

# 会 議 録

附属機関又は会議体の名称		豊島区住宅対策審議会(第60回)
事務局(担当課)		都市整備部住宅課
開催日時		令和2年9月2日(水)午後3時00分～4時56分
開催場所		議員協議会室(本庁舎8階)
出席者	委員	<学識経験者> 小林秀樹(会長)、定行まり子、加藤仁美、佐々木誠、篠原みち子、関和則、小池武次、広瀬達雄、寺田晃弘 <区議会議員> 磯一昭、石橋正史、高橋佳代子、儀武さとる、ふるぼう知生 <区民> 上野洋太郎、木川るり子、栗林知絵子、戸田汎 (敬称略)
	その他	保健福祉部長、環境清掃部長、建築担当部長、地域まちづくり担当部長、都市整備部長、環境政策課長、建築課長、都市計画課長
	事務局	住宅課
公開の否	会議	公開・非公開・一部非公開 傍聴人数 <u>1</u> 人
	会議録	公開・非公開・一部非公開 (理由) 豊島区行政情報公開条例第7条(2)に該当するため
会議次第		1. 開会 2. 出欠確認、資料確認 3. 資料説明 4. 質疑応答 5. その他 6. 閉会

# 審 議 経 過

No. 1

●住宅課長 それでは、定刻になりましたので、ただいまより、第60回豊島区住宅対策審議会を開催させていただきます。

本日は、皆様にはご多用なところご出席を賜り、誠にありがとうございます。

この住宅対策審議会の事務局を務めております、住宅課長の佐藤と申します。どうぞよろしくお願いいいたします。

本日の会議の進行でございますが、事前に送付いたしました第60回豊島区住宅対策審議会次第に従いまして進める予定ですので、よろしくお願いいいたします。

本日の出欠状況でございますが、里中郁男委員、松岡昭男委員からご欠席とのご連絡を頂いてございます。

なお、本日の住宅対策審議会は、豊島区住宅基本条例の第18条第11項の規定に定める定足数を満たしておりますので、有効に成立していることをご報告いたします。

また、住宅対策審議会、本日の審議会につきましては、本日配付いたしました座席表にあるとおり、区の部課長も出席させていただいております。なお、新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点からも、出席部課長を絞らせていただいておりますので、ご理解を賜りますようよろしくお願いいいたします。

そのほか、事務局といたしまして、住宅課職員及び記録員が同席させていただいております。どうぞよろしくお願いいいたします。

それでは、小林会長にご挨拶を頂きまして、審議会の議事に移りたいと存じます。

小林会長、進行について、よろしくお願いいいたします。

●会長 皆さん、こんにちは。コロナの影響で、対面での審議会開催は、久々のことになります。本日は、住宅マスタープランの進行管理がテーマですので、どうぞよろしくお願いいいたします。

このコロナ問題ですけれども、都市の住まいの在り方にも影響があるようです。例えば空き家活用において、地域の居場所として使うというのが、その多くは、今、中止になっています。また、セーフティネット住宅などで、共同居住型とかシェアハウスというのがありますね。これも募集に支障があるというふうに向っています。

また、昨今、オフィスが東京から移転するというようなことが話題になっていますけれども、それが住まいに影響を与えるのかどうか。それは、これから注目していくテーマだと思います。

ただ、いずれにせよ、これらが一過性のものなのか、それともこれからの新しい生活の在り方なのか、それは今即断することはできませんので、これから半年あるいは1年後に

は、その課題というのが住宅対策審議会の中でもテーマになってくると思います。今後、それらを注視していきながら、議論を進めたいと思っております。

あと、私ごとですが、3月末で千葉大学を定年退職しまして、現在名誉教授になりましたので、肩書が少し変わっております。ただ、活動内容はほとんど変わっておりませんので、今までどおりということです。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、最初に、傍聴者の確認をさせていただきます。傍聴についてですが、事務局にお尋ねします。傍聴希望の方はいらっしゃいますか。

●住宅課長 はい。お一人いらっしゃいます。

●会長 はい。傍聴希望の方がいらっしゃいますので、皆さんにお諮りします。

傍聴を許可してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●会長 はい、ありがとうございます。

では、傍聴が許可されましたので、どうぞお入りください。

(傍聴人入室)

●会長 それでは、本日の議事に移りたいと思います。

最初に、資料等について、事務局から説明をお願いいたします。

●住宅課長 それでは、まず、資料の確認をさせていただきます。事前に配付してございますけれども、本日の次第、それから委員名簿、そして、資料1といたしまして、住宅マスタープラン進行管理総括表でございます。2ページ目以降に分野別シートも載せてございます。そして、報告1といたしまして、豊島区の住宅セーフティネット制度の現状と今年度の方向性、パワーポイントの資料でございます。続きまして、報告2といたしまして、1枚もので「東京におけるマンションの適正管理の促進に関する条例」に基づく管理状況届出制度開始とタイトルされたものでございます。続きまして、報告3、空き家の活用事例について。そして、報告4、民法改正に伴う区営住宅等の連帯保証人の廃止。そして、参考資料といたしまして、住宅マスタープラン進行管理のためのデータ集。

以上が資料でございます。

また、併せて、住宅マスタープラン、豊島区住宅白書について、もし本日お持ちでない方がいらっしゃいましたら、事務局でご用意いたしますので、お申し出いただければと思います。

お手元、おそろいでしょうか。(発言する者あり) はい。それでは、マスタープランあるいは白書を今、お配りいたします。

それでは、今、お配りをしてございますけれども、この間に若干の説明をさせていただきます。

本日の会議録についてでございますが、会議録の記載事項のうち、審議経過については、発言者の氏名を記載せず委員という表現になります。また、事務局及び区側出席者につき

ましては、職名となります。会議終了後、事務局で取りまとめいたしまして、皆様にご確認いただいた上で、ホームページに公開してまいりたいと存じます。

なお、本日の予定でございますが、午後4時30分までを目途にご審議をいただく予定でございます。

また、お手元のマイクの使用法でございますが、ご発言される時は、マイクのスイッチを押してからお話しいただき、終わりましたら、再度スイッチを押していただきますようお願いいたします。

以上でございます。

●会長 ありがとうございます。

本日の議事の進行ですが、かなりボリュームが多いので、前半と後半に分けて進めたいと思います。前半は、基本目標1の住み慣れた地域で暮らし続ける住まいづくり。これについて説明いただき、併せて、それに関連する報告も一緒に説明いただきます。そこで一度審議、議論をさせていただいて、残りは後半に進めたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

●住宅課長 かしこまりました。

それでは、資料に基づき説明をさせていただきます。資料1とそれから報告1、また参考資料をもとに説明をしたいと存じますので、お手元にご用意いただきたいと思っております。

まず、資料1からご説明をいたします。資料1をお取り出しくださいます。こちらは、住宅マスタープラン進行管理総括表、そして、2ページ目からは、進行管理の分野別シートということで整えてございます。前回も住宅対策審議会で、皆様にもご議論をいただきました内容をもとに、事務局で整理をした様式ということになってございます。

まず、総括表から御覧いただきますと、三つの基本目標に分けておりまして、それぞれ区民の意識などの基準値がどのように変化したのか、また、成果指標などがどのように変化をしたのかというものを表してございます。

まず、基本目標1のところでは、区民の意識といたしまして、「地域に住み続けるための住宅制度が充実している」と回答する区民の割合について、基準値が平成29年度7.1%だったものが、現状値、最新のもので9.1%に向上をしていると、そのように表記をさせていただきます。なお、この現状値のところでは、青字で表現をしているものは、向上であるとか、あるいは解消することが目標である場合には、解消というような文字で、青字がその目標を上回っている、基準値よりも現状値のほうが良好になっていると、そういったことを意味してございます。逆に、赤字で表現をしているところは、そのパーセンテージなどが向上を目標にしていたものが低下をしている。そのように御覧いただければと存じます。

基本目標1についての区民の意識の部分は、今、ご説明したとおりでございますが、基本目標2のところをご覧いただきますと、「単身向け、ファミリー向けなど、良質な住宅が

バランスよく供給されている」と回答する区民の割合が、基準値10.8%が12.3%に向上をしている。そのような変化がございます。

後ほど、詳細についてはご説明いたしますが、併せて基本目標3のところを御覧いただきますと、「地域特性に合わせたまちづくりが進み、快適な街並みが生まれている」と回答する区民の割合が、24.8%から30.3%に向上をしていると、そのような状況になってございます。

