

令和元年度 第1回東京都北区住宅対策審議会小委員会 議事録

日時 令和元年6月28日（金） 午後7時

場所 北とぴあ7階 第二研修室A

I. 出席委員（9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	峯崎 優二
早川 雅子			

II. 欠席委員（0名）

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。ただ今から令和元年度第1回東京都北区住宅対策審議会小委員会を開催させていただきます。委員の皆さまにおかれましては、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、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。

まず、昨年度から変更のあった委員の方のご紹介及び、出席委員数の確認を事務局からお願いいたします。

<事務局>

4月の人事異動によりまして、北区の職員の委員が変更となっております。それではご紹介いたします。

- 委員：峯崎 優二 健康福祉部長、早川 雅子 子ども未来部長
- 区職員：住宅計画係 笠原係長

<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。

小委員会委員9名のうち、9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>

まず初めに席上にお配りした参考資料5ですが、郵送でお送りした資料は、審議会の名簿をお送りしてしまいました。申し訳ございません。差し替えをお願い致します。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。

➤ 資料の確認

<委員長>

ありがとうございます。議題に入る前に、本日は傍聴人の方はいらっしゃるでしょうか。

➤ 傍聴人なし

2 議題 (1) 令和元年度スケジュールについて

<委員長>

それでは議題に入りたいと思います。令和元年のスケジュールについて説明をよろしく申し上げます。

<事務局>

資料1をお願いします。第一回審議会は、7月9日午前10時を予定しております。議事内容は、本日の議論を踏まえ、住宅マスタープラン改定について、スケジュール・進捗の報告について考えております。

続きまして、8月28日19時から、第2回の小委員会を予定しております。内容につきましては1回目と同様、スケジュール・進捗の報告、この会から住宅マスタープランの改定案についての議論をしていきたいと考えてございます。この小委員会の議論を踏まえまして、10月10日に審議会の開催をする予定でございます。その審議会での議論を踏まえまして、12月2日～1月7日にかけて、この住宅マスタープランの案についてのパブリックコメントを実施いたします。

続いて、年を明けまして1月24日に小委員会が予定されており、この中でパブリックコメントについての結果の報告、そして計画案について確認いたします。翌月2月7日を予定しておりますけれども、最終の審議会を開催し、3月の下旬に答申をいただけたらと考えてございます。その後、印刷、製本という流れでこの住宅マスタープラン改定の作業を進めていけたらと思います。以上でございます。

<委員長>

只今の説明でご意見、ご質問はありますでしょうか。

➤ 意見・質問なし

<委員長>

よろしいでしょうか。今年度が住宅マスタープラン決定していく年になるので重要な年かと思えます。特に開催日程、ぜひ予定を入れておいていただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

2 議題 (2) 北区住宅マスタープラン改定素案について

<委員長>

資料2北区住宅マスタープラン改定素案（以下「改定素案」という。）の方を説明いただければと思います

<事務局>

改定素案の説明に先立ちまして、本日お配りした参考資料1と参考資料2をお願いできますでしょうか。

➤ 参考資料2 第3回小委員会（31.3.15）

これまでに皆様からいただいたご意見、それに対する対応をまとめてございます。

● No.11

前回の小委員会でのご意見としまして、北区は公営住宅が多いことが特徴です。

特に都営住宅や都市再生機構の住宅に関しては記載しづらいかもしれませんが、「課題のどこかに含めてもよいのでは。」という問いに対し、本日の参考資料1のP125最下段に「また、北区は公的賃貸住宅が多くあることから、その特性を活かした施策の推進が重要となっており、他の公的住宅管理主体（東京都、都市再生機構、東京都住宅供給公社）との連携を進めていく必要があります」という形で記載をさせていただいています。

● No.17

「環境共生に関する内容について住マス2010の改定の際には話題に出ていたが、近年は国の施策も弱まっているため、どう扱うかは検討してほしい。」というご意見に対し、同じように参考資料1の、先ほどと同様のP125住宅マスタープラン2010の主要事業における課題の①のところに「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。」と記載させていただきました。また、もう一つの、住宅マスタープラン改定素案の中では、P32中ほど、「みどり豊かで地球環境に貢献する安らぎの住まいづくり」と記載をさせていただいております。

➤ 参考資料2 第3回審議会（31.3.28）

● No.6、7

「商店街に関する内容も現在の資料に入れないのであれば、来年度引き継いで検討していけるような記載が報告書の中にあってもいいのではないか」、また「通勤・通学の利便性について記載しているが、まちなみの美しさや景観を言及しているように項目を作り、商店街も含めてまちがいいきとする環境などの項目を作り、そこに利便性の内容も入れるのがよいのではないか」というご意見に対し、参考資料1P125の一番上⑧「まちがいいきとする住環境の維持向上」という中で、商店街の活性化について記載をさせていただいています。また、資料2改定素案のP39、P44にこの商店街についての記載をさせていただいています。

このような形で皆様からいただきましたご意見、それに対する対応についてまとめたものを可能な限り基礎調査の結果、そして改定素案の中に盛り込ませていただいているという状況でございます。

<委員長>

ここまでで何か質問はありますでしょうか。

参考資料 2 の方で何か見ていただいている、話し合ったのと少し意図が違うとか、何かそのような事があればと思います。あと、基礎的なことを聞いて申し訳ないのですが、去年の調査を反映してこちらの基礎調査報告というのにまとまっていると思うのですが、これは公刊というかパブリックに出るようなものになるのでしょうか。

<事務局>

これ自体がパブリックに出るものではなくて、この本編の後ろに資料編という形で準備する予定でございます。

<委員長>

一緒に、ということは、公開される資料にはなるということですね。

<事務局>

添付資料としての扱いを予定しております。

<委員長>

これまでの説明で何かあればと思いますが、なければ引き続き資料 2 の説明をお願い致します。

<事務局>

住宅マスタープラン改定素案の方へ移りたいと思います。本日お配りしたものは、たたき台となっておりますが、本日の議論を含め審議会の方へは、このたたき台を取り素案としてお示しさせていただけたらと存じます。

