かりませんが、こういったところを重点施策にしていくのも1つの大きなポイントになってくるのではないかと。これからは安ければ住んでくれる、という訳ではきかないでしょうし、何かあるからそこに行きたいって思うような場所が多くなってくると思います。なので、ここだけで考えられる内容ではないと思うのですが、色々な仕組みと連携しながら何かしらの施策を2020の中で組み込んでいくということは非常に重要じゃないかなと思っています。

#### <委員長>

今回、後で出てきますけれども、1つの柱として魅力ある住環境の形成と周知の取り組みというのを入れているので、そこら辺に答えが出てくるのかなと思います。

そうしましたら、時間もありますので第4章はとりあえずここで終わらせていただいて、第5章の方のご説明をいただければと思いますのでよろしくお願いします。

## <事務局>

基礎調査報告ではP118からが第5章となっています。第5章では、3つの優先課題「①『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」「②『長生きするなら北区が一番』を実現すること」「③『子育てするなら北区が一番』をより確かなものにする」とに基づいた整理を行いました。また、3つの優先課題では整理しきれない多岐にわたる課題を「北区の住まい・住環境に関する多岐にわたる課題」としてまとめるとともに、「住宅マスタープラン 2010」の主要事業における課題も示しています。

### 1. 安全・安心（「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）

#### ① 建替え等の促進による耐震化率の向上

北区では耐震化の取組みを進めており、平成25年度末現在、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。その一方、平成25年における築後35年以上（昭和55年以前）の古い木造住宅は、木造全体の35.2%（18,410戸）となっていることから、既存住宅の耐震化と、老朽住宅の建替えの促進による耐震化率の向上が求められます。

#### ② 老朽住宅や木造住宅密集地域への対応

北区では昭和45年以前に建築された住宅の割合が14.0%となっており、特別区部の中で最も高くなっています。木造住宅密集地域もあり、住宅の耐震性や防火性の確保など、住宅性能の向上と住環境づくりが求められます。

#### ③ 区民が地域で安心して暮らせる防災対策

区内居住者意識調査では、「火災時の安全性」について、「やや不満」「不満」と答えた方が4割を超えており、他の回答と比較して満足度が低くなっています。区民全体が安心できる防災対策が求められています。

#### ④ 空き家の適正管理と空き家を増加させないための予防策

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。また空家等実態調査においては、空家等と判断した建築物は区内建築物の1.8%とされています。空き家の適正管理と空き家を増加させないための予防策が求められています。

#### ⑤ 空き家の利活用への取組みの促進

北区空家等実態調査では、空家等のうち木造が全体の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。一方で、北区空家等実態調査による、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。

北区空家等対策計画では、「空き家等や除却後の跡地活用促進」を基本方針として定めており、空き家の利活用へ取組みを進めています。

#### ⑥ 町会への加入率が低い賃貸住宅居住者への意識啓発

区内居住者意識調査では、町会への加入率は61.7%となっていますが「民間の賃貸住宅」で半数以上が加入していない状況となっています。一戸建や分譲マンションが多い地域では災害時等地域での対応が求められる際のコミュニティ形成が図りやすい状況にあります。賃貸住宅居住者の意識向上が求められています。

#### ⑦ 高齢者も安心できる防犯性の向上や災害への対応

区内居住者意識調査では、区の住まいを取り巻く地域の環境についての要望は、「街灯や防犯

等の整備」が約 4 割と最も高い値を示しています。また、世帯主が 65 歳以上の世帯では特に安全性への要望が高くなっており、防犯性の向上に加え、高齢者の災害時の対策等が求められています。

## 2. 長生き（「長生きするなら北区が一番」を実現すること）

### ① 高齢者の地域での居住継続のための支援

北区では人口・世帯数ともに増加傾向にあり、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が、高齢者人口(65 歳以上)は平成 45(2033)年以降は増加に転じています。また、平成 12 年以降、特に 65 歳以上の単身世帯が大きく増加しています。今まで以上に、高齢者の地域での居住継続のための支援が必要です。

### ② 高齢者の居住する世帯におけるリフォーム等の促進

北区の高齢単身世帯の 47.3%が持ち家に居住しており、身体機能に応じたリフォームなどが行い易い状況にあります。高齢者の居住する世帯のバリアフリー化率は特別区部の平均及び近隣区の中で最も高い値を示していますが、バリアフリー化対応が進んでいる公的住宅の影響が含まれている可能性が考えられます。今後も高齢者の生活状況に応じたリフォーム等を促進していくことが必要です。

### ③ 借家に居住する高齢者への対応

北区の高齢単身世帯のうち 52.5%は借家に居住し、75 歳以上の後期高齢者の単身世帯では 45.3%が借家に居住しています。借家のリフォームは、家主の意向によるため、家主に対する情報提供や意識向上等を促す必要があります。また公的住宅についても、北区の高齢単身世帯の公的住宅居住割合は特別区部より高く、引き続き高齢者に対応した公的住宅のバリアフリー化等が求められています。