続いて、基本目標に基づく成果指標がどのようになっているのかというものを次の2ページ目以降の分野別シートでご説明をしたいと存じます。また、今、お話をしております数値につきましては、お手元の参考資料、住宅マスタープラン進行管理のためのデータ集に、これからご説明するような順番でデータを載せてございますので、併せて御覧いただければと思います。

それでは、2ページ、基本目標1のうち、取組み方針、子育て世帯の安心居住の推進についての成果指標及び活動指標について説明をいたします。

成果指標が2点、ファミリー世帯の構成割合、これが向上するというもの、また、子育て世代の区内の定住率が向上するというものを掲げてございます。基準値、現状値については、記載のとおりでございますが、ファミリー世帯の構成割合は、その割合が低下している、子育て世代の区内定住率は、向上しているという内容になってございます。

その成果指標に基づく活動指標（事業の実績）でございますが、その下の升に3点入れております。東京都子育て支援住宅供給戸数。これは累計でございますが、基準値が0戸、現状値が66戸というふうに増加してございます。2番目、子育てファミリー世帯家賃助成世帯数。これも基準値が124世帯のものが144世帯に増加をしております。3点目、同居・近居支援の検討状況については、検討中ということになってございます。

子育て世帯の安心居住の推進、この取組の中で、一番下の枠でございますが、今年度の取り組みなどのところで、ピックアップしながらご説明をしていきたいと思っております。このタイトルのところに、星印をつけているものについては、昨年度、令和元年度あるいは2年度にかけて新たな取組を開始したり、動きがあったものをピックアップしている印になります。こちらの取組方針の中では、子育てファミリー世帯の家賃助成の利用促進といたしまして、助成額を月額1万5,000円から2万5,000円に拡充をしたというような動きが、令和元年度にございました。利用促進を進めるために、拡充をしております。

次に、3ページをお願いいたします。基本目標1のうち、取組み方針、高齢社会に対応した居住の安定確保についてでございます。

成果指標は、二つ上げておりまして、高齢者のための設備がある住宅の割合、これが基準値44%が現状値が40%に低下しているという状況でございます。また、一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合が、41.5%から40%に低下しているという状況でございますが、これは、いずれも5年ごとに行われる住宅・土地統計調査に基づ

く数値ということでございます。

この成果指標に基づく活動指標を6点挙げております。

ケア付き住まいの供給戸数でございますが、これは、サービス付き高齢者向け住宅、あるいは高齢者向け優良賃貸住宅の戸数を表示してございます。基準値が171戸のところ、現状値が249戸でございます。

2点目、高齢者等入居支援件数でございますが、基準値が情報提供152件、同行サービス69件であったものが、現状値、情報提供344件、同行サービス118件と増加しております。

その次の高齢者自立支援住宅改修助成件数、また、介護保険による住宅改修費助成件数。これは、バリアフリー化の指標になる数字でございますけれども、いずれも制度ごとに件数を載せてございます。

次に、住宅修繕・リフォーム資金助成件数でございますが、基準値5件だったものが、現状値が8件でございます。

最後、高齢者世帯等住み替え家賃助成世帯数でございます。基準値が56世帯、現状値が77世帯というふうに変化してございます。

この高齢社会に対応した居住の安定確保の中で、昨年度から今年度にかけての今年度の取り組みなどについてのご紹介でございます。高齢者世帯等住み替え家賃助成の利用促進でございますが、これにつきましては、昨年度、令和元年度に助成期間を5年間から7年間に延長すると、そういった取組の変更がございました。

続きまして、4ページをお願いいたします。

基本目標1のうち、取組み方針、住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定でございますが、成果指標を二つ上げております。

1点目が、住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した区民の割合。これが基準値9.3%から現状値は7.3%と低下してございます。

2点目、最低居住面積水準未満世帯の割合。これが基準値20.8%から19.1%に解消されているという内容でございます。

この成果指標に基づく活動指標を6点上げております。

まず、セーフティネット住宅の登録戸数でございますけれども、基準値が0戸だったものが、現状値、元年度は71戸まで増加しております。

2点目、セーフティネット住宅の家賃低廉化補助件数でございますが、これは0件。

3点目、豊島区居住支援協議会による入居支援件数が4件。これ、累計でございますので、4件から変化がないという見方になります。

次に、高齢者等入居支援協力不動産店の件数は、70件でございます。

さらには、二つの項目で【検討中】というふうにしてございます。福祉と連携した入居支援制度の検討状況、さらには、区営住宅の定期使用住宅のあり方の検討状況は、検討中

ということにしてございます。

こちらの取組み方針、住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定については、特に、セーフティネット住宅の登録促進について、これまで、昨年度それから今年度と取組を進めてございます。

ここで、お手元の報告1の資料をお取り出しくださいませ。豊島区の住宅セーフティネット制度の現状と今年度の方向性について、こちらの資料で改めてご説明をいたします。

●委員 会長、座ってもいいのではないですか。

●住宅課長 それでは、恐れ入ります。

報告1の資料で説明いたします。

まず、住宅総数・空き家数・空き家率の推移でございますが、これは、豊島区の数字でございます。この棒グラフを見ていただくと、オレンジのところは住宅総数、水色が空き家数、そしてえんじ色が空き家率ということで、最新の平成30年の数値で見ますと、住宅総数が約20万6,000戸に対して、空き家数が約2万7,000戸であるということが分かっております。

次のページをお願いします。

空き家率は13.3%ということですが、依然として23区で最も高い状況にあるということが、データから分かっております。

次のスライドでは、民間借家に居住する単身高齢者の状況についてのデータでございます。

続きまして、次のページをお願いいたします。

これらのデータについては、前回の審議会でもお示ししておりますので、簡単に説明させていただきますが、民間賃貸住宅における入居選別の実態について、日本賃貸住宅管理協会による調査でございますけれども、少し古いデータでございますが、平成27年12月には、入居者を拒否している賃貸人の割合、あるいは入居に拒否感のある賃貸人の割合といったデータが載っております。

ここの赤枠で囲ったところ、入居に拒否感がある賃貸人の割合で、高齢者世帯については70.2%、障害者のいる世帯については74.2%が拒否感があるというふうに答えているということでございます。

そういった中、セーフティネット制度の取組がいろいろと進んでおりまして、このセーフティネット制度についての取組を豊島区としても進めているということでございますが、まず、この今のページの下のスライドでございますけれども、セーフティネット制度の登録住宅と専用住宅の関係を整理して載せてございます。

まず、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を登録するというものがございまして、それを全て登録住宅とっております。そのうち専用住宅として登録をすることができて、この黄色のところで見ますと、支援策に差がございます。専用住宅になりますと、

家賃の低廉化補助であるとか、家賃債務保証料低廉化補助などの対象になるという区分けでございます。

次のページをお願いいたします。区内登録戸数の推移・補助実績でございます。

このセーフティネット制度の専用住宅については、令和元年度で71戸まで増加をしてございます。ただし、家賃低廉化補助の対象などになるセーフティネットの専用住宅については、1戸でございました。

こういった状況から、令和2年度、今年度は予算の新規拡充を行っておりまして、その下のスライドでございます。【R2新規拡充】セーフティネット住宅への補助メニューでございますけれども、左側の囲みの中に、令和2年度の補助メニューとして、四つ掲げております。家賃の低廉化補助については、これまで1万5,000円だったものを3万円に増額してございます。また、改修費補助などのメニューを新規に載せてございます。

こういった取組を進めていくということで、セーフティネット住宅の登録を増やしたいというふうに考えているところでございます。

次のページをお願いします。

そういった中、この6月に区内初のシェアハウス型セーフティネット住宅というものが誕生いたしました。

これは、一般社団法人が国の事業である令和元年度住まい環境整備モデル事業に採択されまして、『空き家を活用した「としま福祉支援プロジェクト」』というような題名で採択されたものなんですけれども、その中で、住まいの確保ということで、共生ハウス西池袋という名称でシェアハウスが誕生いたしました。このシェアハウスが4戸なんですけれども、その4戸全てが専用住宅として、現在登録されております。