➤ 北区住宅マスタープラン改定素案（たたき台）

目次

「第 1 章 計画の目的と位置づけ」から「第 6 章 計画の実現に向けて」まで 6 章立てで構成を考えてございます。また、最後の「用語の解説」でなかなか一般の方が知り得ない言葉、ご存じない言葉について、まとめていきたいと考えてございます。

また、本日ですけれども、第 1 章から第 3 章につきましては先ほどの基礎調査報告、この中からの抜粋でございますので、主に第 3 章以降を本日ご議論いただけたらと考えてございます。

また、文字ですとかレイアウト等は、今後引き続き校正を進めていただきたいと考えてございます。

➤ 第 1 章 計画の目的と位置づけ

計画策定の背景、目的、その他の計画との関連性等をお示ししてございます。

3. 計画の役割

北区の最重要課題と3つの優先課題との関連性を示すとともに、住宅マスタープランがこれらに基づいた住宅施策の指針として位置づけていることを示しております。

➤ 第2章 住まい・住環境づくりに係る現状と課題

昨年度のこの基礎調査の結果で整理した現状と課題から、今後の基本目標等に関する内容を第2章で抜粋して整理してございます。また、4月に開催しましたワークショップ、調査中だった賃貸マンションのアンケートの内容についても反映をさせていただいております。

➤ 参考資料3 北区住宅マスタープラン改定 ワークショップ実施結果

4月に3地域、赤羽地域、王子地域、滝野川地域それぞれ1回ずつワークショップを開催させていただきました。このワークショップの目的は、「多様な世代や立場の区民の目線で、真に魅力ある住環境の形成、北区が目指すべき住環境の将来像、住宅政策の在り方等について意見等を聴取し、計画策定に役立てること。」ということで開催をさせていただきました。参加者数につきましては残念ながらここにお示しのとおり少なかったのですが、貴重なご意見をいただくことができました。

ワークショップのテーマとして、4番の1つ目に書いてございますように、「北区の住みやすいところ、住みづらいところ、住みやすい地域にするために出来ること」をテーマとして開催いたしました。

➤ 参考資料3 6. 実施結果のまとめ

ワークショップの結果について大きく4つのご意見をまとめさせていただきました。

- (1) 公共交通を中心とした利便性に関して住みやすいと感じている方が多い。
- (2) 「安全性」「コミュニティ」に係る内容について住みづらいと感じている方が多い。
- (3) 「自分たち出来ること」として、赤羽地域・滝野川地域では景観に係る内容が、王子地域では情報発信に係る内容が多く挙げられました。
- (4) 「区との協力が必要なこと」として、「安全性」「情報発信・PR」などの内容が多く挙げられました。

ワークショップの結果については以上になります。

➤ 参考資料4 賃貸マンション実態調査報告

P1～3がこの調査の概要、P4以降がこの調査のまとめとなっております。

(2) 調査結果（所有者：調査票①共通）

1) 賃貸マンション経営者ご本人について

賃貸マンションの経営主体は「個人」が76.0%と最も多かった。また所有者のお住まいとしては、北区が66.4%と一番多かったという結果でございます。

3) 現在の経営状況について

賃貸マンションの経営状態について「順調である、ほぼ順調である」という方が併せて、78.5%となっております。

また、新たな住宅セーフティネット制度についての認知状況ということにつきまして

ては、知らないという方が63.9%で住宅確保要配慮者を自身が経営する賃貸マンションへ受け入れることについては、受け入れるつもりはないという方が53.7%という結果が出ており、これが区としての課題ではないかと考えてございます。

(3) 調査結果（所有者：調査票②物件別）

3) 建物の維持・管理について

耐震診断を実施していない方の理由として費用の不足、というのが多く、これが課題であると感じてございます。

4) 空き室の状況について

空室（3ヶ月以上利用されていない住戸）の有無は、「ない」が81.6%と非常に高く、比較的北区は入居率がいいのではないかと、という結果が出てございます。ここまでが貸主側に関するところでございます。

(4) 調査結果（居住者）

1) ご本人のことについて

賃貸住宅の居住者の年齢層で最も多かったのが30歳～39歳以下という方の割合が一番多く、65歳以上というのが約14.9%、また世帯構成で最も多かったのが単身の方で54.6%というような結果です。

2) 今のお住まいについて

入居者とのコミュニケーションの状況は、近所付き合いが全くないという方が半数以上いらっしゃいます。また、地域の自治会、町内会の加入状況についても、加入する予定がないという方が8割弱という結果が出ており、これが課題ではないかという結果が出てございます。

5) お住まいに対する考え方について

- ・入居者の意向として当分住み続けたいという方が42.8%という結果が出てございます。

- ・行政等による住宅支援策として「賃貸住宅に入居するための転居費用の支援」が38.7%と最も多く、また「家賃や住宅ローンへの財政的な支援」が3割強となっており、財政的な支援に関する意向が多かったという結果が出ております。また、65歳以上の方のうち、「お子さんと一緒に住んでいる」が16.7%、「一緒に住んでいない」は26.2%、「一緒に住んでいないけれども北区に近隣するところに住んでいる」が24.1%というところから、一緒には住んでいないけれども近くに住んでいるというような傾向がここから伺えるというような結果が出ております。

改定素案に戻りますけれども、第2章の中でこれらの結果を反映してまとめさせていただいてございます。

<委員長>

今の参考資料3、4に関しても1回、間を挟みたいと思います。参考資料3、4について、なにかご質問等ありますでしょうか。参考資料4の場合は、この読み込みをしたのが第2章にということになるという話なのですね。

<委員>

お住まいに対する考えについてですが、65歳以上の方の内一緒に住んでいる方が16.7%、一緒に住んでないけれども近くに住んでいるという方が24.1%で、合計40.8%なのですが、これは満足できる数字なのでしょうか。