### ④ 親や子ども（の世帯）と近居できる住環境整備

区内居住者意識調査では、親や子ども（の世帯）との暮らし方として「歩いて行ける程度の近い場所で、別々の住宅で暮らす」が 37.0%で最も多くなっており、親世帯、子ども世帯が近居できる住環境整備が求められています。

### ⑤ 高齢期などライフステージに合わせた住宅の確保

区内居住者意識調査では、高齢期の住まいについて、「別の住まいに住み替えたい」と答えた人が約半数を占めています。また、高齢期の住まいの住宅形態としては、「サービス付き高齢者向け住宅」が最も多く挙げられており、ライフステージに合わせた住宅の住み替えができる環境が求められています。

## 3. 子育て（「子育てするなら北区が一番」をより確かなものにする）

### ① 子育て世帯がより定住しやすくなるサポート

「平成 30 年北区民意識・意向調査報告書」では、核家族の「親と子ども（18 歳未満）」の世帯においては、「現在の住まいに住み続けたい」とする割合が「単身世帯」、「夫婦世帯」より低く、定住意向が低くなっていることから、これらの世帯が定住しやすくなるサポートが求められます。

### ② 子育て世帯に対する誘導居住面積水準の向上を促していく取組み

北区の 18 歳未満の子どもがいる世帯のうち、91.8%は最低居住面積水準以上になっていま

す。最低居住面積水準以上の割合は、5年間で 5.6 ポイント解消されており、引き続き誘導居住面積水準の向上を促していく取組みが重要です。

### ③ 北区の子育て環境を区外に発信することによるイメージ向上

区内居住者意識調査では、「子育てしやすい環境」について8割弱が「満足」「まあ満足」と回答しており、平成 20 年度と比較すると、満足度が 10 ポイント以上あがっています。一方、区外居住者意識調査では、北区のイメージとして「子育てしやすい環境である」を回答した方は約 5%となっていました。

区内居住者は北区を子育てする環境として満足しているが、区外居住者には北区が子育てしやすいイメージがなく、意識に差が見られることから、北区の子育て環境を区外に発信することによるイメージ向上が必要です。

### ④ 子どもを安心して育てられる環境づくり

区の住宅施策に対する要望について、子育て世帯では「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する支援」について約 5 割と最も多くの方が求めており、住まいを取り巻く環境については「子どもを安心して育てられる環境づくり」が約 6 割と最も多くなっています。子育てしやすい環境は、住宅に加えて教育・子育て支援などの側面があるため、ハード・ソフト面共に、関係各課も含め総合的に検討していく必要があります。

### ⑤ 子育て世帯が住み続けられる住環境づくり

北区内には、18 歳未満の子どもがいる世帯が 25,687 世帯おり、総世帯数の 14.4%を占めています。18 歳未満の子どもがいる世帯の割合が 10 年間で減少していることから、子育て世帯が住み続けられる住環境づくりが求められています。

## 4. 北区の住まい・住環境に関する多岐にわたる課題

### ① 住宅確保要配慮者への支援の検討

北区では、借家に居住する世帯のうち年間収入が 300 万円未満の割合が 45.2%と最も高く、東京都、特別区部と比べても、高い割合となっています。一方、北区の借家の平均家賃は 81,759 円となっています。また、借家に居住する世帯のうち 18.1%は高齢者のみの世帯となっており、年金の世帯が含まれています。

特に高齢者や障害者は、所得に関わらず、賃貸住宅の確保が難しいケースが想定されることから、住宅確保の支援をすべき世帯を明確にし、それぞれに求められる支援を検討する必要があります。

### ② コミュニティ形成など外国人の住生活環境づくり

北区の外国人登録者数は、区の人口の 6.4%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。

新たな住宅セーフティネット制度では、「住宅確保要配慮者」として外国人などが定められており、北区として外国人の住宅確保をサポートするかなど検討する必要があります。

また、コミュニティ形成など外国人の住生活環境づくりが求められています。

### ③ 障害者の安定した住環境の整備

身体障害者数は 12,142 人、知的障害者数は 2,218 人、精神障害者数は 2,678 人となっています。

特に知的障害者、精神障害者数は年々増加しており、障害者の安定した住環境の整備が求められます。

#### ④ 分譲住宅等の共同住宅に対する維持管理

北区では総世帯のうち、74.0%が共同住宅に住んでおり、共同住宅が区の主要な居住形態になっています。

分譲マンションにおいては、管理上の問題として「管理組合の役員のなり手がいない」ことが多く、管理体制に課題が見られます。また、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、昨今ではシェアハウスや民泊など多様な利用もみられます。分譲、賃貸の共同住宅共に、活用の促進と適切な維持管理を促す必要があります。