なお、このシェアハウス型セーフティネット住宅については、区の共同居住型住宅改修補助金を活用しているという状況でございます。

以上が、現在の豊島区におけるセーフティネット制度の現状、それから方向性についてのご説明でございました。

大変雑駁でございますが、分野別についての基本目標1までの説明は以上でございます。

●会長 ありがとうございます。

それでは、質問及びご意見を頂ければと思います。基本目標1についてですが、まず、進行管理全体について、何か皆さんから質問、その他ありますか。大体よろしいでしょうか。

一応、前回の審議会でこのような表に沿って、進行管理を行うということを決めまして、それに沿って事務局が作成していただきました。非常に分かりやすくできていると思います。

それでは、順番に進めたほうがよろしいかと思しますので、まず、進行管理の2ページの子育て世帯の安心居住の推進。これについて、何か皆さんからご質問やご意見ある方、

いらっしゃいますでしょうか。特にありませんでしょうか。

私から1点だけ。2ページ、ファミリー世帯の構成割合が、19.9%から19.7%に下がっているのですが、先ほど、実数を見ると、実際の世帯数は、ファミリー世帯数は少し増えているんですね。全体として、単身向けが増えたので、比率が下がっていますけれども、実数としては増えているので、それは評価していいんじゃないかというふうに思います。ですから、今後、下に実数も一緒に書いておくと、よろしいんじゃないでしょうかね。

●住宅課長 はい。ありがとうございます。

●会長 この少子高齢化の時代で、実数が増えているというのは、大変いいことだと思います。

はい、どうぞ。何かありますか。

●住宅課長 今、会長がおっしゃったデータにつきましては、参考資料の2ページ目、ファミリー世帯の構成割合のところを御覧いただくと、詳細にデータがございますので、御覧いただければと思います。

●会長 ほかにありますか。

はい、どうぞ。

●委員 すみません。同居・近居支援の検討状況ということで、【検討中】と書いてあります。私もちょっと以前から一般質問等々でも言及をさせていただいておまして、この3世代できれば理想ですけど、一緒に住む、あるいは近くに住むというふうなところが、家庭の形態として理想的だなというような考えもあるので、そういったところの支援というふうなことも考えるべきだと。国の方針もありますからね。検討中ということですけど、今の検討状況、そしてまたいつ頃までにとか、その辺を教えていただけたらと思います。

●会長 本来は、基本目標2、3は後半の議論だったんですけど、せっかくご質問が出ましたので、事務局、最初にお答えいただければと思います。

●住宅課長 今は、基本目標1の中の活動指標3点目の部分をご質問いただいたかと存じますので。同居・近居支援は、検討中ということでございますけれども、事務局では、今現在は、他自治体の状況などを研究しているというような状況でして、残念ながら、ちょっと今、いつまでにこうしたいというようなところは、明確に今は持っていないのが実情です。それも、例えば住宅確保の部分で、住宅の購入に対するそういった支援をするのか、あるいはそのほかの住み替えであるとか、そういったものの充実を図るのかとか、そういったものをいろいろと、これから研究をしていきたいということで、まだ途上であるという状況でございます。

●会長 失礼しました。よろしいですか、今のお答えは。

●委員 どうもありがとうございました。

●会長 ぜひ、これは大事なテーマですので、進めてください。

他にいかがでしょうか。

(なし)

●会長 次の3ページ目について、いかがでしょうか。高齢社会に対応した居住の安定確保です。3ページ目について、ご質問、ご意見はありますか。

はい、どうぞ。

●委員 すみません。この成果指標としては下がっているのですけれども、活動指標としては、かなりいい状況で、これは下がっているんですね。それで、両方とも下がっているのか。ああ、そうか。そうでもなくて、活動指標としては、悪くはない、むしろ上がっているのだと思うんですね。

これは、時間差で、この活動指標の実績が、成果指標に表れてくるからこうなっているのか。その辺の原因はどうなっているのかなと思うんですけど。

●会長 はい、いかがでしょうか。

●住宅課長 この成果指標のほうは、住宅・土地統計調査に基づくものでございます。この辺のなぜ下がっているのか、その割合が下がる要素が何なのかというところまで、まだ事務局で分析し切れていないんですけども、その辺については、研究をさせていただければと思います。

活動指標につきましては、一部を除きまして増加傾向にあるといったところが現状でございます。

●会長 よろしいでしょうか。ほかはありますか。

それでは、時間も限られていますので4ページ目に進みたいと思います。4ページ目が、住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定です。いかがでしょうか。これについてご質問はありますか。

では、委員からお願いします。

●委員 2点ございます。

1点目は、簡単なことではあるのですが、最低居住面積基準が「解消した」という言葉なのですが、これ、「解消した」というよりも「減少した」という言葉のほうが合っている、解消ということは、全て解消できているように思ってしまうので、これ、ちょっと文言を変えたほうがいいのかというふうに1点思いました。ご検討いただきたいと思います。

2点目ですが、このセーフティネット住宅の登録戸数が、0が1戸になって、71戸というのは、すごい大きな進歩に見えるわけですが、ここには相当なお金を投入しているということがあります。それで、後で見させていただきましたら、1,000万円ほどのことなんです、例えばこの70件がみんな欲しいと言ったら、このお金では足りないわけで、やはりこれだけついていると、皆さんやっぱり登録はするんだなと思いました。

この要求があったときの審査なり、そういうものはどうなっているのかなというふうに何か何でもあげてしまうと、何かモラルハザードじゃないけど、そういうことにもなって

いくような気がするので、結構慎重な方法がないといけないんじゃないかと思ったのですが、その辺をお伺いしたいと思います。

●会長 いかがでしょうか。

●住宅課長 まず、第1点目については、その表現については、改めて検討させていただきたいと思います。ありがとうございます。

2点目でございますけれども、セーフティネット住宅の登録戸数が、現状で71戸でございます。最新の情報では、75戸まで増えているということでございますけれども、実は、この71戸の段階でございますが、いわゆるセーフティネット住宅の登録住宅のうち、専用住宅となっているものは、1戸のみでございました。ですので、うち70戸については、例えば、いわゆる恐らくは一番使用されるであろう家賃低廉化補助などの対象にはならないという整理になります。

今現在は、75戸で、専用住宅が5戸ということでございますので、その専用住宅5戸が家賃低廉化補助などの対象ということになりますけれども、今、委員がおっしゃったように、その審査をどのようにするのかといったところも、非常に重要な課題だというふうに思っております。家賃低廉化補助を利用したいという場合に、事前にもご相談は頂いているんですけども、そのご相談の中で、本当に資格、要件が合うかどうかであるとか、そういったものについては、詳細に打合せというか協議をしながら進めていく必要があるかなというふうに考えてございます。残念ながら、今のところはまだ実績はないというような状況でございます。

●会長 はい。よろしいでしょうか。

委員、どうぞ。

●委員 セーフティネット制度登録住宅をもっと使っていただくことを考えたときに、報告1の5ページ目のオーナーさんの不安ということで、死亡事故等に対する不安というのが大きく上がっているわけなんですけれども、それに対する支援策が、その不安解消に直接つながるような施策が打たれていないのかなというふうに思っていて、やっぱりオーナーさんの不安としては、亡くなられたときの、その後の例えばごみ出しがなかなかされていなくて、家の中が結構乱雑になっている、物を片づけなきゃいけないとか、そういう結構いろいろな手間がかかるというところが、一つの不安につながっているのかなというふうにも思ったりするんですけども。

ですので、そういった例えば処分費を相続人に対して求償するための弁護士費用ですとか、あとは、もう本当に介護が必要になった場合の地域包括ケアへの連携がもうちょっと具体的にやりやすいとか、そういったところの施策も充実していったほうがいいんじゃないかなというふうに考えるんですけども、いかがでしょうか。

●会長 いかがでしょうか。

●住宅課長 委員のおっしゃるとおりでございますので、そういったオーナーさん、大家さ

んの不安を解消するためといったところで、それはセーフティネット住宅を増やすということだけではないというように思っております、区の方でも、今、そういった不安を解消するために、不動産団体からいろいろとヒアリングを行ったり、また、特に高齢者、障害者などが対象となると、福祉部局との連携も非常に大切な要素だというように考えております。

そういった情報などを今、区の内部でも都市整備部と保健福祉部とで連携をして、情報共有をしたり、研究をしたりというようなところを進めております。

また、そういったオーナーさん、大家さんの不安を解消するために、セーフティネット住宅制度によらない、例えば民間の居住支援法人が提供するサービスを推奨したりといったような取組も行っております、そういったところを多角的にやっていく、取り組んでいく必要があるかなというふうに認識しているところでございます。