<事務局>

こちらは、住まいの満足という事ではなくて、現状一緒に住んでいるのか、もしくは近くに住んでいるのかという傾向を見ることによって、どういう住まい方をしているのかというのを見るためのデータという風に考えてございます。

<委員>

分かりました。

<委員長>

そうしましたら、また後程ご意見もあるかと思いますが。続けて第3章の方の説明をいただければと思います。

<事務局>

第3章 基本理念、基本目標

3. 施策の体系

基本目標とそれに関連する方針、各施策の全体像について把握しやすいように体系図としてまとめさせていただきました。

➤ 第4章住宅施策の方針

基本目標ごとにまとめさせていただいてございます。福祉との連携として、子育て環境に関する支援ですとか高齢者の地域の見守りなどのソフト面での対応について、また、地域との連携として商店街やまちづくりにも関する内容をふまえてまとめてございます。このように住環境にとどまらない広範囲な要素も取り入れて構成してございます。

◇ 基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保

5つの基本目標を達成するために住宅施策の具体的な方針と施策について、それぞれ項目ごとにまとめてございます。また、この中でも優先度の高いもの、と考えたものにつきましては重点的な取組みという事で表の左側に黒点を、重点という形で印をつけさせていただいています。

重点の項目は「民間住宅の耐震性・安全性の確保」、それに対します施策として「木造住宅の耐震化支援」「マンションの耐震化支援」「分譲マンションの維持管理」という形で施策を挙げさせていただいてございます。これに関してP31の1番上で、この項目についてそれぞれまとめてお示ししてございます。

◇ 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

重点項目の方針として、「子育て世帯・若年層の定住促進」に関する施策として「家庭の環境に応じた住み替え支援」「シティープロモーション・イメージ戦略の推進」という形で

挙げさせていただいております。こちらについてはP34の上段の方にまとめさせていただいております。

以下基本目標3、基本目標4、基本目標5ここまでを同じような形でそれぞれの方針、施策をまとめさせていただいております。

➤ 第5章 重点的な取組み

第4章の中で優先度の高いものに位置付けた重点的な取組みについて、まとめさせていただいております。

2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み

東京都や関連性の深い区の計画、例えば東京都の「都市づくりのグランドデザイン」「東京都住宅マスタープラン」、現在改定作業中の「北区都市計画マスタープラン」における位置づけを、地域の特性に応じた住環境の取組みという形で、P45以降でまとめています。

➤ 第6章 計画の実現に向けて

成果指標をお示ししています。前回の住宅マスタープラン2010で、この指標は、個別の件数を挙げていましたが、今回はこの指標の継続的な把握が可能となるように、統計的な数値ですとか、調査を成果指標としています。これは、国の住生活基本計画、東京都住宅マスタープラン、また他区の住宅マスタープラン等を習った形で今回変更させていただいています。

2. 計画の進行管理

区民、関係団体、そして関係部局、国、東京都等と連携を図りながら施策の取組み状況について適切に管理していくという形でまとめています。

➤ 用語の解説

こちらはまだまだこれから順次追加していく予定です。また、こういう用語がわからなかったというようなご意見がございましたら頂戴いただくと助かります。

改定素案のご説明については以上です。よろしくお願いいたします。

<委員長>

基本目標までは前年度の段階で出ていたのに対して、方針もある程度出ていたと思いますが、そこが施策に結びつくように明解に第4章では細かく提案していると思います。第2章の中では、特に優先的に、重点的に行うものを検討していただいたことは、前年度からの流れの一つとしてあるかと思います。それと第5章の2番目の地域特性に応じた住宅・住環境への取組みというのは、前年度あまり検討されていなかったことで、今年度検討していくべきことなのかなというところであるのかと思います。それで、最終的には計画の実現に向けて第6章のところでも成果指標という形のもの、ある程度成果がわかっていけるような内容、すべてが結果で出ないとなかなか難しいので、そういう意味で選ばれたものという形でこのようなものが出ているのだと思います。

これまでの説明の中で何かご質問ご意見いただければと思います。

<委員>

P53第6章に各基本目標がございまして、成果の指標や現在値、資料もよく分かりました。ただ、この目標値は何を基準としたのか、希望値なのかがよくわからない。そこを教えてもらいたい。というのも、それぞれが細かく80.0%や50.0%と設定していると思うのですが、基本目標4の目標値が10.0%とさがっているの、何をもとに目標値を定めたかを教えてください。

<事務局>

基本目標4の最低居住面積水準については、これを満たしていないものがこれまでよりも下がるということで、よい方向に向かっているということでよろしいでしょうか。

<委員>

それは理解しました。目標値を定めたところの根拠を教えてください。

<事務局>

例えば、基本目標1 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合では、住生活基本計画のなかでうたわれている指標に合わせる形で、80.0%という目標を挙げていたということで、そこから引用してきたということでございます。

