

令和元年度 第2回東京都北区住宅対策審議会 議事録

日 時 令和元年10月10日(木)午後1時
場 所 北とびあ7階 第1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
尾花 秀雄	齋藤 邦彦	手嶋 尚人	尾崎 修司
小林 勇	松沢 よしはる	大島 実	さがら としこ
赤江 なつ	中嶋 稔	峯崎 優二	早川 雅子

II. 欠席委員(2名)

委員 (敬称略、順不同)		
亀井 忠彦	澁谷 浩一	

III. 傍聴者(2名)

IV. 公開・非公開の別 公開

V. 議事

1 開 会	
<事務局>	<p>ただ今より、令和元年度第2回東京都北区住宅対策審議会を開催させていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>皆様方には、大変お忙しい中お集まりいただき、誠にありがとうございます。昨年度より改定作業を進め、今年度、第一回小委員会、審議会を経て本日「北区住宅マスタープラン改定案」としてお示ししております。さまざまな視点からご審議を重ねていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、ここからの議事進行について会長にお願いいたします。</p>
<会長>	<p>委員の皆さまにおかれましては、本審議会のご審議及び円滑な運営に、なにとぞ協力の程、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、出席委員の確認を事務局からお願いします。</p>
2 審議会委員の出席確認	
<事務局>	<p>本日の出席委員数について、報告します。</p> <p>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、</p>

	<p>18名の委員をお願いしています。本日は、現時点で15名（他遅刻1名）の委員にご出席いただきました。</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>続いて、資料の確認をお願いいたします。</p>
<事務局>	<p>それでは、本日の資料を確認させていただきます。</p> <p>資料1 北区住宅マスタープラン改定案 資料2 令和元年度各会議におけるご意見と対応 資料3 北区住宅マスタープラン改定 令和元年度スケジュール の3点でございます。過不足等ございませんか。</p> <p>資料の確認は以上です。</p>
<会長>	<p>議題に入ります前に、傍聴者の入場を認めたいと思います。 （傍聴者2名入場）</p>
3 議題 北区住宅マスタープラン改定案について	
<会長>	<p>それでは、「議題 北区住宅マスタープラン改定案について」ですが、はじめに北区住宅対策審議会小委員会副委員長からお話をいただけますでしょうか。</p>
<副委員長>	<p>第1回東京都北区住宅対策審議会（7月9日）の意見を踏まえ、小委員会を8月28日に開催しました。これにより【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】第5、6章ともに、だいぶまとまっています。</p> <p>（1）見やすくということ。</p> <p>（2）“第5章 重点的な取組み” “2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み”では、都市計画マスタープランを踏まえ、地区ごとに区民の活動などもしやすいような形のコメントを明確にするということ。</p> <p>（3）”第6章 計画の実現に向けて“は、これからの10年、AIの問題など、予測不能なことも起こりうるので、より将来に向けての可能性を書かせていただいて対応できるようにすること。</p> <p>等議論されたということであります。</p> <p>全体として“第1章 計画の策定にあたって” “3. 計画の役割”であったりとか、“第2章 住まい・住環境の現状と課題”の統計データの内容であったりとか、細かいことではありますが、もう少し区民の方が見やすくわかりやすくなるように、全体的にも改善していく形で検討させていただきました。</p>

<p><会長></p>	<p>ありがとうございます。 それでは、内容について事務局から説明をお願いします。</p>
<p><事務局></p>	<p>【資料1 住宅マスタープラン改定案】の説明に先立ちまして、8月に開催しました第2回小委員会、7月に開催いたしました第1回審議会において承りましたご意見と、その対応についていくつか抜粋して説明いたします。</p> <p>【資料2 令和元年度各会議におけるご意見と対応】</p> <p>＝第2回小委員会（元. 8. 28）＝</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ No.2 “第1章 計画の策定にあたって” “2. 計画の位置づけ” 計画がどう位置付けられているのか、計画策定後どういう流れで進んで行くのか、説明を加えると分かりやすくなるのでは。 ⇒【北区住宅マスタープラン改定案】P4 “3. 計画の役割” の図に住宅マスタープランの位置付けを示すことにより、この関係性がよりわかりやすくなるのではないかとということで、このような図を掲載させていただいています。 ➤ No.3 “第4章 住宅施策の方針” “基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保” “◆低炭素社会実現に向けた取組み” 言葉として古いのではないか。幅広い地球環境に対する取組みとして捉えられる表現がよい。エネルギー問題だけでなく、持続的な社会への取組みが示されるとよい。 <p>（＝第1回審議会（元. 7. 9）＝</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ No.5 “第4章 住宅施策の方針” “低炭素社会へ向けた取組み” の中で省エネルギー機器等の導入についての記述があるが建築物そのものを省エネ化する旨の記述を入れてほしいといったご意見もいただいております。 <p>⇒【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P46 “みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり” “◆持続可能な社会実現に向けた取組み” という形でまとめさせていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ No.5、6 “第5章 重点的な取組み” “2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み” “(2) 特定促進地区” （事業中）（完了）などと記述されているが、書いていないものはどういうものか。 ➤ No.6 “第5章 重点的な取組み” “2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み” “(2) 特定促進地区” タイトルが「(2) 特定促進地区」となっているが、構成を踏まえると「特定促進地区としての取組み」などとしたほうが良いのではないか。」といったご意見をいただいております。 <p>⇒【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P82、「東京都住宅</p>