●会長 よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

●委員 非常にこの数字が、数字がというか、登録住宅というよりも、本来は専用住宅、国のセーフティネットのこの法律をつくったときの本来の意味は、より専用住宅に近いようなところがやっぱり欲しいというようなところでできたというように理解をしております、そういう意味では、非常にやはりハードルが高いというか、なかなかこれが増えていかないというところで、この71戸については、たしかある一定のところ登録をして、どんと数が増えているという認識なんですけど、本当の意味でこの先ほどの空き家を活用したり、いろんな住まい方みたいなのところの中で、本来のセーフティネット住宅ができていくというようなことが望ましいのですが、今後、これをいわゆる家賃補助の、家賃の低廉化を見てもう0件で、本当に経済的に困っている人という方は、まだまだこの制度にはなかなか乗ってはいっていないというのが現状だと思うので、そのような方が入れるようなセーフティネット住宅をいかにして確保していくかというのが、やはり最大の課題であるというように思いますので、今後の取組についてお考えがあれば伺いたいと思います。

●会長 いかがでしょうか。

●住宅課長 セーフティネット住宅、特に専用住宅を増やすためということで、区としても令和元年から2年にかけて、今お示しをしたようにセーフティネット制度のメニューを増やすといったようなところで、なるべくそういった魅力といいますか、オーナーさんが使用しやすいようにということでそろえておりましたけども、確かにメニューをそろえるだけでは、なかなか増加につながらないということですので。その辺については、不動産団体さんであるとか、そういった関係の機関とも、より意見交換をしながら課題を一つずつ潰していかなければならないかなと思います。

また、さらには、セーフティネット住宅の専用住宅として登録しているほかの区で、か

つ家賃低廉化補助などを予算化している区もそんなに多くはないというような状況もございます。他区の状況なども研究しながら、検討、研究を進めていきたいというように考えております。

さらには、すみません。住宅確保要配慮者への対策として、居住支援協議会とも連携をしながらというようにところも取り組んでいかなければならないかなというように思っております。

●委員 非常にこれは難しく、東京の中では確かに進んでいないんですね。地方だと割と制度を活用して進んでいるんですけど、都内を見ると、なかなか横並びでなかなか進んでいないようなところもあるんですが、やっぱり豊島区は、割と住宅政策で先駆的にいろんなことをやってきたというような部分もあるので。一方で、先ほどご報告がありましたけど、空き家が多い。しかも、以前アンケートを取られたときは、半分ぐらいの方でしたっけね、半分以上のオーナーさんは、そのままでいいと、貸したくない、もういいんだというところをどうやって必要な方にそれを貸していただけるようにするかと。やっぱり何かのメリッ的なものややっぱり区としても検討していく必要があるかなというように思いますので、これも引き続き、ぜひ取り組んでいただきたいと思います。

以上です。

●会長 はい。とても大事なテーマだと思いますね。

一応、一言だけ。専用住宅にすると入居を拒まないの、独り暮らし高齢者も結構入るんですね。そうすると、それが結構大家さんから不安がられているので、どうしても先ほど委員が話したように、福祉サービスがセットになっていないと、多分広がらないと思うんです。見守りサービスなどを自治体が主導してやっている例もありますので、民間業者任せじゃなくて、検討していくといいんじゃないでしょうか。先進的な自治体を紹介しますので、ぜひ検討してください。

じゃあ、委員、どうぞ。

●委員 私も実績が0だということで、なんで進まないのか、区はどのように受け止めているのかお聞きしたかったのですが、一部、前の質問で回答あったんですけども。

それで、豊島区で初めて、区内初のシェアハウス型セーフティネット住宅、共生ハウス西池袋が誕生したということなんですけども、これ、見ますと、家賃が4万8,000円から4万9,000円ということで、半年限定で3万8,000円から3万9,000円になっているんですけど、これがどうしてそうなるのか。

2点目は、家賃低廉化、これを活用できない人は7万8,000円ないし7万9,000円と、差額が約3万円出てくるんですけども、これは、全額区が3万円補助しているのか、それとも、これ、国の事業ですので、国の補助金もたしか出ているだろうと。半分がそうなのか、その辺をちょっと確認したいんですけど、よろしくお願いします。

●会長 はい、どうぞ。

●住宅課長 低廉化補助については、区が実施をして、国などからも補助が頂けるというような仕組みですけれども、今、おっしゃった共生ハウス西池袋で、家賃の設定などは、この法人のほうで行っておりますけれども、今、委員がおっしゃった4万8,000円から4万9,000円という数字は、区で設定をしております家賃低廉化補助、最高限度3万円、これを利用した場合の家賃であるという認識でございます。さらには、期間限定で1万円下げているといったところは、これも法人としてのご判断というふうに聞いておりますけれども、コロナウイルスなどの影響で、最初は少し家賃を下げたいというふうに、法人の方からは聞いております。

●会長 よろしいでしょうか。ほか、いかがでしょうか。

どうぞ。委員。

●委員 総花的になるんですけれども、基本目標の文言は、住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくりということなので、これ、豊島区全体で、今、そういういろんなところはつくりましたよといっても、実は、現状今住んでいる方、それでちょっと不便だなと思う方たちは、例えば雑司が谷なら雑司が谷の近辺で住みたいとか、巣鴨の人は巣鴨から離れたくないとかというのがあると思うんですけれども、そういったところのリサーチとがないと、ただ登録住宅が増えていっても、なかなか入居にもつながらないし、転居するというのにつながらないんじゃないかなというのが、すごい素朴な疑問なんですけれども、そういったところも加味していきながら、区のほうで施策を進めていくというようにしたらいかがかなと思うんですけれども、どうでしょうかね。

●会長 いかがでしょうか。

●住宅課長 そうですね。非常に難しい問題かなというふうに思っていますが、以前の分析では、例えば地域的にどのような状況なのかというのは、例えば白書などでもお示しをしているところでございます。あと、地域によって、交通の利便性であるとか、そういったことが、影響していたりもするのかなというようにも思います。

ただ、豊島区の特長として、例えば今お話をした交通利便も、大きなところでは、例えば最寄の駅から10分以内に必ずそこが存在するとか、そういったところもあるのかなというように思います。

ただ、今、委員がおっしゃったように、その地域によって、あるいは地区によって、そういった住宅の多い少ないというのもございますし、そこら辺が、個別の状況を見ながら対応していくのが実情になってくるかなとは思いますが、引き続き研究をしていきたいと思っております。申し訳ございません。

●会長 手元資料でいいので、この75戸の地域的な分布は把握しておいたほうがいいですね。できれば豊島区全体に満遍なくあるほうがいいので。その辺りは把握しておくと思います。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、後半に進みたいと思います。

それでは、後半、基本目標 2、3 について、事務局から説明をお願いします。

●住宅課長 それでは、基本目標 2 と 3 についてご説明をいたします。

今、お手元の資料の 1、それから報告 2、それから報告 3、これをもとに説明をさせていただきます。では、着席で説明をさせていただきます。

●会長 ええ、どうぞ。

●住宅課長 それでは、基本目標 2 と基本目標 3 の部分についてご説明をいたします。

資料 1 の 5 ページをお開きください。基本目標 2、良質で長く住み継がれる住所ストックの形成の部分でございますが、まず、取組み方針 1、良質な民間住宅の形成誘導についてでございます。

成果指標を二つ上げておりますけれども、いずれも住宅・土地統計調査によるものなのですが、現在、この内容については、集計を依頼中でありまして、まだ数字が出ておらないというような状況でございます。

活動指標については、大きく二つ上げております。

1 点目が、豊島区中高層集合住居建築物の建築に関する条例による事前協議件数。基準値が 33 件のところ、現状値は 38 件ということでございます。さらには、狭小住戸・敷地の発生抑制の検討状況でございますけれども、これは、数値を二つ上げておまして、狭小住戸集合住宅税により、狭小住戸の新たな供給を抑制し、住宅のストックバランスの改善を図るといふ、この部分については、37 件から 30 件というような状況でございます。

さらに、2 点目でございますけれども、これは、今回新たにお示しをした内容でございますが、地区計画制度および特定防災街区整備地区による敷地面積の最低限度の制限を定めることにより、狭小敷地の発生を抑制し、良好な市街地環境の確保を図るといふことで、基準値の 344.2 ヘクタールが現状値 365.5 ヘクタールになっているという内容でございます。