#### ⑤ 北区の住まいに関する情報の周知

現在の住まいの満足度についてみると、「総合的な評価」などの項目において、「満足」「やや満足」と答えた方の合計が7割を超えており、満足度が高くなっています。

区内居住者が住まいに満足していることから、区外居住者にも、北区の住まいに関する情報を周知していくことが重要であると考えられます。

#### ⑥ 北区の住宅地としての魅力の効果的な情報発信

現在の住まいの周辺環境についての満足度として、特に「通勤・通学の利便性」「診療所や病院などの医療機関への便利さ」「日常の買い物の便利さ」「子育てしやすい環境」については満足度が高くなっています。

その一方、区外居住者の北区の住宅地のイメージとして、4割以上の方は「何もイメージがない」と回答しています。区外居住者に対し、北区の住宅地としてのイメージづくりや、住宅地としての魅力の効果的な情報発信が必要であると考えられます。

#### ⑦ 「まちなみの美しさや景観」などの住環境の改善

現在の住まいの周辺環境についての満足度として「まちなみの美しさや景観」や「火災時の安全性」については、「やや不満」「不満」と答えた方が4割を超えており、他の回答と比較して満足度が低くなっています。景観や安全性については、改善する必要があると考えられます。

### 5. 住宅マスタープラン2010 主要事業における課題

#### ① 安全で良質な住まいを確保するための適正な維持管理

だれもが快適でゆとりある居住を実現し、良質で多様なタイプの住宅を確保するとともに、空き家対策や地球温暖化防止への取組みを積極的に行い、良好な住環境の形成を図る必要があります。また、安全で良質な住まいを確保するため、建物の耐震化の促進やリフォームを支援し、適正な維持管理を図っていく必要があります。

#### ② 子育て世帯や高齢者世帯に対しての住まいの支援

子育て世帯の居住水準向上と定住化促進のため、より良質で快適な住宅に居住できるよう支援する必要があります。高齢者等のより良い居住環境の確保や、継続的な居住のため、保健・医療・福祉との連携を強化し安心した居住を促進することや、都やURなどと連携し、居住環境の改善策を検討する必要があります。

#### ③ 区営住宅等の活用による住宅セーフティネットの構築

区営住宅は、福祉施策と連携し、住宅セーフティネットの構築を進め、住宅困窮度が高い世帯の居住安定を図っていく必要があります。区営住宅の建替え時期、シルバーピアの建設等につい

ては、現在行っている長寿命化計画の改定に合わせて実施していく必要があります。また、既存の区営住宅は、順次建替え時期を迎えるため、ライフサイクルコストの削減を図りつつ、計画的に建替えを進めていく必要があります。

説明は以上となります。

#### <委員長>

ありがとうございました。第5章について、第4章での現況の調査を行った中をベースに課題出しをいただいていることになると思いますが、いかがでしょうか。

#### <委員>

空き家の活用で、87%が再利用可能、残りは無理という事ですよ。それで、例えばよくニュースで見るのは、空き家で持ち主もよく分からないような物件があるということですが、そういった物件は北区で税金を投じて解体していることもあるのですか。

#### <事務局>

実態調査をした80数パーセントについては、老朽度の度合いですとか危険度を判定したところ、再利用が可能だろうということで結果が出ております。その残りにつきましては、今年度、北区に空家等対策審議会というのを作りまして、その中で非常に老朽度が激しくて、近隣住民をはじめとした区民の方の生命ですとか財産等に影響を及ぼす恐れがあるものを、空家等対策の推進に関する特別措置法、俗に言う空家法というものに従いまして、特定空家というものに今年度9件認定しました。9件に対して今後行政指導であるとか勧告、その先には行政代執行を見据えた形での改善に向けた取り組みを現在しているところです。当然所有者につきましても、例えば登記ですとか権利者の相続関係等を調べた上で、権利関係を調べた上で順次進めていくというのが現状です。

#### <委員>

災害時に関する内容として、建物の耐震化についての記述や、木造密集地の問題についての記述がありますけれども、今私は志茂に住んでいますが、狭い所では、建替え時に道路幅員が4メートル必要なため、ひっこんで建替えて、古い家はそのまま残っている。確か杉並区ではそれを6メートルにしようという動きがある。要するに災害時の活動困難度で言うと、消防的に言うと6メートルないとだめだとしている。区としては今このまま放置すれば4メートルのまま建て替わっていく訳で、それを6メートルに変えるとか指導するとかいう考えはありますか。

#### <事務局>

道路の幅については、住宅メインというよりももっと広い意味でのまちづくりという面ですべきものかと考えています。従いまして、志茂の話が出てまいりましたが、密集事業等を使いまして道路を最低限の4メートルではなくてそれより広げる形で地域の防災性を向上しましょう、という事業を志茂、十条、西ヶ原でやっているところです。