マスタープラン」に住生活基本法に基づく重点供給地域というものが別冊でございます。それから抜粋する形で、例えば赤羽東地区の不燃化促進特定整備地区にカッコ書きの記載がございませんが、東京都の住宅マスタープランと合わせて記載させていただいております。不燃化促進特定整備地区ですが、令和2年までの時限的なことであること、それ以外につきましては、そういう事業の予定があるということで、特に後ろにカッコ書きがないということを示させていただきます。

➤ No.11 “第6章 計画の実現に向けて” “2. 計画の推進” “(2) 連携体制”

事業者との連携をより進めたいと、区の事業のPR等も進めてほしいといったご意見をいただいております。

⇒【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P87～「計画を実現するためには区民、関係団体、事業者、行政等が協働して各々の役割を果たしていくことが重要であることから、より良い住宅・住環境づくりのための連携を進めていくとともに、区の事業についてのPR等も積極的に行っていく。」とさせていただいております。

【資料2 令和元年度各会議におけるご意見と対応】

＝第1回審議会（元. 7. 9）＝

➤ No.3 “第4章 住宅施策の方針”

住宅マスタープランの中にも「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に関する記述を追加してほしい。」といったご意見をいただいております。

⇒【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P58の四角書き下方でこの条例に関する紹介の方をさせていただいております。

➤ No.6 “第4章 住宅施策の方針” P34 “◆シティプロモーション・イメージ戦略の推進” “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”

全庁的な取組みであると思うが、「住めば北区」を実現するためにもぜひ進めていただきたい。」といったご意見をいただいております。

⇒【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P48 “子育て世帯・若年層の定住促進” “◆シティプロモーション・イメージ戦略の推進” で紹介させていただきました。

➤ No.10、11 「セーフティネット住宅制度の普及や取組み、地域事業者との協力などの内容も記述できるとよい。」「居住支援協議会について、実際に進めていく取組みなど、どの程度住宅マスター

	<p>プランに反映していくのか。」</p> <p>⇒【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P65、四角囲みの中に「北区居住支援協議会」についての記載をさせていただいております。</p> <p>➤ No.15、16 “第5章 重点的な取組み”</p> <p>①地域特性について都のグランドデザインだけでなく、都市計画マスタープラン、地域包括ケア推進計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略など区の計画の地域ごとの取組状況を整理して、住マスとの関連性をイメージできるような形にすれば、より分かりやすくなるのではないかと。</p> <p>②3 地域の特性を示しているが、その中でも特徴が違うので、7 地区としたうえで、地域の特性、歴史・文化などの魅力と課題を整理するまとめ方もあるのでは。住民が区政に参加しやすくなることを踏まえてエリアを検討するのがよいのではないかと。といったご意見をいただいております。</p> <p>⇒【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P67 以降に北区を3 地域ではなく7 地区に分ける形でそれぞれの特性に応じた住環境の特性として住宅居住者の特性、地域別の取組みという形で7 地区ごとにまとめさせていただいております。</p> <p>➤ No.21 “第6章 計画の実現に向けて”</p> <p>“基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり”の成果指標“区の施策の満足度”について現在値が0.0 点となっているが、指標として見栄えが良くないので、対比で出すなど見せ方を工夫してほしい。</p> <p>⇒資料1 “北区住宅マスタープラン改定案”P86、こちらの中で変えさせていただいております。</p> <p>【資料2 令和元年度各会議におけるご意見と対応】について、雑駁ではございますが、以上となります。よろしくお願いいたします。</p>
<p><会長></p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>かなり加わったり、修正したりした部分があります。特に7つの地区を取り上げて、現状認識と今後取り上げていく方向性を示しているということでございます。</p> <p>今日だけですべてを出し尽くす訳にもいきませんので、次回も議論の方をしていきたいです。</p> <p>読んでいただいた範囲内で、ご意見を伺いたいと思います。</p> <p>また、それを踏まえできる限り修正させていただいて、次回に備えていただくという流れになります。頭からというわけにもいきませんので、お気づきになったところを聞いていただくという形にしましょう。</p>

<委員>	【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P86なのですが、先ほど説明があった数値目標。この下から3番目の最低居住面積水準未達成率、これは現況が15.3%で目標が10.0%になっているのですが、下がっていいのですか。
<事務局>	この最低居住面積水準未達成率は、居住面積に満たないものが減ると言うことですので、問題ありません。
<委員>	【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P86で施策を検討中とあるのは、これは具体的にどういうことでしょうか。このプランが書かれるときに書くのか、ずっと検討中になっているのでしょうか。
<事務局>	こちらについてはまだ検討中である部分があるので、この住宅マスタープランの中では検討中とこのままで記載しております。
<会長>	区民がいきなり読んだら、何だろうとなるような気がします。もう少しうまい表現はないのか。また、資料に実績と書かれていても普通の人が読むには難しい気がします。
<事務局>	こちらにつきましては、次回の審議会で検討させていただけたらと思っております。
<委員>	<p>何点かあるのですが、【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P72、P74に「3地域から7地区に分けられた」とであるのですが、王子東地区と滝野川東地区の住環境の特性の中、例えば王子東地区だと「豊富な水資源を利用した、大規模工場が立地している」と記載してありますが、現在はどうなっているのか。</p> <p>確かに、様々な工場があったことは確かですが、そこがなくなってマンション等が立っているというのが現状なのではないかと思えます。</p> <p>それと同じ視点から、滝野川東地区においても「明治通り沿いに町工場や流通施設が多く立地している」と記載がありますが、現在、明治通り沿いに町工場があるのは数十年前の話で、今町工場が立ち退いてマンション等が建っているというのが現況なのではないかと。住環境の特性とちょっと違う印象を受けます。</p> <p>時計の針を逆回してしまうかのようで申し訳ないのですが、【資料1 北区住宅マスタープラン改定案】P32、P33の「2.住まい・住環境を取り巻く課題」で、様々な課題が挙げられ、そのとおりだなと思っております。</p> <p>ただ、少し気になるのが、ここは課題であって目標とは違うとなるとそうですかとなるのですが、「(4)住宅確保要配慮者への支援」と記載</p>