<委員>

もう一度いいですか。よく分かりませんでした。この7%上げたところというのが、どういうところからの数字なのでしょう。

<事務局>

7%だけでいいのかということでしょうか。

<委員>

いや、そうではなくて、80.0%になった理由っていうのが、どういう根拠の計算でなったのか教えてほしいです。

<事務局>

80.0%という数字が国の住生活基本計画、国が定めた計画というのがございます。その中でこういう指標がうたわれています。

<委員>

それに則ってことですか。そこが目標値なのですか。

<事務局>

はい、なので目標値ということで一応示させていただいています。

<委員>

国の指標なのですね。

<事務局>

国の指標よりも高くするのだというご意見であったら 80.0%じゃなくて 85.0%にする、当然そんなご意見もあるかと思えます。

<委員>

はい、まず私の方でこの目標値の基準が何なのか、どういう計算をしてこうなったのかわからなかったもので、その基準が国の基準であれば、それはそれで納得です。

<委員長>

その米印のところがそれを意図しているってことですね。

<委員>

全国計画指標というのは目標値のことを指しているということですね。

<委員長>

目標値によって、2028年度や2023年度など目標年度が違うのは、国の目標にそろえているためということですね。

<委員>

ということは、基本目標5については、目標値の 90.0%は米印と連動はしていないということですね。

<事務局>

基本目標5につきましては、事務局側としてこの程度でどうでしょうか、というのをお示しさせていただきます。

<委員>

要するに希望値ということですね。

<委員長>

他にはいかがでしょうか

<委員>

先ほどの質問のところの全国計画の指標というのは、日本全国見ると結構地方や都心で状況がだいぶ違うと思うのですが、これは全国的な平均的な指標ということでしょうか。

<事務局>

左様でございます。

<委員>

今の全国指標は、都市部と農村部で違いが大きくあるのでしょうか。

<事務局>

全国指標としては同じ指標で、国の計画の中では示されています。

<委員長>

全国区と東京都、区では違わないかという意見もあると思うので、数値を上下させることなどは、少し検討の余地はあるのかもしれないので、ご検討いただければと思います。

<委員>

参考資料2の12、貸主さんへの意向、意識向上について記載するということについて一部入れていただきありがとうございました。資料2改定素案P28で、基本目標を先ほど説明いただきましたけれども、全般にわたって何が必要かという、やはり建物の改修というのが出てくると思います。具体的に区はどのような施策、どのような手法で、もう少し突っ込んだ助成とかできないのか考える必要もあるのではないかと感じました。この施策の中で、耐震の改修を始め、安心な住宅という意味で言うと手入れが必要になってくると思うのですけど。

この中で空き家の活用というのが入っていないのですね。例えば、基本目標2で示している子育てファミリー層・若年層が、低コスト・低賃料で入れるような広めの間取りに、空き家の改修ができれば、とりあえず可能になる。改修した空き家もこの辺で対象になってくるのではないかと思います。これは基本目標2だけでなく、3も4も同じだと思います。低賃料で入れるものを仮に建物の持ち主が何らかの助成を受けて改修してもいいというような気になるような施策が必要になってくると思う。一番高つくのが耐震改修で、大体15坪の2階建てでも250~300万円程度かかってしまう。そのほかに設備の改修までであると、やはり400~500万円になってくると思う。こういうものを区が斡旋する、あるいは利子補給をするというような施策がもしできればいいのではないかと。

国の助成は、例えば住宅確保要配慮者というと、これについては助成金を受け取るには、障害者だろうが何だろうが、すべて受け入れなければいけないと助成がつかない。僕が心配しているのは、精神障害者の問題で、これもどこかで取り上げていただいています。これは病院側がネットワークの中に入った、しかも薬の服用までチェックできるような機動性のあるネットワークが作れないと、我々不動産業者としては受け入れられないという話はさせていただきました。それもどこかに入らせていただいているので、これについてはありがとうございます。こういう問題もあるので、家主さんが改修しようというインセンティブとして受け入れられるような措置が、先ほど申し上げました、金融機関との間に入った資金の発生や、北区で利子補給をするというようなことがやはり大事なのではと感じています。賃貸住宅の経営者で60歳以上の方が79%と約8割いるという区の現状があるわけで、この中で要配慮者を受け入れたくないのは50%を超えています。新築のオーナーさんだともっと確率が高いのではと思います。

新しい住宅は、10年くらいは誰でも受け入れるようなことはしなくても、賃料を下げなくても入ってくるという状態が続いています。今後はわかりませんが。だから、古い共有住宅を持っていて、受け入れたくないというのが身体障害者なのであれば、バリアフリーに対応した改修が必要となり、耐震改修も必要になることが出てくると思います。ご提案ですけれども今言ったような助成策が講じられれば、インセンティブになるのではないかという気がしています。以上意見です。

<事務局>

貴重な意見、ありがとうございました。

例えば、空き家の活用について申し上げますと、P31の一番下「空き家対策の推進」というところで「既存住宅の流通促進」で方向性は示している。また、民間賃貸住宅になかなか入れない方への住宅セーフティネットの充実ということでは、副委員長のおっしゃるように、子育てファミリー層の目標を基本目標2、基本目標3の「住宅セーフティネットの充実」というところで、具体的な施策までは書き込めていないのですが、今後こういう形でやっていきますという方向性はお示しさせていただいている状況でございます。

<委員>

空き家対策についてですが、空き家を取り壊して、小さな公園をたくさん作って、それを大きい公園にしていくという国の施策があるのではないのでしょうか。

<事務局>

密集地域では、空き家を10年20年借りて、そこをポケットパークするという取組みは、文京区などでやっている。増やしていくという考え方ではなく、一定の期間所有者に了解を得て支援をしている。

現に北区においても、十条や志茂において、空き家について了解が得られれば、解体費も割増しながらポケットパークという取組みはやっている。ただし、それを広げていくというのは違う話かと思います。

<委員長>

その場合P31の空き家利活用の利活用としての選択肢は生まれるのでしょうか。やっぱり住宅の問題であると、住宅として使っていく利活用と限定しているのですか。

<委員>

今の内容についてお聞きしたいのですが、ポケットパークで借上げた時に固定資産税や都市計画税は、住宅が乗っているときの課税法、要するに安いままとして、実施している地域もあると聞いているのですが。

<事務局>

国の事業としてやっている場合は非常に手厚い場合があります。詳細については言えませんが、密集エリアの中だと東京都も国も非常に事業として積極的に入っています。取引の時には、土地計画事業でないと税が安くない。また、税務署の考え方も変わってきている。任意事業だと難し