## <委員長>

具体的なお話もなんですが、ここでは住宅マスタープラン2020を作っていくに当たり、まずは現段階では現況を把握し、その中でどれだけ課題があるか、課題項目を出せるか、という事が重要だと思いますので、課題個々の内容について解決法を問うのではなくて、こういう課題がまだあるのではないかと、いうところを出していただくことを今回議論していただければと思います。

私の方からそういう視点でお話をさせていただくと、最初の安全安心についてはかなり、ある意味ハードというか制度化や数量化できる話が多いので比較的分かりやすく、これである程度網羅できているかなと思います。

次の長生きというところに関しては、読んでいくとまだ町会加入率が低いというところでの、住環境としての高齢者の見守りとか助けに関するところが課題として出されていないのかな、というところが1点、気になるところです。住宅に対しての支援というのがあったりしますが、④だと親と子どもが近居できる、結構具体的なところではあります、もう少し広い意味の、最終的には住宅マスタープランに落ちるのか分かりませんが、課題としてはまずあるのではないかと思います。

3番目の子育ての方はそういうところが含まれているんですね。子どもが安心して育てられる環境づくり、と大きくとらえているので、これも住宅マスタープラン2020にどこまで反映できるかというところもありますが、そういう大きな捉え方をしているので課題としてはなっていないのかなと思います。

それで、北区、4番目の住まい・住環境に関する多岐にわたる課題、ここで色々なものが出てきていいのかなと思っていて、以前から小林さんから出ている商店街のお話も、こういうところに出てきていいのかなと思います。大きなマーケットではなくて小売商店があることでコミュニティができ、北区の場合、利便性が高いというのがいいメリットとして謳われているので、それを維持、活性化していくことが必要であるという課題として出していくという事をしていくと、そのあとの展開になっていくと思います。

続きの5番目の住宅マスタープランの主要事業についてのところで、特に引っかけたのが、これは北区の場合全般ですが、北区は非常に公営住宅が多い。だから公営住宅の視点というのがうまく入れられないかと感じます。課題の中でも、北区としての区営という書き方はしやすいけれど、都営とかURという書き方はしにくいのかもかもしれないが、それが北区の特に、都営とか区営は低所得者の人たちが利用しているのも多いので、そこら辺の課題は何か、という事も1つの大きなテーマかと思うので、そういう事もどこかで入れられるといいと思いました。以上、ざっと課題についてという私の意見です。

## <委員>

個別の話になるのですが、住環境という事を考えると、建物のバリアフリーだとかリフォームという話が多く出てきます。結果的に何が変わるかという賃貸住宅が多いのが北区の現状でありまして、ここに行くのに持ち主、家主さんの理解が不可欠の話になる。そういう観点からいくと、賃貸人に対する広報が必要だと考える。住宅セーフティネットの対象者を考えてみた場合、賃貸人に嫌われてしまう。このアンケートの結果からも良く出ていますけれど、頭から拒否されてしまう。そういうものを解消するための方策、課題として挙げておいた方がいいと思う。適切な方策がこれというものはないでしょうけども、貸主さんの意識改革という面で検討する必要があると思います。

<委員長>

今の内容は、「4. 北区の住まい・住環境に関する多岐に渡る課題」になるかと思います。この辺で住宅確保要配慮者への支援の検討なども、具体的に課題として挙げていただければと思います。

<委員>

北区として、ここまでいろいろな分野で挙げていただいていると思いますが、この結果に基づいて北区さんはどういった人たちに北区に根付いてほしいのかということ、これだけ課題を挙げたので検討しないといけないのではないのでしょうか。そういった所はどこかのタイミングでお答えいただけると、今後何をすべきかの答えも出しやすいのかなと思います。

P122「⑤子育て世帯が住み続けられる住環境づくり」について、これは住み続けたいくなるようにもっていくのか第一ステップであるかと思うので、ステップも兼ねて検討していければと思います。また、P123「⑤北区の住まいに関する情報の周知」のところ、満足やや満足というところには書いていただいているのですが、総合的な評価というところからもう少し深堀をして、何に満足しているのかというところをしっかりと見ていけば、先ほどの課題で挙げているブランディングの部分について、より良い結果につながると思います。

もう一つは、P124 のところに書いていただいている住宅マスタープラン2010の①の定義について、ここで「良質な」というところを①と②で謳っていただいているが、質問したいのですが、何をもって良質とするのでしょうか。部材の話をしているのか、それともどういったものを良質として掲げているのかによって、視点が若干変わってくるかと思ったので質問をさせていただきます。

<事務局>

良質については、委員ご指摘のとおり、建物の質もそうですし、それを周りの環境も含めて良質だということで我々は考えています。

<委員>

ありがとうございます。

<委員>

「長生きするなら北区が一番」「子育てするなら北区が一番」とありますが、人口構成の理想像として、子育て世代の人口を増やすというのが、私としては最重要課題だと思っています。