	<p>されているのですが、この文言の使い方が、ここは課題だからこう書きましたといわれたら確かにそうなのだとわかるのですが。</p> <p>特に「住宅確保のサポートが求められます。」とか「住宅困窮度が高い世帯の居住安定をより一層図っていく必要があります。」とか文言の使い方「図っていく必要があります。」だと、あたかも当事者では無く、第三者的なこと言われているような気がしまして、ちょっと読んでみると「図っていきます。」と記載されている方がすんなりと入ってきます。</p> <p>ここは課題ですから、「こう書きました」といわれると「そうですね」と言わざるを得ない。「把握する必要があります。」とか「把握していきます。」とか、「図っていきます。」といわれると住宅確保の支援が必要な世帯を把握していくように感じ、「その必要性があります。」と書かれますと主語がそこにあるのかが不明になってくる。</p> <p>そこが気になった点でございます。</p>
<会長>	<p>1つ目は、3地域と7地区の地域特性について具体的な説明もございました。ちょっと現状と違うのではないかと。これは住民の立場でまたよく考えていただきたいと思います。</p>
<事務局>	<p>まず、地域特性でございますけれども、都市計画マスタープランを参考にし、記載はそれに合わせるようにさせていただけたらと思います。</p> <p>P32、P33のこの書き方でございますけれども、そのほかのことも求められますというような形で記載しておりますが、全体的に見てその辺のバランスを見ながら、考えさせていただけたらと思っています。</p>
<会長>	<p>難しい問題ですね。我々審議会が書いて、区にお示しして、それを基本的に我々が答申すると直すということは基本的にはないということなのでですね。</p>
<事務局>	<p>基本的に答申をいただければ、そのとおりにやっていきたいと考えております。</p>
<会長>	<p>我々が答申を出すと、区としてはそれを尊重して次期の住宅マスタープランとして、正式にどこかの会議や議会への説明など、いろいろなプロセスを得て公式化するということです。</p> <p>「審議会の立場でこういうことをします」と書ききりたいですが、受け取る区の立場として、拘束性があると難しい部分がある。特に委員の方々にはお分かりのことだとは思いますが、それにしてもというご意見だったと思います。</p> <p>また次回に向けてご検討いただくということでもよろしいでしょうか。</p>

<p><事務局></p>	<p>委員のご指摘について、計画を策定する際には、例えば推進・促進・誘導・図る・必要・求められるといった使い分けが必要になってきます。そういう意味ではこれが推進に当たるのか、促進に当たるのかとか使い分けをしっかりとしていきたいと思います。</p> <p>区だけで出来ないことがある場合、それから事業者が主体となっている場合、こういった場合によっても使い分けが必要になってくると思います。</p> <p>次の改定案に向けて推敲してまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。</p>
<p><会長></p>	<p>指摘のありましたページについては、語尾等の使い分けについてもう一回チェックしていただいて、改めて議論が必要なところがあれば検討することとしましょう。</p>
<p><委員></p>	<p>今の表現という意味合いで言いますと、単純な質問もあるのですが、P53 上から4行目 「～住まい探しから入居後の安定した生活まで連続性のある支援について検討を進めます。」というのは、住宅マスタープランの方向性として良いのかどうか。</p> <p>P54 の「外国人との暮らしやすい環境づくり」で、これも「検討を行う。」ということが住宅マスタープランの目標となっているところで、10年かけての意味合いで言うと「検討を行う。」ではなく、「促進する。」のような表現の方が、前向きではないかなと思うのですが。</p> <p>P17、これは現況を示しているだけなので、最後の図「23 区別の単身高齢者のうち、民営借家に住む割合」は、単身高齢者という絶対的な問題の中で23区は分かるのですが、民営借家に特化したのは、なにか理由が、あるのでしょうか。</p>
<p><事務局></p>	<p>民営借家を出しした理由は、ストックとしてたくさんある民営の住宅をいかに有効活用するか、その辺を検討する前段階として、どれぐらいの方が、住んでいるのかというバックデータの扱いとして、こちらの方に載せさせていただいております。</p> <p>P53～P54の書き方ですが、こちらにつきましても全体的に見直し、もう少し前向きなという貴重なご意見をいただきましたので、次回の審議会までに検討させていただけたらと思います。</p>
<p><事務局></p>	<p>まず、この住宅マスタープランの性格の話になると思います。</p> <p>上位計画としては基本計画があり、それが区の行動計画として重要な計画となっています。これら住宅マスタープランについては、その基本計画の基礎的資料としての策定の意味があると思います。</p> <p>従いまして、この住宅マスタープランすべてが行動計画・実施計画と</p>