いといったこともあるので、この場では詳細についてはお話しできません。

<委員長>

空き家をポケットパークにするっていうのは、木密事業とかまちづくりを考えるときにやるということ。その方が助成も手厚いということがあるのではと思います。

<委員>

前の委員会でも触れたが、タワーマンションがこれから増えるかもしれない。北区は再開発もあり、特にこれから増える可能性は重々あるが、そういうことに関して触れていない。タワーマンションを建てるとなると、今までの高層ビルというのは企業の事務所とかホテルであったが、今度は各々所有者が出てくるマンションになるわけですね。大規模改修をするにしても、足場がかけられないとかそういうものがその先どうなるのか。10年先、20年先、ただのごみになってしまうかもしれないという懸念もある。あとは、中国人の方が買って、外国人が所有者になって、管理費・修繕積立費などを払わないという問題もあるかもしれない。とにかく、タワーマンションはこれから増えていくかもしれない中で、それをどっちに舵を切るのかという検討が全くなされていない。前にも言ったと思うんですが、要は中央区とかでは人口が増えすぎたからやめようという話が出てきている。タワーマンションが出てくる弊害もあるし、また川口市も沢山建てたけど結局今はどうなっているのか。前ほど増えてない気がします。その辺の住宅マスタープラン、将来を見据えた日々への検討は必要ではないかと思います。

<事務局>

タワーマンションの規制について今回はそこまでは記載していません。P31「分譲マンションの維持管理の支援」で、維持管理がきちんとできていればそういう問題はないということで、考え方は示しております。

<事務局>

並行して都市計画マスタープランの策定も進んでいます。その中で、住宅の高層化とか住宅に限らずですが、土地利用の観点から規制をかけるのではなくて、考え方を書いています。ただ高くするだけでなく、空地率を高め、圧迫感を抑えるような都市計画的な方針の中で高層ビルについて考え方を示しています。その考え方によって具体的な規制、都市計画的な決定、要するに最大の高さの制限だとか、最低制限などを決めていきます。住宅マスタープランの中ではそこまで触れていきません。そして住宅マスタープランとの横の連携が必要だと考えています。

分譲マンションのご案内については、東京都でも国も高層マンションが将来空き室だらけになることを懸念しており、条例も4月から制定して分譲マンションに対しても支援をかなり出しています。23区でも条例を作っているところもありますが、東京都の条例で全て網羅されているので、こちら辺については考え方、施策の方向性を示したうえで、具体的な助成だとか、支援だとかはまた別の段階でしておきます。そのため、とりあえずはこの方針の中でくくれるものかなと。もう少しどのように書くかという検討はできるとは思います。

<委員>

どちらにどうしたほうが良いということではなくて、検討の必要があるのではないか。高層マンションというのはある意味規制を目いっぱい使ってしまい、次の建替えの時はもうそれ以上のものがないような状態で建つわけじゃないですか。10階ぐらいのマンションであればさらに緩和して、もっと大きくするなど、さらに提供するときに次は見込めるけど、もう高層の時は解体されないから、全部倍にかかってくるようなものですから。そういう意味で一般人が、高層マンションに憧れて飛びつくのではなく、行政がやるべきことは、前もって危険性を表すことが、ある意味そういうプランの本質じゃないかと思う。

<委員長>

タワーマンション、大規模マンションも含めて、都市計画マスタープランや、都の方で考え方を示していく。住宅マスタープランの中では、それを含まない形ということかと思います。課題点、問題点としては大きなところだと思うので、多少書き方はあるのかもかもしれません。江戸川区は小学校が足りなくなってきたとか、交通ラッシュ等いろいろ問題になっている。

<委員>

当然志茂なんかは、大きい工場の跡地に500世帯のマンションができれば、当然保育園などが足りなくなるでしょうし、そういうものの問題が出てくる。そこら辺をうまくコントロールしていくというのが行政の一つの役割だと思うので、都市計画の方で検討をしていただければどうでしょうか。

<委員長>

先程小林さんの空き家対策、空き家利用の支援について、基本目標1に書かれているが、2や3においても、高齢者や子育て世帯に対する空き家の利活用として、また別の支援、プラスアルファがあればというお話でしょうか。

<委員>

そうですね。空き家は古いので、金融支援が受けられないケースが多いですね。空き家対策だからと言って、単純に危険なものを除却するために指定するのではなくて、空き家の活用というのは、空き家対策をうたっているのですけれども、どうやって対策していくかが重要です。現実にはうたい文句はいいのですが、融資は受けられないことがほとんどです。貸主は事業者なので、力があれば借りられてしまうが、冷静な貸主が多い。60歳以上が7割で、しかも個人でなかなか借りづらい。私たちがやってきて歯がゆい所です。いくら掛かるのですかとになって、お金がないとなると、せっかくある資産を活用できないという場面に出くわします。そういう意味で区が間に入って、銀行さんとの斡旋をしていただけたら、300万程度であれば改修して、10年程度稼働できるという計画ができれば完璧に返済できるという意味で先ほどお話ししたわけです。

<委員長>

何か1つそういう政策を作っていけるような前提のものが、ここに含まれていけば良いのかなと思います。

<委員>

でも対象となるのは、賃貸の物件を持っている方でお住まいも持っている方ですね。

<委員>

そうとは限らなくて。トータル4部屋で、1部屋は自分で使っている、そういう大家さんは多いです。対象は個人なのですが、これは空き家対象となるわけで、しかも良質で低賃料のアパートを探す人は相変わらずいます。生活保護の方たちは53,700円が上限です。しかし建替えると必ず5万円以上となり、鉄骨の建物になってしまいます。そうすると、そういう方々はどこに入れるのかという問題になる。逆に生活保護の方たちの救済にもあたるのですね。低賃料で提供できる、また提供し続けられる。そういう意味も踏まえて行政の役に立つのではないかと思います。

<委員長>

少し課題としてその辺りも考えていただけたらと思います。

私から。北区は公営住宅が大きなカギを握っているのかなと思っていて、P35,P37で公営住宅等の適切な整備ということであっているのですが、どちらかというとセーフティネット・住宅困窮度の高い人に対し、なにかちょっとイメージが強くて、もっと広く子育ての人も、普通の人であっても公営住宅はありがたい存在だと思いますから。ここだけに特化してしまうのは抵抗感があって、全般にも公営住宅っていうものが北区の中で活用できていくことが表記されるべきなのかなと1つ思います。