<事務局>

ご指摘のとおり、少子高齢化が進んでいる中で子育て世帯をいかに北区に呼び込むのか、そのための施策等を住宅マスタープランの中で議論できればいいなと考えています。

<委員>

賃貸保有者のアンケートというのが参考資料4であります。このP2裏面ですが、「問18 共用施設・付帯設備」のところ、駐輪場が69%、駐車場が35%という結果になっているが、これは数字がおかしいと思う。普通はこんなに多くはない。アンケートでは3階建ての建物が多いの

ですが、3階建ての建物あちらこちらに建っていますが、家主さんは意外と中小の世帯経営者が多いので、敷地を有効に使いたいものですから、駐輪場すらないことが多い。こんなにはおかしいかなと疑問に思いましたので、お調べいただければありがたい。

#### <委員長>

今の内容については確認していただければと思います。

そうしましたら、4章5章あわせて最終的に6章ということで、課題が出て住宅マスタープランというのでどう課題に対して解決していくかということのを来年度も含めてやっていくこととなります。方向性というのがどうしたらいいかということで、第6章で「2020策定に向けて」という事で語られることになっていきますから、方向性がここで違っていってしまうと困りますので、今の部分は重要な所だと思いますので、今の課題をどう解決していかということを考えて時に、どういう切り口、どういう区分けでやっていくかというところを考えていければと思います。

そうしましたら第6章をご説明いただければと思います。

#### <事務局>

「北区住宅マスタープラン2020」策定では、「北区基本計画2015」で設定した、北区が取り組むべき2つの最重要課題「①地域のきずなづくり」「②子育てファミリー層・若年層の定住化」と、3つの優先課題「①『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」「②『長生きするなら北区が一番』を実現すること」「③『子育てするなら北区が一番』をより確かなものにする」とのそれぞれの視点に応じて、実効性のある住宅施策を推進する必要があります。

第5章では、北区の住まい・住環境づくりに係る課題について2つの最重要課題を踏まえながら、3つの優先課題に応じた視点を切り口に、整理を行いました。本章では、これらの課題と国や東京都の動向も踏まえ、浮き彫りになった現状と課題の解決に向け、「北区住宅マスタープラン2020」策定の方向性を検討しました。

これまでの課題をもとに

- (1) 安全・安心で良質な住まいの確保
  - (2) 子育て世帯が定住できる住環境づくり
  - (3) 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり
  - (4) 住宅確保要配慮者への居住継続の支援
  - (5) 魅力ある住環境の形成と周知の取組み
- の5つの方向性を示しています。

続いて、P127②「北区住宅マスタープラン2020」基本理念、基本目標（案）

まず基本理念ですが、「北区住宅マスタープラン2020」策定の方向性をまとめると、高齢者、障害者世帯、子育て世帯など多様な世帯が安心して住み続けられる地域社会形成への更なる取組みが必要であると考えられます。

これらの取組みの内容は、現在の基本理念とも合致しており、これまでの住宅政策を継続していくことが必要であることから、第1次～第3次北区住宅マスタープランの基本理念である「誰もが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」を継承するものとし、

続いて、基本目標について説明いたします。基本目標は、策定の方向性に対しそれぞれ設定することで、北区の特性や魅力を活かした「政策誘導型」の住まい・住環境づくりを進めていくものとします。

方向性を踏まえ、

- 基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保
- 基本目標2 子育てファミリー層・若年層が定住できる住環境づくり
- 基本目標3 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり
- 基本目標4 全ての区民の居住の安定の確保
- 基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境の形成

の5つを設定しています。

また、P129 については、「北区の最重要課題」「3つの優先課題」の位置づけを示していると共に、住生活基本計画（全国計画）・東京都住宅マスタープランの目標との整合を示しています。

説明は以上となります。

#### <委員長>

ありがとうございました。P125、P126 でまず課題に対して、どういう方向性で考えていくのかということで、5つに組み直してもらっている形になります。課題で出しているのが入り混じるといふか、再掲と載っているところはそういうことになっているのかなというところですが、いかがでしょうか。

元々の北区の基本計画にもう一度返って、地域のきずなづくりと子育てファミリー層・若年層の定住化ということが一番大きな中心課題としてある。それと優先課題として、安全・安心という問題と長生きという問題と子育てという3つ。それに加えて今回、外国人であったりとか低所得の人だったり当てはまる、住宅確保要配慮者へどう支援をしていくかだと思います。

もう一つはもっと北区、イメージはないけれどもいいなとなんとなく思われているところを、もっと魅力を出して北区の今までの魅力をアップさせていくことを考えていこうというところが、5番目になっている構成だと思います。それで、先ほど亀井さんからお話がありましたが、これを読んでいる限り北区の、どういう人を住ませたいのかってなんとなく見えてくるのかなと感じます。いわゆる、お金持ちのハイソの人たちで、お金でなんでも解決するような生活をするような人たちでなくて、みんなで助け合って住んでいくというのが北区の一つの場なのかなと、人情なども含めて必要な区なのかなというところでの方針となっているのかな、と思います。