	<p>いったものではございません。しかしながら、現在問題となっている事については頭出しをし、検討していく姿勢はしっかり出していかねばならない。といったこともこの住宅マスタープランには含まれております。</p> <p>そういう意味で言いますと、今回施策については各々の助成金の支給等、個々のものについては出しておりませんので、あくまでも施策についてしっかりと方向性を出すこととしております。そのうえで基本計画にどのように位置付けていくかということについて、住宅マスタープランが北区の基本計画の中でも重要課題や優先課題にリンクした形で進めていかねばならないと考えています。</p> <p>その上で個々の施策については、関わりを今回書いたつもりなのですが、なかなかわかりにくいところもあったかなと考えております。よろしくお願ひします</p>
<p><委員></p>	<p>先ほどの質問に対する疑問なのですが、23 区別の単身高齢者のうち、民営借家に住む割合を出した意味合いについて、高齢者借家に住む割合を入れてしまうと、数字が上がってしまうという理由でしょうか。</p>
<p><事務局></p>	<p>直接的な答えになるかどうかかわからないのですが、分析をしたデータは後半の方の施策の展開に必要なデータということで入れさせていただきました。</p> <p>つまり、単身高齢者の施策についても後ろの方で打ち出しておりますが、それを打ち出すための前提として、現在どのような状況になっているかといった意味での数値を出しておりますので、単身高齢者65歳以上のものなのです。</p> <p>数字が上がるとかそういう話ではなくて、現状としてこのような状況にありますというだけのものです。</p> <p>施策目標とリンクする形、こういった実態があるから、このような方策が必要ですね。このような目標を立てる必要がありますね、というための根拠を示していると考えていただければと思います</p>
<p><会長></p>	<p>ちょっと違和感があるのですよね。</p> <p>23区の中でも低いとどうとらえているのか。これが施策とつながると読めるのですが。そもそも高齢者の居住状態、単身高齢者の住まい方というデータがほかに出ていない状態で、突然一番詳しいデータが出るので、全体の読み取りが非常に読み立てしにくい。</p> <p>高齢者全体がどんな居住形態であるか、それで単身高齢者はどうなっていて、特に民営だとかいうことになっていて、これは施策につながりますと読みが我々できればいいのですが。</p>

<p><委員></p>	<p>先ほどの意見も、全体像が見えないという意味で出させていただきました。</p>
<p><会長></p>	<p>高齢者の居住実態と、とりわけ単身高齢者というところについて、限界もあるかもしれませんが、「データを増やせばよいのでは」という印象を持ちました。</p>
<p><事務局></p>	<p>改定案の P10、P11 でございますけれども、こちらの中に高齢者人口の推移というものがございます。高齢者というくくりでよろしければこちらの方に記載するのか、現状住宅のストックというカテゴリーで P17 には、現在記載させていただいておりますけれども、高齢者というようにターゲットを絞った形になりますと、P11 の方に移すことによって高齢者の世帯の数であるとか、その辺との関わり合いがもしかするとわかりやすくなるのかなと考えております。</p>
<p><委員></p>	<p>単身高齢者の方は割合が低いように見えるのです。</p> <p>ただ、業者からみますと 22.9%で、北区の場合 65 歳以上の高齢者が全体の約 30%と出てきました。これは高齢者 8 万 8 千人のうちの約 3 割で 2 万 5, 6 千人ということなのでございますけれども、そのうちの 23%ぐらいが単身高齢者で 5,000 人以上の方が数字上の計算では出てきます。</p> <p>目標なので細かいことを言うつもりはなかったのですが、今後高齢者 65 歳以上ではなく団塊の世代の方が 70 歳を超えていますから、かなりの人数になってきているのは確実です。</p> <p>私ども仕事をしていて、単身の高齢者の方が建物の改築その他で退去することよくあるのですが、行き先がないのですよね。</p> <p>家主さんの意向調査の中にもありましたが、高齢者や要配慮者に対して、大体 6 割ぐらいの家主さんが拒絶反応を示していると、前のデータの中でありました。</p> <p>それ以上に 80 歳でも元気な方はいらっしゃいます。だけど、そんな元気な方でさえも、今後拒絶されてしまうというのです。</p> <p>計画には載っているのですが大変難しい。今でも私たち行く先見つけるのに大変苦労する。現実なかなか見つからないのですね。</p> <p>そういう状態もあるので、借家にいる単身高齢者が示されたということは、私どもの業界にとってはありがたいなと感じております。</p> <p>外国人についても同じで、外国人は文化が違うので、なるべく斡旋してあげたいのですが、結果的に家主さんからクレームが出る。使い方が全然違うのですね。こういうこともどこかに書いてありましたけれども、日本の文化というものを彼らに教えるようなシステムというのが、受け入れをスムーズにするようなことにつながるのかなと思うのですが。</p>