それと、P53に「第6章計画の実現に向けて」とありますが、こういうところでURとか、住宅供給公社とか、北区における何か目標値だとか方針みたいなのが入ってくれるとうれしいと感じます。ここでなくても、補足という形で、北区ができることにも限りがあって、URさんのお力をお借りしてやっていくということが大きなことだと思うので、各組織がそれぞれどういうビジョンで北区に対して思っているか表記されることがあると、何か北区の状況が変わっていくことが見えると思います。北区単独ではそこまで計画はないのかどうかはわからなくて、適当なことを言ってしまうと申し訳ないとは思いますが、なにか北区に対しての政策みたいなのが、もしくは各組織であればそれも書き込みができればわかりやすいのかなとは思っています。

<委員>

都市再生機構だけで言うと、位置付けが違うかなと思っていて、当然セーフティネットという考え方がありますが、それに対しての区の政策があったうえで、機構がそれを担うので、少し位置付けが違うのですね。連携はするのでしょうか、うちが率先して公的な扱いとして動くということはないと思っています。

<委員長>

URの方で今後、北区の住宅を改修するとか、空き家も現在あるようなので、それをどう改修してそれがどうなるということが、北区の場合URの比率が大きいと思うので、そこが少し見えるとわかってくるのかなと思います。

<委員>

赤羽とか一緒に取組みを進めていますから、見えてくるとわかりやすいかと思います。

確認だけなのですが、住宅マスタープランにはこういうことをやりたいので頑張りましょうというプランかと思います。住宅マスタープランのほかに、住まいの情報（具体的な施策、補助金等が書かれた冊子）をいただいています。一連として、例えば耐震改修として、住宅基本政策で37年まで改修するという目標があると思うのですが、それに対して、住宅マスタープランで頑張りましょうということを言ったうえで、この住まいの情報で、耐震の補強をするにはこういう補助金が出ますというように、一連になっていると理解でよろしいですか。ここで書いたことに対してはこういった具体案があるかというのは、住まいの情報で出ているのでしょうか。

<事務局>

住宅マスタープラン自体は考え方・住宅の将来の在り方、ビジョンを出しています。その中で具体的にできるものとして出しているのが、施策の中身です。この施策の中でも細かいものがあります。これらについては、北区の場合は基本計画、中期計画でこの施策を位置づけることによって実現を図っているという内容になっています。

例えば「木造住宅の耐震化支援」というのが施策として出されていますが、この中には例えば昭和56年以前の住宅については設計の段階で100万円を補助します。耐震診断も補助します。そのほかに65歳以上の高齢者がいれば割り増しします。こういった施策の細かい内容が出てくるわけです。これは住宅マスタープランの中で位置付けているわけではなくて、区の方針としてしっかりと出していく基本計画、そして中期計画というなかで位置付けていく。住宅についてのマスターとして出しているものに対しては、連携をしていく。素案の最初にある住宅マスタープランの位置付け、関係もこのように示しています。住宅マスタープランは、行政計画という形でがっちりまとめていくものではなく、考え方、あり方を示しているものです。

<委員>

このプランができて、議会が通って、その中でこういったものにお金が必要だということで予算を通していくということでしょうか。

<事務局>

そのための一つの根拠としてこの住宅マスタープランが用いられます。すべてについての予算化については図れないので、議会の最終的な予算編成、枠組みの中でやっていくということになります。これについてはこういう考え方です。

また、委員長の方から言われた、UR都市機構さんの協力の中では、いろいろな展開をしています。例えば、医療・福祉の拠点として豊島五丁目、赤羽台団地などで、団地の中で一定程度のコンパクトな暮らしができるような形ができています。また、年金暮らしになってしまったうえで、それが一人いなくなってしまうと、今住んでいる人の生活が厳しくなる、そのような時には公営住宅法を適用したり、それから親元近居を実施したりだとか、新たなセーフティネットの法律ができた時に、URなりの協力をさせていただいています。そういったところの連携という意味では書き込みはできるのかなという気はするのですが、ただ具体的に入れ込むのは難しいという意見もあります。そういう意味ではURさんの方針・方向性を触れながら連携していくといった書き込みができ

るのではないのでしょうか。

<委員>

具体策になったときにうちが入っていくのではないかなと思います。ここの中だとうちが率先するところではないかなと思ったのですが。

<委員長>

先ほどの公営住宅との整備で、管理主体と連携を進めていきたいということが書かれていますが、この段階ではそこでとどめておくということでした。具体的に、何かこういうことをやられているみたいなことがどこかで記載されていると余計わかりやすくはなるのかなと思っています。具体的でなくてもいいのかもしれないですが。

<委員>

少し確認させていただければと思います。

<委員>

関係してお伺いしたいのですが、施策があって、この先に具体策が長期計画などで出るということなのですね、P38の「外国人との暮らしやすい環境づくり」では、個人的に、外国人と生活しやすい環境の整備でここでは、イラストやユニバーサルデザイン等の結構具体的なことまで踏み込んでいるのですね。で、私が少しわからないのは、具体的な施策と施策の違いが、この住宅マスタープランの中でレベルが凸凹しているのかなと感じます。どこまでが具体的ではなくて、どこからが具体的なのが見えなくて、施策にどこまでのレベルのものを記載するのかということがわかりづらい。

この作業をやっている意味があるところなのか、それともここまで踏み込まないでくれということなのか。それがわからない。具体的に我々は何をしたらいいのでしょうか。これにただ指摘をするだけではないと思っています。根本的な話で申し訳ないのですが、何を求められているのでしょうか。