この内容につきまして、さらにこの下の今年度の取り組みなどのところに目を移していただければと思います。星印の二つ目でございますが、狭小敷地の発生抑制のところ、令和元年度を取組として、池袋駅周辺・主要街路沿道エリアの大通りに面している敷地の、裏手の細い道路に面する敷地まで制限をかけ、より面的な制限をかけたといふような、ちょっと文章では多少分かりづらくて申し訳ないんですけども、特に、池袋駅周辺、東口及び西口を、面的に抑制を図るために制限をかけたといふことで、令和元年度に行ったところは、特に池袋駅周辺といふことでご理解いただければと思います。

続きまして、6 ページをお願いいたします。基本目標 2 のうち、取組み方針、適切な維持管理による住宅の質の持続でございます。

成果指標を二つ掲げてございます。1 点目、マンション管理状況届出書の届出率。基準

値の67.8%が現状値68.5%に向上をしております。2点目、25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合。37.9%が39.2%に向上してございます。

活動指標は、五つ用意してございまして、まず、マンション専門家派遣の回数でございます。基準値26回が現状値31回。

マンション管理支援チーム派遣の棟数でございます。基準値111棟のところ70棟。

3点目、マンション計画修繕調査費助成件数。これが基準値11棟のところ現状値9棟。

マンション管理セミナーでございます。これは、令和元年度2回開催してございますけれども、基準値の参加人数が110名のところ、現状値が68名でございます。

最後、公営住宅等長寿命化計画改定状況でございます。これは、区営住宅等の長寿命化に関する計画を今後策定するというので、現状値が素案を作った状況であるということでございます。

こちらについて、今年度の取り組みを下の箱の中に書いてございます。3点ございますが、東京都管理状況届出制度開始による豊島区届出制度の見直し。また、マンション管理業協会との協定締結などを掲げておりますけれども、これらについては、別紙報告2の資料をもとに、改めてご説明をしたいと存じます。

報告2をお取り出してください。

「東京におけるマンションの適正管理の促進に関する条例」に基づく管理状況届出制度が、令和2年4月に開始されたということで、これまで区の条例に基づいて管理状況の届出をお願いしてございましたが、それに变化がある、都の条例ができたことによって、すみ分けをしたという資料でございます。

上の図を見ていただきますと、これまでは区の条例により、豊島区内の全分譲マンションを2戸以上の区分所有者については、全て対象にしてございました。この4月からは、都の制度ができたことによって、下の図のちょうど左手でございますけれども、1983年（昭和58年）以前の建築で、かつ人の居住の用に供する独立部分の数が6戸以上の部分。これが東京都の届出制度による対象でございますけれども、ここの部分については、都の条例に基づく届出をお願いしますということにしまして、それ以外の部分については、区の条例を適用するというので、ここですみ分けをしております。都の条例の対象マンションについては、区の条例に基づく届出をしなくてもよくなったというような改正になっております。

裏面をお願いいたします。

こうした都の取組の変化などもございまして、この間、区の中でのマンションの管理状況届出については、様々な動きがございます。

取り組みの①としては、広報としま、ホームページなどで周知及び督促などを行っております。

さらには、②のところを書いてございます、令和2年3月25日でございますけれども、

マンション管理業協会様と協定を締結してございます。協定の名前は、「豊島区と一般社団法人マンション管理業協会とのマンション施策に係る包括協定」ということで、協定内容は、マンションの適正管理の推進に関する事、マンション管理に関する情報発信及び普及啓発の促進に関する事などとなっております。

区の条例に基づく管理状況の届出が、およそ68%、7割ということでございますけれども、残り3割をいかに届出を促進するか、そういったことも狙いとしてございます。

3点目、マンション管理業協会により、協会のHP掲載やメルマガ送信による届出周知、こういった取組をこれまで進めてまいりました。

下のスライドでございますけれども、これは、東京都の条例に基づく届出の実績。これは、途中経過の数字ということで捉えていただければと思います。この東京都の条例に基づく届出の一応期限が9月30日までとなっておりますが、7月31日の時点で、対象マンション数、東京都が把握している対象マンション数が645件、届出数が68件、回収率が10.5%となっております。

今後、この届出については、届出を促進するという事で、今後の取り組みでございます。10月に開催予定のマンションセミナー案内送付時に、「都条例に基づく管理状況届出のお願い」のチラシを配布予定など、そういった取組を今後進めていく予定でございます。

それでは、資料1にお戻りください。

7ページをお願いいたします。基本目標2のうち、3、住宅市場の活性化でございます。

成果指標を一つ上げておまして、住宅取得における中古住宅購入の割合。15.9%から23.2%に向上でございます。

活動指標は、2点でございますが、2点目のセーフティネット住宅の登録戸数は、再掲でございます。1点目、長期優良住宅認定件数が、基準値75件が現状値は77件という状況になってございます。

次に、8ページをお願いいたします。基本目標2のうち、取組み方針、空き家ストックの総合対策についてでございます。

成果指標が1点、空き家率でございますけれども、15.8%から13.3%に減少している状況でございます。

活動指標については、4点上げております。空き家の登録件数でございますが、基準値がなしで、現状値、30年度は4件ございました。現状値、ここでは、大変申し訳ございません。5件とあるのですが、6件が正しい数字となります。大変恐れ入りますが、読み替えていただくようお願いいたします。空き家の登録件数の現状値は、6件でございます。お手数をかけますが、よろしくようお願いいたします。

続いて、2点目、空き家の除却件数でございます。基準値でございますが、区条例に基づくものが1件、特措法に基づく0件でしたが、現状値が区条例12件、特措法5件ということになっております。

3点目、家族的な住まい方の認定件数。こちらは、現在、これまで0件という状況でございます。

4点目、地域貢献型空き家利活用事業件数。これは、令和元年度に始めた事業でございますけれども、現状値としては、2件ということになっております。

これらの取組でございますけれども、今年度の取り組みのところに並べてございます。今、申し上げた地域貢献型空き家利活用事業の創設。ここについては、後ほど別の報告資料に基づいてご説明をいたします。

2点目、住まいの終活相談サービス。これは、令和2年1月に開始しました。これも後ほど改めて申し上げます、いわゆる「空き家予備軍」に対する相談を開始したという内容でございます。

それから、家族的な住まい方などのシェア居住の普及促進ということで、いわゆるシェア住宅への改修費について補助制度を創設いたしました。先ほどお話をした共生ハウス西池袋は、このシェアハウス居住の改修補助金を活用しております。

それでは、ここで、報告3をお取り出しください。空き家の活用事例について。この資料で、この間の空き家の活用についての取組についてご紹介をしたいと存じます。

こちらの資料についても、前回の審議会のときにご案内をしたものもございまして、その部分については、簡単に説明をさせていただきます。

まず、1ページ目の下側でございますが、戸建て住宅の空き家数が594棟、2.1%というものが、平成29年の調査で分かっております。

次のページをお願いいたします。

上のスライドでございますけれども、今後、空き家が懸念される戸建て住宅が、およそ5,500棟あるということを示したデータでございます。こちらの図の上から見ていただきますと、豊島区内で住宅に居住している世帯数が、およそ17万6,000世帯。そのうち、左側の赤の枠のところでございますが、65歳以上の世帯のいる世帯が、約4万9,000世帯。さらに、その中で単身の世帯のお宅、世帯がどのような状況かということ、一番左側のところでございますけれども、持ち家の方は、1万2,320世帯、借家が9,580世帯というようなことが分かりまして、そのうち、一戸建・長屋建の住宅にお住まいの方が、およそ5,500世帯あると。そういう見方をするデータでございます。

こういった状況の中、区としても様々な空き家利活用に関する取組を行ってきたところでございますが、昨年度、令和元年度の新規事業といたしまして、地域貢献型空き家利活用事業というものを開始してございます。

下のスライドをご覧くださいと思います。

事業の目的は、地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、地域まちづくりの推進等の公益目的のために空き家活用を進めるとともに、空き家の解消を図るという内容でございます。

事業の内容でございますが、戸建ての空き家を地域貢献のために提供をしたいと考えるオーナーさんと、地域貢献活動を展開したいというNPO法人さんや社会福祉法人等の団体をマッチングするというような内容でございます、そのマッチングをした施設の改修に必要な工事費の一部を補助する。そういった事業の内容になっております。