	<p>それにしても、今後高齢者の保護、それから生活保護の方で安い物件がなくなってきているので区からの補助では届かなくなっていくのが目の前。大変難しい問題を抱えていて、きれいごとではいけないと業界では考えております。</p> <p>念のために一応検討お願いします。</p>
<p><委員></p>	<p>今、ご指摘あったところ大変重要だと感じております。</p> <p>家主さんにとっても、住宅を探してお住まいになる方にとっても、どうしたら生活の方を支援していけるのか、生活を主にとるようなことが大事になってきているので、私もそう思っているのを確認させていただきたいと思っております。</p> <p>今回改めて色々と資料が加えられ、皆さんからいろいろとご意見が出て、課題としてどこにどう残っているのか等、なかなか大変な作業だったのではないかなと思います。</p> <p>私はその中で今、要介護者のこともありましたが、もう一つ障害を持たれている方への住宅の問題についても、やっぱり現状のまま支援するのではなく、そのところはもっと拡充していかなければならないと思います。</p> <p>この中に例えば、住宅の問題にはバリアフリー化とありますが、資料の中には高齢者にとってのバリアフリー化というグラフが示されていたと思います。この点でも障害者の皆さんにとってどうなのかと考えれば、もう少しバリアフリー化の問題でも広げて、課題に沿って資料も出していかなければならないと思います。</p> <p>これからの10年に向かって、どのような施策が必要かということですので、やっぱりもう少し前向きに拡充させていくというような、そんな示し方が必要なのではないかと思っていますところがございます。</p> <p>住宅の問題について、北区全体の基本計画でもそうなのですが、基本的なものや、今後人口の増加ということはどうとらえていくのか。</p> <p>それから住宅・住マスで言えば、人口の増加・家族構成も含めてどのようになっているのかということ新しい資料に基づいて打ち出していく。そこを踏まえながら、新たなプランを出していくということが大事なのではないかなと思うのです。</p> <p>人口の問題について、最初の審議会でも何点か指摘させていただいていますが、もっとリアルに、ここのところを住宅施策の面からも打ち出していかなければならないのではないかなと思っています。</p> <p>今、外国人の方々が増えてきているという話もありましたが、そのところもかなり重要な点だと思います。</p> <p>北区全体の6%が外国人の人口となってきていますし、非常に多様化していること。私もなるほどと思ったのですが、外国人の中では働く世代の方が多いということもありますよね。そうすると必ずそこでは家</p>

	<p>族が構成されていく、子どもたちも増えていくといったことなんかもありますから、やはり、人口の動態・現状と今後 10 年、15 年にわたって、人口も増えるし、子どもたちも増えていくような北区の調査によって明らかになっておりますので、そのことをちゃんと踏まえていくことがとても大事なのではないかと改めて感じております。</p> <p>ですから、人口が増えていくけど、また減っていきますよという簡単な話ではなくて、もう少しそこには深い分析とかが必要だと思っています。いかがでしょうか。そういう中で世帯別の状況とかもかなり、比率だけではなくて、大きな数としても捉えていく必要があると思ったので、P17 のところは皆様からご指摘のあった、23 区別の単身高齢者のうち民営借家に住む割合ではなくて、世帯ごと型別の状況とかそういうようなことも大事だと思っていますので、その辺がどうなっているのかと疑問に思いました。</p> <p>それから、先ほど言いましたけれども、障害者の皆様への対応もやはり拡充が必要だと思っていますので、バリアフリー化につきましても、高齢者だけではなく、そういう視点でもって進めていくことが重要ではないかと思えます。せっかく、建替えを進めていただいているようなのですが、このところ対象のうちは、最初のうちは桐ヶ丘公営住宅なのですが、障害者対応住宅ということでもかなり取り組んでいただいたのですが。</p> <p>その後、障害者対応住宅というような位置付けで建替え事業が進められてきていないというところがとても気になっているので、オリンピックでもパラリンピックでもすごく注目されていますし、そんな中で住宅の中でもそんな高くなく、安心して住み続けられる点では、障害を持たれた方もバリアフリー対策も大変大事ではないかなと思っています。</p> <p>あと一点なのですが、前回タワーマンションについてですが、やはりこの課題については、今日のところでは、前回出されたけれども、今回改めてこの中に加筆するというではなかったのですが、今改めてタワーマンションの問題、管理のこと、長年経過すれば改善、改修について大変大きな課題となっています。</p> <p>まだまだ、北区の中ではタワーマンションというものは、数が少ないからかもしれませんが、それでも5棟あるということで、前回はお話いただいたのですが、その点もきちっと中に盛り込んでいく必要があるのではないかなと思えます。その点についてはどうお考えでしょうか。</p>
<p><事務局></p>	<p>何点かご意見いただきました。</p> <p>障害者の視点からのバリアフリー化ですが、こちらにつきましては、バリアフリー化と直接関係はないのですが、P54 “障害者世帯の居住継続の支援” で安定した生活が、送れるように住環境を整備していきますというところで、バリアフリー化も含められるのではないかと考えております。</p>

	<p>また、人口の関係でございますけれども、将来的に減っていくことも見据えながら、この計画の期間内であれば増加という状況でございます。</p> <p>従いまして、あくまで推計ということもありながら、ある程度計画期間内で出来るところ、どのような形になるのかで現状は増えていきながら、将来的なものを見据え書き方を考えております。</p> <p>タワーマンションの件ですが、前回すでに意見をいただいております。東京都が進めている条例で、その辺の管理に関する届け出が、区分所有法が改正される前のものが現状は対象となっておりますが、将来的にはそれ以外のものも順次対象としていくというような形で話を聞いています。都の状況がはっきりしてくれば、タワーマンションの問題についても、一定程度解決の方向に向かうのではないかと考えております。</p> <p>あと、高齢者の民営借家のパターンだけでなく、他のパターンもいかがかといった意見でございますけれども、現状先ほどの話にもございました後ろの展開につながるものというところで、代表的のものを載せています。</p> <p>昨年度やった基礎調査のデータにつきまして、後ろに基礎調査のデータで、本編の方に掲載させていただいた以外のデータも載せる予定で考えているので、それ以外のものについてもある程度充足できるのではないかと考えているところでございます。</p>
<p><会長></p>	<p>ここで、一問一答的にはなかなか進まないと思いますが、発言を記録されていることについては、次回までの修正に反映すべきものは反映するし、7地域の図が引き金となって、いろいろご意見をいただいたわけで、さらに点検していただいて、必要なものは加えるなり、政策についていくのだということが、読み手に想像がつくようなものを出していただけるようにということで一つご検討ください。</p>
<p><委員></p>	<p>人口をどのように見るかという点が、私は非常に大事だと思っているので、このP2の記述は、本当に不十分だというように指摘させていただきたいと思います。もっと、現状をリアルにした記述とすべきではないかということで、ここでは意見を述べさせていただきたいと思っています。</p> <p>それともう一点ですけども、民間住宅の耐震化とそれからマンションの維持管理ですけども、耐震化の対策というのもどう進めるか目標は出してはいますけども、その目標の乖離が大きいと思いますので、そこについてももっと重点的な取組みが必要ではないかなということも指摘させていただければと思っています。</p>
<p><会長></p>	<p>ありがとうございました。</p>