#### <委員>

やはり今のお話でいきますと、持家の方と賃貸は全然立ち位置が違うと思います。これ、立派なものでできていますけれども、これを読む限り賃貸の方に軸足を置くということでしょうか。持家の方々と賃貸の方々は資産的にも収入的にも違うと思う。結局は賃貸の方々に手厚く、ということですか。

#### <事務局>

事務局としては、持家賃貸を分けては考えていません。同一に考えています。

<事務局>

住宅を取得する、あるいは賃貸にする、それはいろんな人の価値観があると思います。持家として取得してそれを資産として残していく人もいれば、賃貸が長い目で見れば得な人もいるといった人もいます。そういう価値観がそれぞれ異なりますので、軸足をどこに置くということは無くて、基本は賃貸でも定住をしていただくということが大切なことだと考えておりますので、なかなか難しい所かなとは思いますがけれども。

<委員長>

私も谷中で賃貸暮らしをしていて、ただ定住はしていこうという風に思っているという価値観であります。子どもがいないので、資産を残してもしょうがないかなというところで判断をしている。もちろんこの4番目の「住宅確保要配慮者」という方々は賃貸であることが多いですね。

<委員>

そうですね。結局予算をつけていくということは、そういう意味で持家の方たちはリフォームぐらいしかあまり活用のしようがない。結局予算配分も含めて賃貸の方々に手厚くなっていくということになってしまうのか。

<事務局>

今後の委員会でこうした視点にたって、今後どのような施策がいいのかということイメージしていただくわけですがけれども、これだけのものを全て均等に全区民に対して、ということは難しい所がある。だから、これについてはまさに委員会で専門家の委員長さん、副委員長さんもいらっしゃるので、議論をさせていただければと考えています。早く具体のところを知りたいというところもあります。整理するところは整理させていただいて、その枠にあった施策を今後ご議論いただきたいと考えております。ソフト面とハード面といろいろなところで議論ができるのではないかと考えております。よろしくお願いいたします。

<委員長>

なかなか持家といっても、安心できない時代であります。持家の人はもう支援しなくても大丈夫という状況にはなっていないと思いますので、そこら辺はこの場で議論していく中で最善というかベターなものを作っていければという形だと思います。

<委員>

うちの近辺はファミリー層の分譲マンションがずいぶん建ってきているので、賃貸が減って大規模のマンションが建ってきている。若い子育ての世代は他の区よりも北区はいいよね、という意見もあるのです。他の区より保育園も入りやすいという話も聞きます。

<委員>

課題を挙げた時には先に「長生きする」が入っていて、その後に「子育て」が来ているが、今回は逆転している。(1)(2)(3)の順番が優先順位ではないと思うのですが、あえてここで変えた理由があれば教えていただきたい。

<事務局>

番号がそのまま優先順位かというところではないです。整理していく中で、今後誤解の無いように整合をとってまいりたいと思います。

<委員長>

単純に課題の方は長生きが先になっているという理由はありましたか。課題の順番を変えれば整合がとれるという感じもありますよね。

<委員>

最重要課題が入ったからですよ。6章の方は2つの最重要課題を優先させたからこうなったのかな、と私は思ったのですが。ただ、おっしゃったように、私も素朴な疑問だったので。まさに同じ疑問は持ちました。

<委員長>

そのままの順番のほうが分かりやすいことは分かりやすいですよ。

<委員>

あえて変えたのかなと感じました。今、色々なウェルケアとかいろいろやっている中で、高齢社会を支えるには若い人が入らないとならないので、あえてこうしたのかなと思いました。

<委員>

先ほど委員のお話にもあったのですが、子育てをこれからやっていった方がいいみたいな話を考えると、この流れの方がいいのだろうなとは感じたので、こういう風にしたいという思いがあります。

色々な所を調べると、ほとんどの計画でまず長生きが先に来る。あえてしているのかなと思って今質問したのですが、特段理由がないということであれば、作る時にいろいろと考えて作ったのだろうと考えます。

<委員>

こちらの方がいいと思いました。

<委員長>

ではこの部分はそのままとします。

<委員長>

あと、ここの第6章のあてはまる課題というところは、必ずしも全部が全部5章の課題が来ていただけではなくて、付け加えることもできるような形だと思っています。5章はどちらかというところと全部根拠、というかアンケートから、という形になっているのですが、ただアンケートでうまくとれていない部分もあると思うので、そういう意味ではこの委員会とかで、これも課題じゃないのかと加えていくというのがここのあてはまる課題というところに出てきてもいいのかなと思います。

す。先ほどのコミュニティというか利便性というような話は、「(5) 魅力ある住環境の形成と周知の取組み」でまちなみの美しさや景観は入っているけれども、もうちょっと利便性や、商店の活性という話みたいなことはこうところに入ってきてもいいのかなと思いました。