効果といたしまして、空き家の発生予防に向けた取り組み・備えの促進、戸建て空き家の発生予防、地域コミュニティの創生及び活性化の効果が期待できるというものでございます。

この地域貢献型空き家利活用事業については、令和元年度2件実施してございますので、その2件をそれぞれご紹介したいと存じます。

次のページをお願いいたします。地域貢献型空き家利活用事業実績①～物件概要～でございます。

豊島区南長崎に所在する店舗・住宅を活用したものでございますが、今、トキワ荘が南長崎にできまして、そこのトキワ荘ミュージアムのちょうどお隣に、この物件はできております。

その下のところで、事業スキームでございますけれども、左側の所有者のところ、「空き家をどうにかしたい」という所有者の方、また、さらには右側のところに活用事業者のところ、例えば「ブックカフェとして利用したい」と、そういった活用事業者と所有者さんのマッチングを豊島区としていたしました。活用事業者さんは、こちらの赤字に書いてあります、所有者から改修後の建物を「周辺相場より低廉な賃料で借りる」というようなことを条件に、この活用事業者が改修費用の全額負担をいたしました。その活用事業者に、豊島区として改修費補助を行ったというようなスキームでございます。

次のページをお願いいたします。

どのような改修になったのかというと、上のスライドでございます。ブックカフェへの改修ということで、1階店舗区画を、ブックカフェに改修いたしました。先ほど申し上げたように、トキワ荘マンガミュージアムのちょうどお隣でございます。そこの立地を生かしまして、トキワ荘に関連する書籍などを販売するというような内容でございます。さらには、店内のカフェスペースが「集いの場」として利用客の交流を促進しているというようなことでも、地域貢献という側面がございます。

参考に、その下のところは、改修前、改修後の写真を参考に載せてございます。

これが1件目の地域貢献型空き家利活用の事例でございます。

2点目が、次のページでございます。

地域貢献型空き家利活用事業実績②～物件概要～でございますが、豊島区千川の住宅でございます。昭和56年築のものでございます。

この事業スキームが下のスライドでございます。左側の所有者の方は、「空き家をどうにかしたい」というようなところで、ここには、NPO法人さんが空き家を活用した事業

を行いたいということで、そこでマッチングを行いました。

このケースでは、空き家の所有者さんが「耐震補強工事などを実施」いたしました。そこに豊島区は改修費の補助を行っております。NPO法人さんは、上のこの矢印のところにありますけれども、改修費用の約2割を負担する。また、所有者さんからは、改修後の建物を「周辺相場よりも低廉な家賃で借りる」ことができると、そういったスキームになっております。

次のページをお願いいたします。どのような事業概要なのかというと、妊婦さんなどの支援を行うNPO法人さんとして、具体的には、孤立せざるを得なかった妊婦のための安心と安全の場を提供する。また、これからの暮らしをともに考えるための拠点づくり。こういった内容となっております。下のところには、改修前、改修後の写真を参考に載せてございます。

続きまして、次のページをお願いいたします。これも先ほどご紹介したシェアハウスについてのスキームでございます。共同居住型住他改修補助金事業の紹介ということで、先ほどご紹介した共生ハウスの事例でございます。

次のページ、最後のページを御覧いただければと思いますが、上のほうに事業スキームを載せてございます。黄色で表現されている吹き出しのところ、上のところでは、所有者さんが「空き家を活用してほしい」、また、一般社団法人は、「シェアハウスによる居住支援を提供したい」というようなところがありまして、その中に、建物の改修費用の補助を豊島区として一般社団法人に行うというスキームになってございます。下の写真は参考に御覧いただければと思います。

それでは、資料1にお戻りくださいませ。9ページをお願いいたします。

ここからは、基本目標3でございます。愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出でございますけれども、安全・安心な住宅・住環境の形成のところ、成果指標は、2点上げております。不燃領域率、また住宅の耐震化率で、いずれも数値は向上してございます。

活動指標は、3点でございます。申し訳ございません。このうち、一つ訂正をお願いいたします。2点目の耐震診断助成件数の基準値のところなのですが、マンション2件とあるのですが、これは5件が正しい数字でございます。大変お手数ですが、読み替えていただけるようお願いいたします。

今年度の取り組みなどについては、記載のとおりでございます。

次に、10ページをお願いいたします。

基本目標3のうち、取組み方針、魅力ある住宅・住環境の形成でございます。

成果指標を二つご用意してまして、マンション管理状況届出書の届出をしているマンションの町会加入率、それから、一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率でございます。いずれも基準値から現状値は、数値が下がっているような状況でございます。

活動指標については、2点でございますが、1点目は、再掲でございます。2点目、エ

コ住宅普及促進事業の助成件数ということで、基準値126件が125件。

今年度の取り組みとしては、豊島区マンション省エネガイドブックの改定などの取組などがございます。

次のページは、参考資料ということで、公営住宅の募集実績などを載せてございます。

駆け足で大変申し訳ございません。以上で、基本目標2、基本目標3についての説明でございまして、よろしくお願いいたします。

●会長 ありがとうございます。

最初に、事務局が16時30分を目途にという話だったのですが、時間に収まりそうもないので、大体2時間予定されていると思いますけど、皆さん、大丈夫でしょうか。もしご用件がある方はいらっしゃいましたら、途中退席して結構ですので、よろしくお願いいたします。

それでは、基本目標2から、資料1の5ページ目から質問、ご意見をお受けしたいと思っております。いかがでしょうか。良質な民間住宅の形成誘導について、何かご意見のある方、いらっしゃいますでしょうか。

よろしければ、次に進みたいと思いますけど、大丈夫でしょうか。

それでは、6ページ目ですね。適切な維持管理による住宅の質の持続。これについて、ご質問、ご意見ある方はいらっしゃいますでしょうか。

どうぞ。

●委員 これは、それとの関係でいうと、報告2の裏側の4ページに、今後の取り組みということで、10月開催予定のマンションセミナー案内送付時に「都条例に基づく」云々のチラシを配布予定と書いてあります。それで、この案内状送付というのは、恐らく過去にマンションセミナーに出席した管理組合の人たちにまず出して、その先どうするのかなということがちょっと気になりました。

というのは、この資料1の6ページを見ますと、マンションセミナー開催状況の人数というところを見ると、人数がだんだん減ってきているんですね。だから、これは何かちょっと別の方法を考えないと、セミナーに参加する人も増えていかないだろうし、それから、登録件数も増えていかないんじゃないかなというふうな不安があります。

できれば、豊島区は、もう先駆的にこの登録制度を採用しているわけですから、個人的な希望を言えば、7割5分から8割ぐらいの登録件数になってほしいというのが希望なんですけど、そのための工夫が必要じゃないかなというふうに思いました。

●会長 事務局、いかがでしょうか。

●住宅課長 ありがとうございます。

このセミナーについては、年に1回、管理状況、マンションの管理組合がきちんと運営されるかどうか。あるいは、マンションが、良質なマンションの管理ができるかどうか。そういったものを視点として、年2回行っておりますけれども、この案内は、区で把握し

ているマンションの管理組合さんに全て送付してございます。その中で、区条例に基づく届出、あるいは都条例に基づく届出を改めてここで届出を促していきたいなというふうに思っております。

実際に、このマンションの管理セミナーの延べ人数がちょっと少なくなっているというようなところも事実としてございますので、講師を務める予定の方ともいろいろと協議をしているところでございますが、よりマンションの管理組合の皆さんが興味を持てるような内容なども、これからいろいろと協議をしてみたいなというふうに思っております。ここのセミナーの参加者も、本当に増やしていきたいというふうに、事務局としても考えているところでございます。

●会長 よろしいでしょうか。

ほか、いかがでしょうか。

委員。

●委員 この基本目標2の2の中のさらにマスタープランでいう、2の2というところに、分譲マンションの長寿命化支援ということと、あと、2の3で、分譲マンション建替え支援というのがありますけれど、これは、今日の資料を見ると、活動指標には特に出ていないというのがあるのですが、その辺はどうなっているのか。数値として表せないものもあるのかと思うのですが、その他にも含めて数値で表せないものは、どうやって考えたらいいいのかというのが、ちょっと疑問に思いましたのでお聞きしました。