<p><委員></p>	<p>今回の住宅マスタープランの改定案、大変きめ細かく、またボリュームも増えて、見やすくなって、大変より良いものになっていきっているなという感想です。</p> <p>もうすでにこの審議会で話が出ているか、重複していたら申し訳ないのですが、私が良く地域の方と、町内自治会の方とお話しする中で、地域の課題としてゴミの出し方等話題に上がることがあります。</p> <p>特に、小規模な賃貸ワンルームマンション等のゴミ集積ボックスが、あるところ無いところ、あったとしても小さくてゴミがあふれている。</p> <p>また、駐輪場のないところに、歩道にバイクや自転車が停まっているというところ。最近小規模なワンルームマンションが増えているという現状もあって、地域の方が心配している話を伺います。</p> <p>北区では「集合住宅の建築及び管理に関する条例」を制定していると思います。適用の範囲として、階層が3階以上で15戸以上の共同住宅で、平成20年10月施行で、10年変更がないということ。東京の人口増、また单身の方、外国人の方が増えているという現状を踏まえると、果てしてこの北区の現在の集合住宅の建築の条例や規則が現状にふさわしいのか。東京23区の色々な規制のかけ方があるので、住宅マスタープランを改定するにあたって、集合住宅の条例についても少しここに盛り込んで、今後検討をできるような下地を作っていただくことで、さらに良質な住宅が提供できる。</p> <p>また、地域の人たちと共栄共存できるような住宅開発が進んでいくのでは思い、ぜひ検討できればというように思います。</p>
<p><会長></p>	<p>ありがとうございます。確かに10年間改正なしでできている。</p>
<p><事務局></p>	<p>集合住宅条例につきましては、現在、他区の情報を収集し終わったところ。住宅課の中で、委員のご指摘があったように、3階15戸より小規模なものをどうするのかを住宅課で検討しているところでございます。従いまして、そういう小規模なものであっても、周りへの住環境とか、その辺の配慮が非常に大切なことと考えておりますので、記載の中で何かしらそういったことが読み取れるような工夫を考えてまいりたいと思います。</p>
<p><会長></p>	<p>よろしく願いいたします。この中で条例を改正せよというのは、難しいでしょうが、検討いただければと思います。</p>
<p><委員></p>	<p>全く、別の切り口で話をします。災害に強い住宅は、今まで耐震化がかなり強調されていますけど、この間の台風で千葉があの様な状況になる。あれも住宅ですね。屋根が飛んでしまう。それで、明日明後日にまた同じようなものが来る。今までは、地震に強いものだけに重点を</p>

	<p>置いてきましたが、今の状況を考えると、毎年のようにこれだけの規模の台風は来ると予測されますよね。そうすると、風に対する強固な建物というものをイメージとしてないと、さらにそういうものに対する住民への情報提供みたいなものは、必要なのではないかと思います。</p> <p>地震はいつ来るかわかりませんが、これから先、地球温暖化が進めば、東京に今まであまり来ませんでした。台風が2、3個毎年来るかもしれない。それが、いつ千葉のような状況になるかわからない。</p> <p>難しいことはわかります。地震に強い屋根を作れば風には弱いし、風に強ければ地震に弱いしと、矛盾することは分かっていますが、現実的にはそこに人が住んでいるわけですから、行政として何をしろとか、お金をどう出せということではなくて、方針として、これはあくまでプランなので、そういうことを考えようよということが必要ではないか思っております。</p>
<会長>	ありがとうございます。いかがでしょうか。
<事務局>	<p>今回の台風であります。よく台風で、住宅はどのくらいの風速まで持つのか、という話をいただきます。構造計算上言えば基準風速というのがございまして34m/s～42m/s、それに対して地域特性を踏まえると、伊勢湾台風並み60m/sの風に耐えるという形で、建築基準法では設計されている。しかしながら二次的な部材、外壁それから屋根、こうしたことについては、まだ法律では明確に基準として決まっております。そういう意味では、今回の台風の災害については、法律関係の整備が、今後進んでいくのかなと考えております。</p> <p>住宅マスタープラン上で書き方というのは、非常に難しいところですが、今後国土交通省を中心として、構造計算の見直し等が進んでいくと考えております。</p> <p>住宅マスタープランに書くには、まだ根拠が薄いのかなと考えていますので、これについては動向を注視していくということにとどめさせていただければと考えています。</p>
<会長>	新しい災害が、多様化しているというあたりを少し入れられると、現状認識として良いとは思いますが、それは防災関係の文章で、色々な防災計画の見直しにも、出て来ると思いますが、ご意見として配慮できることがあればお考え下さい。
<委員>	<p>いくつか指摘をさせていただきたいのですが。</p> <p>先ほどちょっと話題になりました P17 グラフについてで、民営借家に住む割合が話題になっていましたが、そのグラフを変更して、その上の65歳以上の単身世帯の52.5%が借家に住んでいるというグラフに</p>