あとここで落ちているなと思うのが、環境共生という内容が一時 2010 年度では結構話題になっていました。ここでは環境共生的なエネルギーに対すること、住宅で。まあ国全体が弱まっているからそうなっちゃっているのかもしれませんが。そこら辺も今後どこかで魅力ある住環境として入ってくる必要があるかなと思いました。

それと、これから IoT というのですかね、住宅に AI がどう入ってくるかという事に対しての視点が抜けていたかなというのもアンケートからはなかなか出てこないことかもしれないが、ここに住宅マスタープラン 2020 を考えていく上ではそこら辺も実は必要なのかなと思います。それこそ見守りするのに IoT が入ってくるのが楽という事があれば、それに対する補助みたいなものもあるのかもしれない。

<委員>

あと再生可能エネルギーの補助については抜けていますね。

<委員長>

抜けていました。散々見せていただいた中で、このタイミングで気が付いても難しいとは思いますが、他にはいかがでしょうか。今回、これは小委員会なので、これを基に審議会の方にまた出すという形なので、審議会の席の中で、またこういう課題が実はあるという風に言っていただくこともあるかと思います。よく見ておいていただいて、足していくという事があっても、まずは課題出しをいっぱいすることが大事な事であり、来年度にそれを具体的にどうやったら実現していけるのかという話になっていくかだと思います。

<委員>

外国人の人たちはどういう仕事とかそういうのは分かっていますか。みんなビザがっている人たちなのですか。あと、近隣で問題になったのが、やはりある程度の大きさの建物を買って、民泊みたいなのを違法でやっていたりして、治安上問題があるという話が出たことがあります。治安上の問題とかはいかがでしょうか。

<事務局>

外国人の方の職種等まではちょっとございません。国籍までは調べておるのですが実際その方がどんな仕事をしているかまでは把握していないのが実情です。

<委員>

私、職業柄全国の食品工場を回って工場建設やシステム導入をしている会社にいるわけですが、外国人労働者のほとんどは、食品工場で働いている方が多いです。その比率で多いのは、名古屋の方ではブラジルの方が多いですが、大半は派遣会社さんで、派遣で働いている方です。ベトナム、ミャンマー、東南アジアからが一番多いと思います。ですので、北区の場合は中国となっているのでその方々がどこで働いているのか。中国人の方も当然派遣で入られている方少なくはないのです

が、最近の動向としての食品工場では、の話ですがベトナム、ミャンマー、東南アジアの方が多いと思います。

<委員>

それと北区との関連というのはわかりますか。

<委員>

当然東京都内で食品工場をやるというのはとても高くなります。コンビニ3社は配送ルートでは2時間で東京都内に供給できることが決まっています、給食も同じようなルートなのですが、そうなってくると工場はそんなに遠くないと思います。だから、ここから、逆に行くということは十分にあり得ると思います。

<委員>

外国人が増えているのは何故なのかな、と思っています。

<委員>

働き手が足りないからです。さっき言った話にもつながりますが、子育て世代をどうやって誘致するかというのは、区を回していくのにも重要な課題であります。最重要であるかもしれません。

<委員>

住宅政策とは関係ないかもしれませんが、働き手がないという事に対して外国人労働者に頼ってしまうと日本という国が維持できなくなるのではないのでしょうか。だから、もう少し考えた方がいいと思うのですが。それに対する住宅対策も検討すべきだと思います。

<委員>

もっと都心のチェーン店なんかは働いている方がみんな外国人ですよ。

<委員>

福岡の工場・コンビニートにあるコンビニでさえ品出しレジは外国人の方になってきてしまっている。少子高齢化が進んでいる中で、働ける人口が少ない、もしくは働きたくない人もいるので、いろいろ事情があるので。そうなってくると、そういう環境よりもこういうところで働きたい、食品工場は24時間ずっとコンビニと同じように動いています。ということは朝3時に工場に行って、そこから生産活動をしてという生活をされている方も多いため、そういう職業に時給1000円です、と言われるとノーという方が圧倒的なのですね。日本人が受けてくれないのであれば他の方をお願いをしている状態。だから、日本の国が維持できないというよりは誰もやりたくないからやらされているのを担ってくれていると思った方が正しいかもしれない。じゃあ、その人たちがいかに住みやすくするかという事を考えていけば、この周りのところで言うとそれも1つ、やっていただいていることに対して何かで返す、何かで返して住んでいただいている所だと思っていただいて住み続けていただければいいことだと私は思います。



<委員長>

そこら辺も、4のところの外国人の方にどういう形でやっていく、というのももう少し具体的に内容を考えないと、安易にやってしまうと、色んな問題が余計大きくなったりする事もあると思うので、どれだけちゃんとお互い面倒を見合えるか状況を作るか、というところでいけないかなと思います。