●住宅課長 長寿命化の支援などにつきましては、マンションの計画修繕の調査などを通じて、また、そこで耐震の助成なども行っております。それをこの中では特に表現はしていないのが実情ではございますけれども、そういったものも、本当に件数は少ないのですが、行っているところもございますので、そういったところも必要に応じて、こういったところで表現が今後できればいいかなというふうに思っております。

ただ、長寿命化、それから建替えの部分などについては、なかなか活動費用は表現しづらいいかなというふうに思っておりますので、工夫を考えたいと思っています。

●委員 前から気になっていたんですけど、数字で表せるものは評価できるけど、数字で表せないものは評価できないとなると、大事なポイントが抜けてしまう可能性もあると思いますので、ぜひ、今後に向けて検討いただけたらと思います。

●会長 そうですね。もともとこの進行管理は、数値で表せないものもしっかりと表現するというところで、それぞれのページの下のほうに、それぞれ書いていただきましたけれど、今の委員のご意見を反映して、ぜひご検討ください。

●住宅課長 はい。承知いたしました。

●会長 ほか、いかがでしょうか。

どうぞ、委員。

●委員 6ページのマンション管理支援チーム派遣件数、派遣棟数ですけど、平成30年

度からR1年度は、70ということで、46棟減っているわけなんですね。これ、私もこの数字を見てびっくりしまして、担当者に確認したら、対象となる棟数が違うということを知りました。

というのは、例えばこの70棟というR1年度は、管理者等がないと届けているマンションと長期修繕計画が作成されていないと届けている30戸以上のマンションを合わせて70棟としていると報告を受けています。

そして、次の平成30年度の対象は、管理規約が作成されていないと届けているマンション22棟と長期修繕計画が作成されていないと届け出ている30戸未満の95棟、合わせて116棟ということ。

平成29年度も調査しましたら、やっぱり対象が違うということで、各年度の対象の調査対象が違っているので、これは比較できないなというふうに思いました。

ですので、116が70に減ったというように誤解されないように、資料の作り方も難しいかと思うんですけども、対象先が違っているということは、やはり底辺に確認しておいたほうがいいかなと思います。

以上です。

●会長 はい、どうぞ。

●住宅課長 委員、ありがとうございます。ご指摘のとおりでございまして、その年度に応じてテーマを定めまして、訪問するところを定めているのが実情でございます。おっしゃるとおり、ここの中の実態だけでは、活動指標が減っているというふうにも誤解されるかもしれませんので、表現を工夫してまいりたいと考えております。ありがとうございます。

●会長 ほか、いかがでしょうか。

ちょっと私から1点。別紙で、マンションの登録状況の紙がありますが、都の登録制度が新しく発足して、豊島区の従来からの登録制度との兼ね合いが課題になると思います。これを見ると管理組合側は、これまで豊島区の登録をしていたのに、また東京都から来て登録しなきゃいけないのかという、かなり不満を感じていることが感じ取れるデータになっているので、とてもまずいと思うんですね。

それで、できれば、東京都の対象になっているマンションに、新たに調査に応じてくださいというよりは、それまで豊島区に登録しているものをそのまま転記するような形で、それに対応する。もし、東京都のほうで調査してほしいという項目が豊島区側になかったら、それは今度、東京都の対象だけじゃなくて、豊島区全体の登録の制度で、その調査対象の項目を加えて、それで進めたらよろしいんじゃないでしょうか。

いずれにせよ、管理組合から二重調査が来ているというふうには受け取られてしまうと、非常にまずいので、ちょっとその辺は注意してください。

これは、豊島区だけの責任じゃなくて、東京都の責任もかなりあると思います。東京都

の審議会では、先行している自治体には影響を与えないようにということを繰り返し回答していただいているのですが、これ、かなり影響を与えているので、少し残念だというふうに思っています。それはぜひカバーしてください。これは意見ですので、結構です。

ほか、いかがでしょうか。

(なし)

●会長 では、次のページの7ページはいかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

どうぞ、委員。

●委員 住宅マスタープランの64ページでは、既存住宅の流通促進というのがあって、そこでは何か結構ページの半分割いて、ホームインスペクションというのが書いてあったりするのですが、これに関しては、何か取り組んでいることがあれば教えていただきたいのですが、いかがでしょうか。

●会長 ありますか、何か。

はい、どうぞ。

●住宅課長 すみません。この辺については、また確認をいたしまして、別途回答したいと思います。ありがとうございます。

●会長 ほか、いかがでしょうか。

(なし)

●会長 では、次の8ページ目に進んでよろしいでしょうか。皆さん、何かご質問、ご意見はありますでしょうか。

はい、どうぞ。お願いします。

●委員 空き家に関して、現在594棟、一戸建と書いてありまして、これに対して、空き家予備軍が5,570件と非常に今10倍近い数字になっていると思います。

それで、この予備軍に対して、今後、例えば資料の2ページの同居・近居支援の検討は、今検討中だということでお聞きしておりますけども、例えば子育て世代に対して、また、子育て世代が別の場所で世帯を持っているというふうに思われるのですけども、豊島区にまた戻ってくるような施策というか、例えば2世帯住宅に改修する際の費用の補助ですとか、税の軽減のようなことを考えたらいかがでしょうか。

●会長 先ほどの委員のご指摘とも共通しますね。ぜひ、お考えあれば、事務局お願いします。

●住宅課長 ありがとうございます。引き続きどういった制度設計ができるのかとか、引き続き研究してまいりたいと思います。空き家と空き家の発生抑制、あるいは解消と、そういった近居との組合せ、そういったものを改めて研究をしていきたいと考えております。

●会長 困ったときには、何か研究しますと答えるんですね。まあ、今のところうまいアイデアがないということですので、ぜひ、もしよいアイデアがあったら、委員の皆さん、事務局にお伝えいただければと思います。よろしいでしょうか。

どうぞ、委員。

●委員 地域貢献型の空き家利活用というのを大変興味深い取組かと思うんですけども、ご質問なのですが、この2件というのは、空き家の登録件数の6件とか4件とかの中の実績なのかということをお伺いしたいのと、あと、これは、住宅を例えば店舗とかほかの用途に改修すると、固定資産税とかは6倍になっちゃうものなのかどうかという、ちょっと素朴な疑問なんですけども。この所有者の方は、空き家にしておくよりは、低廉な家賃で貸して地域のために貢献したほうが良いという、そういう奇妙な善意で成り立っているというふうに考えればよろしいのでしょうか。例えば、そういう低廉な家賃で借りるところの市場家賃との差額とかは、何らか助成の対象になるようなことがあると、より活用がされるのかなというふうにも思ったので、お伺いします。

●会長 何かありますか。

●事務局 長崎のほうの事例については、もともと4階建ての建物で、1階部分が時計屋さん、上が住宅部分というところになって、その1階部分が改修ということになりますので、利活用の部分と住居部分の割合は変わっていないので、そちらに関しては、特に固定資産税の変更とかはないものと考えております。

千川のほうなのですが、もともと住宅として使っていたものを実際にNPOが活用ということで、その場合、こちらも勉強不足なのですが、大きな収益を生むような活用ではないので、そこら辺が固定資産税のほうにはね返ってくるのかどうか、まだ調べがつかないです。ただ、NPO側は多大な収益を上げるような事業スキームにはなってないです。

●会長 よろしいですか。

●委員 収益、要は損をしない程度に成り立っているのだろうとは思っていますので、固定資産税は東京都の所管だと思うので、区さんが何かということではないとは思いますが、活用されることを今後も期待しています。

●会長 そうですね。たしか練馬か板橋かちょっと忘れちゃったけれど、本格的なコミュニティカフェに利用しているものが、税金が途中で、本格的な飲食店とみなされて上がったという例がありますので、やはり注意する必要があるようです。まあ、この程度なら大丈夫だとは思いますが、重要なお指摘だと思います。

いかがでしょうか。ほかにありますか。

どうぞ。

●委員 8ページの空き家の登録件数ですが、空き家活用の窓口で相談を受けたということですが、これは、594あるうち6という数字が多いのか少ないのか、何か少ないんじゃないかという気もするのですが、その辺りどう考えているのかというのが1点と、あともう一点、今の地域貢献型空き家利活用事業ですが、これは、発想はすごく素晴らしいと思うのですが、特に南長崎の例は、トキワ荘ミュージアムの隣ということもあって、普通に不動産屋に登録して貸せば、市場家賃で普通に借りて成立するのではないかというふう