数値がすでに出ていると思うので、下のグラフ、23 区別の単身高齢者のうち民営借家というところを、データが揃うのであれば変えて、そこに民営借家と公営と両方が一つのグラフに収まるようにしたら、わかりやすいのかなと思ったのですが。

そういった形が、図の中から読み取れるような形にできないのかなと考えました。それは単なるアドバイスというか、一つの案なのですが。

それと先ほどから少し話が出ています障害者の住み方ですね。障害者の方たち、今問題になっているのは、障害者の親子が両方とも年を取ってしまって、下手をすると障害の軽い方は親御さんの介護をしているというケースまである。親御さんが、急に具合が悪くなると本当にどうしようもなくなってしまうというようなこと。

例えば、親御さんが亡くなっていたのに何日もお子さんが、気付かれなかった、ずっと寝ていたのだと思っていたということが、実際にあるのだそうです。ですから、親が年を取ってきている、障害者の方もだんだん高齢化してきている、そういった時にどうやって生活をそのまま続けていけるようにするのかというところ、もう少し考えていく必要があるのではないかと読んでおりました。

P54 の所ですね。障害者世帯の安定した住環境の整備というところで、世帯という話が、障害者が自立してというようになってしまっておりませんが、ここの所、やはりいろんな形での施設整備であるとか、そういうことをしていけないと、障害者の方お一人で暮らしていけない方が、お一人になる、本当に東北の方の施設に送られてしまうというケースが多い。

それが、もう少し親御さんと近居ができるようにしていけないと、人権的な配慮がもっと必要になってくる時代なのではないかと思っています。

それから、外国人との暮らしやすい環境づくり、そのすぐ下ですけど、外国人との相互理解を深めますとか、そのようになっていますけれども、地域参画を支援しますということですが、具体性があまり伴っていないのかなという感じがいたします。

実際にはどのような形で、交流を増やしていくのかとか、そういった視点が本当に入っているのかなという、なんとなく大まかな感じがしすぎていないかということが気になりました。そのような所を、少し変えることも必要なのかなと。

それから、前にも指摘をさせていただきましたが、子育て世帯の定住促進ということで、もう少しいろんな形の助成があっても良いのかもしれないということで、その辺りを少し。子育て世帯が親の世帯の近くで北区内の住宅を取得した場合に、建物の登記費用の一部助成というのがあります。

あと、区内の民間賃貸住宅からさらに民間に転居した場合という時の

	<p>助成であるとか、それだけではちょっと心もとないというか、もう一步踏み込んだ提言があると良いなと思います。いかがでしょうか。</p>
<p><事務局></p>	<p>まず、初めの障害者の親子のお話等でございますが、そちらにつきましては、なかなか住宅というハードの問題だけではなくて、それを取り巻くソフトの部分というのも非常に大切なことなのかなと考えております。従って、住宅マスタープランの中でどこまで書けるのかはあるのですが、福祉との連携を庁内でもしっかり進めていきながら、高齢者だけではなく、障害者の方も含め、長く住んでいただけるというような方向性を持っていきたいと考えてございます。</p> <p>また、子育て関係の具体的な内容をもう少しということでございますけども、具体的な政策は、基本計画等で記載の方を考えてございまして、ここでは現状こういうことをやっていますということを記載しております。</p> <p>子育てに関するさらなる支援の方向性ということでございますけども、そちらにつきましては、ただ今いただいた意見を参考に、もう少しその辺が読めるような表現にしたいと考えています。</p> <p>また、外国人の所の表現が曖昧で少し分かりづらいというところは、もう少し表現の検討をさせていただけたらと考えています。</p> <p>現在、区でもやっている多様化の推進との関係も含めて、もう少し表現の方は考えさせていただけたらと思っております。</p>
<p><委員></p>	<p>今の外国人の所の追加なのですが、要請ということで外国人の方たちを、きちんとサポートするというか、集まる場所みたいな、拠点みたいなものがまだ全然無いのですよね。そういったものが無くて、住んでいてすれ違う人たちという形でしか、一般の人たちと関わりがないのかなということもあるので、もう少し、その辺りは庁内でしっかりと連携をとって、政策の方に方向性という形で書き込んでいただけたらありがたいと思います。</p>
<p><会長></p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>関係して思ったのですが、P87“2. 計画の推進”“(2) 連携体制”ですが、その中に区の関係する政策や部局との、住宅マスタープランの執行に際して、庁内での連携とか重なるわけです。</p> <p>それで改めてP3に戻ってみると、主な北区の関連計画ということで、外国人に対する直接的な計画がないのですけれども、ここにたくさんの福祉等の計画があるわけですから、庁内部局の連携協力みたいな当たり前のことが、P87に書いてあっても良いような気が突然したのですが、いかがでしょうか。</p> <p>庁内が連携するのは当たり前だから、書かないものですが、ご検討を</p>