<委員>

北区は特に福祉、必要な区だと思いますので介護をしていただける方というのも十分入ってくる可能性が多くなっていると思います。

<委員長>

日本人だけでは回っていかないという状況になりますよね。

<委員>

私は、そういう人たちをどうやって呼び込むのかというのが大きな課題だと個人的には思っています。

<委員長>

そういう人たちが安定した状態じゃないと、色々なトラブルが起きる可能性がありますよね。

<委員>

確認ですが、都営住宅や区営住宅、北区は多いという事ですが、増やすつもりはないということですか。拡充するつもりはないですか。北区で都営住宅に入りたいという声を聞くので。

<事務局>

今東京都で約25万戸公営住宅がある。そのうち北区は約1万3000戸です。23区でいきましたと足立区、江東区、北区の順番に多く、人口比率で行くと北区は2番目になります。基本的に東京都は、今のところ増やすという考えはなく、公営住宅の建替えをいかに円滑に進めていくか、そしていろんなバリエーション、ソーシャルミックスをしたりミクスドコミュニティにしたりという風にして、限られた資源の中でやっていく。それからそれ以外のものについては、こういった住宅確保要配慮者のための支援でありますとか、様々なところで検討していく、という形になっています。

<委員長>

そう意味では公営住宅ってある意味施策というか、色んな事を展開できるようなところがあるかと思うので、それをどこまでうっていけるかということもあるのかなと思います。今回、課題から策定に向けての方向性を出していただいて、最終的には方向性を見ながら、2020年基本目標という案で5つ挙げていただいている、これは5つの方向性がほぼスライドしてきているという形ではあると思うのですが、基本目標が5つでいいのかどうか、そこら辺また審議会の方でも話される

と思うのですが、小委員会の方としても目標に関しての事で何かご意見あればと思います。ずっと流れの中でできているので、そう突飛な内容にはなっていないと思うのですが。

よろしいですか。そうしましたら、第6章の方向で審議会の方にかけていくという形で進めていくと。来年度住宅マスタープラン2020の骨子ができ、個々に課題とかに対してどう対応するかということ具体的に考えていくことになるかと思えます。ただ、その時に余計なことかもしれませんが、私の方で思っているのは、最初区全体として考えてはいるのですけれども、具体的にそれが動いていくためには、北区はかなり違う地区をいっぱい持っているので、地区ごとに対しての何か考えていくような視点や公営のものが非常に資産としてあるので、公営に対してどうアプローチをしていくか、もちろん民間のものもそうですが、公営民間両方で、特に北区は公営のものに対しての何かいい提案が出来ていると非常に動いていくかなと思っていますので、ぜひ来年度へ向けての課題と出来ればと思います。これはあとで審議会での話かもしれないですけどもそういうことが重要なと思っています。具体的に住宅マスタープラン2020を作ってもあと動かないのじゃしょうがないので、どうやって動いていけるのかということも同時に検討していただけるとありがたいと思います。

#### <委員>

防災上の話も必要があるかと思えます、この間国交省の出前講座で話を聞きに行ったのですが、北区で17万人は低地に住んであと半分は高地に住んでいる。洪水があったら荒川が決壊したら半分は水没するという話でありました。それに対して区は危機管理室の方が来ていましたけれど、まだ検討中ですって対策を示せない。住民に対して何も言えない。江東5区（墨田区・江東区・足立区・葛飾区・江戸川区）でまだプランを考えているから、その後で北区は考えるみたいな話だったので、それはそういう意味でも防災上も住宅も当然関わってきますけれども、安全ということで考えれば滝野川の高地の人たちは全く意識がないし、低地の人たちはどうするのかと感じます。

#### <委員長>

やはり地区で動くということが大事。その方が具体的に住んでいる人たちの力だけでも動く部分があると思います。

#### <委員>

もし水没したら2週間以上水が引かないという話に、みんな驚いていました。

### 3. 閉会

#### <委員長>

第4、5、6章併せて時間もオーバーし、2時間たってしまいました。

それでは、最後、議題は以上になりますので事務局の方で締めをお願いいたします。

#### <事務局>

本日は貴重なご意見様々ありがとうございました。

お忙しいところ恐縮ですが、本日の内容につきまして何かありましたら来週月曜日を目途に事務局へご連絡ください。

今後は、3月28日（木）第3回住宅対策審議会 基本目標（案）のまとめとなり、次年度は、第1回目の小委員会が、5月24日（金）午後7時から 北とぴあ7階第二研修室Aを予定しております。

開催通知については追って送付させていただきます。

引き続き皆様のご意見やご提案をいただければと考えております。住宅マスタープラン2020をより良いものにまとめていくために、今後ともよろしく願いいたします。

#### <事務局>

長時間に渡りご議論いただきありがとうございます。今日いただいた貴重なご意見をもとに、3月28日の審議会に向けて、事務局として推敲を重ね、構成も少し変わるかもしれませんが、打合せのうえ、審議会用に送付させていただきたいと思っております。

皆様審議会の委員でいらっしゃるので、また同じような議論になるかと思いますが、今後ともよろしく願い致します。

ありがとうございました。