<事務局>

これまで住宅マスタープランの方向性について、基本理念・課題を出してそれで目標を設定し、その目標を5つ出させていただいて、また方針を出す。方針の中でまたその方針に沿うような施策はどんなものかというところまで絞り込んでいます。そういう意味ではこれまでの議論をした中身が、調査報告書にもありますように筋道を立てて議論をしてきた中で、ここまで積み上げられてきたという風に私どもは考えております。それも事実に基づいてアンケートであるとか実態とかに合わせて施策が作り上げられてきたという筋道はできたと思います。委員の先生方のご意見等を全部踏まえた形でやってきていますので、十分成果は上がってきていると思います。

意見をいただいた中での最終的な施策までの具体的なところまで出した、今回の施策を出したのは初めてです。この施策がこの方針までは一定程度これまでもやってきていますので、これに即しているのかということのご意見をいただければ助かります。

<委員>

おっしゃるとおり基本理念が根本にあって、基本目標が幹になって、枝に方針があって、葉に施策があるということは私も理解はしています。この施策のレベルをどこまで揃えるのかっていうところが多分あると思っているのです。どこまで施策の具体案として出していくべきなのかそこを知りたいと思っています。ここまでのところで道筋が間違っているとは思っていないで、今回の小委員会で、何を見てほしいのか、何を意見させていただくのがいいのかっていうのを知りたいです。

<事務局>

今話があったとおり、この方針は是として考えた時に、この施策が方針と合致するべきなのか、これ以外にも他にもあるのかということについて、事実として基礎調査の報告書のなかから拾い上げてきていると私は考えているのですけれども、この施策について方針と沿っているものなのかを見ていただきたいです。現状でもこの施策は行われているので、そこを合わせてまずご確認いただいて、これは重要な施策だなというご判断をいただけたらと思います。

<委員>

今の繋がりで行くと、外国人との関係について、現実には文化が違うと言いますか、居室の使い方が違うのですよね。区の方でパンフレットを出していただいて、ごみの出し方などを多言語で広報していただいていると思うのですが、それ以前に一度入れた家主さんが常に次から拒絶するという状況が現実にあります。なぜかというところも暮らし方が全然違う。極端に言うと貸室っていうのは、入るとすぐキッチン、ダイニングが多いのですが、そこに土足で上がってしまうといった問題がある。注意していても、いつの間にか違う使い方にされてしまう。そうすると、家主さんは、退去後の部屋の手入れ費用が大変掛かり、入居者から費用を全部とれるわけではないので、外国人は断るようになってしまう。異文化交流というのはやはり現場が一番大切なので、そのような現状は区の方にも頭に入れていただければありがたいなと思います。外国人に貸す貸主がいなくなってしまう。全員が全員そういうことではなく、理解のある方ではよいが、でもそういう方ばかりではないので、その辺がある程度家主さんにもわかるようにしていただきたい。

<事務局>

北区においても多文化共生という全庁的な取組みをしております。その取組みの一翼を担うのが住宅、特に公営住宅においても外国人が多くなっている。そういう人たちに対してどのようにアプローチをして、コミュニティに入ってもらうかというようなことをやっています。住宅に限ったことではなくて、外国人と暮らし環境づくりというのは全庁的な取組みとしてやっているということで、こちらにも同じような書き方をしています。これから外国人を受け入れるという状況になっていますので、大切な視点だと思います。

<委員>

不動産業者に手間がかかるのですよね。他の入居者からクレームがあることもあり、入居者にルール等を教えに行かなくてはいけないこともある。

<委員>

今の話について、高齢者の場合でも同じ話がありましたよね。高齢の単身者が賃貸の古いアパートに住んで、ボヤをおこしたり、認知症がでてきたり、貸したくないという意見はずいぶん前から聞いたことがあるのですが。

<委員>

高齢者の事故率はさほど高くない、孤独死が一番の問題。その時は我々斡旋した業者がかなり怒られてしまう。そのあとの処置をいかにするか、亡くなった場合、お金の出どころがないのですよ。これは色々問題があって、簡単に処理できないし色々問題がある。頭を悩ませています。

<委員>

孤独死はついこの間うちの町会であったばかりです。

<委員>

空き家を外国人向け住宅リノベーションすることに対して助成を出したらどうでしょう。

<委員>

借り手は問わないのですよ。融資の助成とか斡旋とか区ではやったとしても、借主は日本人に限るといったことは一切ないです。それは貸主の自由なので、問題ないです。

<委員>

貸主さんが空き家を外国人向けにすることは考えられるのでしょうか。

<委員>

それは可能であると思います。とても古ければ外国人が入らないということもありますが、今URにも外国人は多いと聞いて言います。豊島5丁目団地は最近入居される方は外国人がほとんどであるとも聞きました。

<委員>

URは障害者に対して入居の優遇措置などはやっているのでしょうか。

<委員>

していません。

<委員>

都営住宅はやっているはずなのですが。

<委員>

URは完全な半官半民なのでそういうことはやっていません。外国の方と契約することも多いですが、言葉が分からないために、電話対応の拠点では、韓国語・中国語・ポルトガル語など全部話

せるようになっていきます。団地に配置するのは無理なので電話で対応しています。

<委員>

人数が随分増えていると聞いています。

<委員>

やはり退去の時は大変ですね。靴で住宅に住まわれている方もいますから。

<委員>

ゴミ屋敷とどちらが迷惑なのでしょう。

<委員>

ゴミ屋敷ほどではないです。ごみとかはないのですが、ただ使い方が荒い場合が多いです。

<委員>

外国人はきちっとした説明と文章でちゃんと書いてあれば協力はしてもらえます。話せば理解していただけます。

<委員長>

P45の「地域特性に応じた住宅・住環境への取組み」は新しい切り口で書いていただいているのですが、これが今後進めていくなかでどうなっていくのか、どう住宅マスタープランに取り入れていくのかというところが見えていない部分があります。地域別の取組みという内容が書かれています。これに対して前段の施策はどう関わってくるのでしょうか、そのあたりを教えていただければと思います。今後の審議会までに修正するという事ではないと思いますが、後の展開としては、地域ごとになにか実施していくことを住宅マスタープランとして示していくのでしょうか。