	<p>いただけると。庁内の連携というものもすごく大事だなという気がしました。</p>
<事務局>	<p>今、会長がおっしゃるとおりで、位置づけの所では多文化共生指針、こういったものとの連携をしっかりと位置付けたほうが良いと考えております。そして、庁内の連携というのは基本ではありますが、様々な政策において横断的な取組みをしていくという観点からすると、その辺についてはしっかりと区民の皆様にもわかるような形で書くことが必要と考えております。これについても文章をしっかりと推敲させていただきます。</p>
<会長>	<p>住宅マスタープランは、全てを引き受けるわけにはいかないと思うのですよね。だから課題としても、それを実際にやっていただくのは別の部署になるということが、住宅マスタープランのもとにやるということだと思いますので、ちょっと工夫していただけたらと思います。</p>
<副会長>	<p>いろいろお話を伺ってきていて、やはり住宅マスタープランの中に書くものというのはどうしてもエビデンスというかデータをもとにした中からの提言となってしまいます。</p> <p>ただ、今急激に色々な状況が変化していく中で、先ほど紹介した親子の問題とか、子育ての問題とか、かなり多様な生き方になってくるということも含めて考えたときに、それと先ほどの台風のこともそうですが、それも今すぐエビデンス的には無いので、なかなか書けないということがあります。</p> <p>“第6章 計画の実現に向けて” “2. 計画の推進” “(4) 新たな社会動向への対応” を、この“2. 計画の推進”の中じゃなくて、「3」みたいな形でもう一つ格上げして、もう少し細かく整理して、今後どういうことが起こりうるのかというのを想定していく中で、きちんと書いていくという方法があるのかなと、今までお伺いしてきて思いました。</p> <p>ちなみに、わたくし建築が専門なのですが、別に台風と地震への対応は矛盾しないで今の時代はできますので。昔の瓦屋根の時代はそうだったというのはあるのですけれども、今の時代は両方成立しますので。</p>
<会長>	<p>P88の“(4) 新たな社会動向への対応”は最後の一言として、社会情勢やいろんな課題がだんだん変わっているということを認識し、ここに書いてあるようなことがある。そして、この10年の住宅マスタープランをそういう目で見て運営していかなければいけないという話をしている。そのこともある程度ご検討に入れといてください。</p> <p>2時半を過ぎましたが、言い残したことはありますでしょうか。もちろん後から気が付いたことは事務局に随時、特に細かなことや案があれ</p>

	<p>ばと思っていますけども。</p> <p>大体今日はこの位でということであれば、今日の議論を含めて日程がちょっと変わるという、スケジュールのこともございますので、それを紹介していただくということによろしいでしょうか。</p>
<事務局>	<p>今日お配りした【資料3 北区住宅マスタープラン改定 令和元年度スケジュール】をお願いいたします。</p> <p>本日、10月10日第2回審議会でございます。前は予定しておりませんでした、第3回審議会を11月12日に開催したいと思っております。今回この審議会を開催するにあたりまして、例えば、消防団運営委員会等の会議等々と日程の調整がつかず重なってしまいました。それについては、お詫び申し上げます。</p> <p>また、会場につきましても、北とびあ、庁内の会場が取れず、東十条区民センターでの開催を予定してございます。時間といたしましては、14時からでございます。</p> <p>その後、区政モニターを11月16日に実施したいと考えております。</p> <p>その後パブリックコメントを12月2日～1月7日にかけて、その後そのパブリックコメントの結果を踏まえ、第3回小委員会を1月24日、第4回最終の審議会を2月7日に開催したいと思っております。</p> <p>その後、3月の下旬に答申をいただけたらと思っております。</p> <p>そのようなスケジュールで今後進めさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>
<会長>	<p>委員には、だいぶ無理をお願いしますが、今日もかなり基本的なところも含めて、ご意見、この案をさらにブラッシュアップしなければいけないという方向でございますので、事務局もひと月大変ですけれども、努力していただいて、よろしいですか。</p> <p>来月12日に、予定にはなかったけれども、一回審議会をやらしていただいて、来年3月中の答申を目指す。よろしゅうございますね。じゃあそのようなことで進めさせていただきます。</p> <p>これで、今日の議題は終わりますけれども、さらに委員のご一言等あればお願いします。</p>
<委員>	<p>今の日程で、私自身、日程が重なってしまっているの、残念な思いですが、また色々ご意見は出させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。</p>
<会長>	<p>事務局も切迫はしていますが、事前に資料も送られると思っておりますので、なんかの形でどうぞ。</p>

<委員>	先ほど一つ言い忘れていましたが、P21 “⑨公的賃貸住宅の状況”の所にシルバーピアの今の北区の状況は出ていましたが、これはすごく北区は頑張っているなということを、改めて思いました。これからも、これは進めていただければ良いなと改めて思いました。以上です。
<委員>	委員が言いました、集合住宅条例がずっと改正されていないという問題がございましたよね。その中に横浜市のように最低面積を入れていただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。
<事務局>	先ほどご紹介のございました集合住宅条例の中には、最低25㎡以上にしなさいといった規定がございますので、その辺はご安心いただければと思います。
<委員>	ありがとうございます。どうも申し訳ございませんでした。
<会長>	ありがとうございました。他になければ事務局にお返しして、終わりたいと思いますけど、よろしいでしょうか。
4 閉 会	
<事務局>	<p>本日は本当に、様々な貴重なご意見ありがとうございました。本日、まだ意見が言うことができなかったということでございましたら、事務局の都合で大変恐縮ではございますけども、来週15日ごろを目途に、追加ご意見等をいただければというふうに思っております。</p> <p>繰り返しになりますが、次回第3回審議会につきましては、11月12日火曜日午後2時から東十条区民センターの4階第2ホールを予定しておりますので、場所等お間違えの無いようよろしくお願いいたします。</p> <p>本日はこれを持ちまして閉会とさせていただきたいと思っております。どうもありがとうございました。</p>