<事務局>

重点的な取組みの部分につきましては、前段のP41の部分で「第5章 重点的な取組み」として示しているものは、切り口としては第4章の様々な施策の中で、特に重点的に実施していく内容をいったん入れています。P45以降については、昨年度の小委員会でも言及させていただきましたが、「地域別の特性をベースに、こういった住宅に関する取組みについて方向性を出していきたい。」という形で考えております。それをもとにP45以降の構成は、東京都の考え方や、都市計画マスタープランの中でうたわれている考え方というものを踏まえて、最終的には現在の資料のP49からP51で、「住宅マスタープランでこの地域についてはこういった取組みをしていきたい。」という考え方を示していきたいと考えています。

<委員長>

ある意味地域別の取組みが方針、それに対して施策的にこういうのがあるということが示されるとわかりやすいと感じます。第4章で示されている内容と合わせて見せられたらと思います。取組みはわかりましたが、区としてどうしていくかが少し見えにくいと感じます。

<委員>

拠点別の記載や区分けをすること自体がそぐわないと僕は思います。個々のまちができあがっていて、ある程度の特性がすでに生まれているわけですよ。要は準工業地域で、実際は住宅地域だけど中心部に商店街があるといった、地域の特性はすでに出来上がっています。行政の方針を明確にするのは本当に大事だと思います。所有地に何を建てるとか、区有地をどんなふうに生かしていくのかは区や行政で検討することだと思うのですが、それ以外のまちの特性作りというのは、行政の中では当然作っていけないのだろうと思うので、都の指針で区割りされている内容は、東京都が示していると書かれていますけれども、これをどうやって生かすかというのは、区としては難しいのではと思います。区の事業計画があるならば、計画のある区域に降ろしていただいて、地域で検討するといった、具体的な活動ができればいいのですが、それぞれの地域を将来どうしていくかの検討は、とても区では実施できないと思うのですが。

<事務局>

都市計画で面的な整備をしていくことで、住環境の向上を図っていくことが、まずはまちづくりの中でも、住宅エリアの住環境への取組みということとして考えられます。その際に北区だけの計画では事業化ができない。そういった時には、その上位の計画・ビジョンなどから、北区まで絞り込んだ形で事業化をしていくといった形になります。今回、お示したP45は昨年までは記載がなく、今回から入れている。P46からはこれまで入っていたものであり、現時点として赤羽地域・王子地域について計画は事業実施中である、または計画が終わっている、といった進捗も合わせた形の取組みとして書いています。

この東京都ランドデザインというものが、東京都23区26市の中では上位のビジョンとなっているわけです。このビジョンから絞り込んで北区に焦点を合わせているものが、特定促進地区という流れになっています。ただ、委員長からも唐突感があるとお話がありました。この辺の繋がりをわかりやすく書くことが必要なのではと、ご意見を踏まえ考えています。だから、市街地総合整備事業などの面的な整備の取組みが記載されています。赤羽台団地などは全域が区域に入っています。また木造密集地域ですと、志茂、十条なども入っています。面的な整備の中身を書いていく中で住環境の整備を図っていく、という内容なのです。ここに記載されている内容だけでは捉えきれないことがあるかなと考えています。

<委員長>

住宅整備には非常に重要な要素だと思いますので、何らかの形で地域特性は入っていた方がいいと思います。

また、細かい話なのですが、「障害者」という言葉が出てくるなかで、最近は害という漢字を変えている場合も多いと思うのですが、いかがでしょうか。最近はひらがなにしていることも多いと思うのですが。これは区の方で統一していただければと思います。

<委員>

P53の目標値、こう見ていてわかりづらいなど。この米印が入っている「全国計画指標」というものは、そのあとの用語解説で解説がつくわけでしょうか。それが入ると分かりやすくなる感じます。

また、住宅マスタープランでは「マンション」という表現に統一しているのでしょうか。「分譲マンション」「賃貸マンション」という記載になっていると思うのですが。アンケートでは「賃貸住宅」「木造アパート」など、様々なタイプが出てくるのですが。木造だとアパートで、コンクリートだとマンションという表現も多く、勘違いしてしまうのですが、そこは構造に関係なく「賃貸マンション」で統一されるということによろしいでしょうか。

<事務局>

整理を致します。最終的にこうなりましたということをご報告をさせていただきたいと思いません。

<委員>

定義はないと思います。

<事務局>

予定の時間を過ぎましたが、特に言っておきたいことがあれば、最後に発言していただければと思うのですが。

<委員>

セーフティネットの構築について、公営住宅、都、UR等との連携と書いているのですが、そのセーフティネットの構築の中に、先ほど申し上げたように、URに障害者に対する入居の優遇など、そういう連携をして欲しいのですが。

<委員>

障害者の方に対しての、区や国からの要請については、排除するような施策はとっていません。

<委員長>

よろしいでしょうか。それでは最後事務局へお返し致します。

3. 閉会

<事務局>

本日はいろいろとご意見をいただき、ありがとうございました。

その他、お忙しいところ恐縮ですが、今日の発言以外で何かありましたら、次の審議会までに極力対応いたしますので、来週月曜日中（7月1日）までに事務局へご連絡ください。

次回の小委員会8月28日（水）午後7時から北とぴあ9階902会議室で開催いたします。

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。本日はこれをもちまして閉会といたします。ありがとうございました。

<事務局>

最後に1点だけ補足をさせていただきます。

住宅・土地統計調査の平成 30 年度調査が行われました。最新のものを使いたいと思っているのですが、詳細な部分が公表されていません。したがって、今後素案から案に進むなかで、最新のデータとしたいため、差し替えることもございます。

また、今後審議会にも諮っていきますが、見せ方、しつらえも大切なことですし、施策も多少なりは修正することもございますが、委員長と打合せをしながら、まとめさせていただければと思います。

本日はありがとうございました。