に感じるのですが、これを区が入って、マッチングして、しかも低廉な家賃にしてみようということが、地域貢献に本当になるのかという辺りの考え方を確認したいのですが、いかがでしょうか。

●会長 どうぞ。お願いします。

●住宅課長 まず、1点目の登録件数との対比ということでございますけれども、確かにこの6件という数字が多いのか少ないのかというと、もう少しこれがやっぱり増えればいいなというところはあると思います。そのために、なかなか最近そういった空き家を活用したい、あるいは相談したいというようなところが、実情としては少し減っております。

そういったところをやはり相談に持っていく、あるいは活用を持っていくために、セミナーを開催、先日も行ったところなのですが、そういったところでそういったオーナーさん、活用したいというオーナーさん、あるいはそういった情報などをそういったセミナーなどの開催で得ていきたいというように考えているところでございます。

あと、実際にそのオーナーさんがどのようにお考えなのか、地域貢献のほうとのバランスをどのように考えるのかというのも、実際にこの南長崎の件については、どちらかというところとそういった市場に回るよりは、ご自分で活用を、ご自分のところでそういった、特にトキワ荘の関係もございましたので、そういったものの思いが強かったということで、マッチングが成立したのかなというふうには思っております、決して市場とのてんびんをかけたということではなかったのかなというふうに思っているところでございます。

●会長 よろしいでしょうか。

ほかに。

じゃあ、委員、どうぞ。

●委員 家族的な住まい方の認定件数、いいんですね、8ページ。たしか区独自で認定制度もつくっていろいろやったのですが、これ、たしか国が制度を緩和したんでしたっけね。それで、あまり区の条例改正というか、あれが意味がなくなってきたというか、意味がなくなってきたという言い方はちょっとあれなんですけど、この0というのを、現実的にはシェアハウスが、多分区内にはあるのですが、ここら辺の数の追っかけ方というか、今後どうしていくのか、伺いたいと思います。

●会長 はい、どうぞ。

●住宅課長 今、委員がおっしゃったようなところは、建築基準法の改正がありまして、令和元年の6月に200平米以下の用途に、この手続は不要になったというようなところが影響してくるのかなというふうに思っています。

とはいっても、このシェアハウス型というようなところも、今回、区の補助金を活用しながらということで、活用も進んでおりますので、そういったケースに当てはめていく。当てはめていくというのも、一つの考え方かなというふうにも思っております、そういったところも含めて、この認定制度についての今後の活用といたしますか、認定の仕方など

は、また委員の先生方とも協議をしながら考えていかなきゃいけないかなというふうに思っています。

実際には、シェアハウスという形態が増えてはいますけれども、こういった認定には結びついていないというのが実情であるというように認識しているところでございます。

●会長 ちょっと私からも少し補足しておいたほうがよろしいと思うのですが、建築基準法が改正されて、200平米以下の用途変更は手続が不要になったのですが、しかし、自主的に建築基準は守ってくださいというのは、残っているんです。

そうすると、行政が補助をする場合とか、あるいは大家さんが合法性を確認したい場合には、この家族的住まい方を使うというケースはあり得ると思います。ただ、現状は、住む人が決まらないと認定が受けられないので、それは非常に使いにくい状態だと思います。先ほどの西池袋の共生型シェアハウスも、居住者が決まらないと申請できないのでは使いにくいので、運用を少し改善していただいて、事前に、こういう住まい方をするから仮認定してくださいという申請で、仮認定をして、それで、居住者が決まったら本認定というような、そんな手続をぜひ工夫していただけると、使いやすくなると思います。重要な指摘だったと思います。

ほか、いかがでしょうか。

どうぞ。

●委員 今回二つありまして、そのところで、所有者はもちろん豊島区の方と思うのですが、活用事業者やNPO法人の方は、やはり豊島区の事業者なのでしょうかということを、お聞きしたい。

●会長 はい、どうぞ。

●住宅課長 活用事業者さんは、南長崎は区外の事業者さんですが、豊島区内でも様々事業を展開されている事業者さんです。千川の2件目については、区内のNPO法人さんが活用されていると、そういう状況でございます。

●会長 よろしいでしょうか。

ほか、いかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

では、次の9ページ目、いかがでしょうか。

なければ、10ページ目に行きたいと思います。

委員、お願いします。

●委員 10ページ目のところの魅力のある住宅・住環境の形成という、このタイトルを読むと、かなり質的な内容がやっぱり多くて、なかなかデジタル化できないところかなと思います。マスタープランを見ても、魅力的な住宅・住環境の形成という、まさにそのタイトルですから、これをどうこの審議会の中で評価、検討したらいいのかなというのは、すごく難しいなと思うのですが、その辺り今後に向けて、今回は特に記載はない、成果目標では、特に数字としては出ていないと思うのですが、活動指標か、活動指標は出ていない

と思うのですが、今後どういうふうにそれを表現して、評価していったらいいのかという辺り、何かお考えがあればお聞きしたいのですが、いかがでしょうか。

●会長 はい、どうぞ。

●住宅課長 今、委員がおっしゃっていただいたように、なかなかここも、今後の取組の部分などでもどのように表現していいのかというのが、事務局の中でも話をしまして、活動指標では、マンションの管理支援チームの派遣棟数とエコ住宅の普及促進事業というふうな整理の仕方をさせていただきましたが、そのほかにも、特に緑化の部分であるとかそういうところで、何か表現できないかどうか、引き続き検討してまいりたいと考えています。ご指摘ありがとうございます。

●会長 はい、どうぞ。

●委員 すみません。10ページ、成果指標の一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率ということで、基準値19.9%、平成25年から5年間、平成30年、5年後の平成30年で16.6%、低下しております。

環境という問題が叫ばれてから久しくなっていてまいりまして、やはり住宅におきましても、省エネ対策を講じるという意識が高まってきているのかなんていうふうに思っているんですけど、そんな中で、この5年間でこれだけ低下しているというふうなところも、なかなか理解が難しいのがございます。

この一定の省エネ対策と書いてあるんですけど、一定というレベルは、恐らく高いレベルなのかなとか、どの程度なのかなというところを知りたいのと。あと、これを克服するために、今後どういうふうに考えていこうとされていらっしゃるのか、その辺をお聞きかせただけならと思うんですけど。

●会長 はい、どうぞ。

●住宅課長 一定の省エネ対策というところでございますけれども、参考資料をお取り出しただけならばと思いますが、参考資料の一番後ろから2ページ目で、下のスライドのところに、一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率というところで、一定の省エネ対策を講じたというのが、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを講じた住宅であり、これを捉えて一定の省エネ対策というふうに言っているのが実情でございます。

私たちが恐らくそうかもしれませんが、委員がイメージしているものは様々かとは思いますが、ここではこういった仕切りをさせていただいているというのが実情でございます。

●会長 はい、どうぞ。

●委員 そういう現実があるのでしょうかけれども、この二重サッシ又は複層ガラスを講じたというところで、これしか指標として使える原因というか、要因みたいなものがないのかどうかとか、その辺は、基準を変えるとまた数字の比較ができないというのがあるかもしれませんが、考えるべき必要性があるのかなと、こんなふうに思っております。もう少し分かりやすいように、私たちが分かりやすいような、何か一つの目標といいますか、

定めたほうがいいのではないかなと思いましたが、ちょっとお話しさせていただきました。

●会長 これは、私から説明したほうがよろしいですかね。

どうしても統計調査は、調査できる項目でなければいけないので、それで二重サッシをやむを得ず採用しているというような、そういう実態があります。

本来、数値化するのであると、省エネ等級という、1、2、3、4、5というのがあって、それが包括的で、非常に正確なのですが、それを統計調査することができないのです。1件1件調べなければいけないのでね。ですから、その限界が確かにご指摘の通りあります。ぜひこの注意書きで、これはあくまで二重サッシの比率ですということを書いていただくといいかもしれません。

あと、もし可能であれば、新築段階では、省エネ等級というのは多分分かると思いますので、その新築段階での省エネ等級がどの程度であるかもし分かれば、確認いただけるといいかもしれません。ハウスメーカーというか、大きな業界団体では、多分把握していると思いますので、確認してみると、よろしいんじゃないでしょうか。

はい、どうぞ。

●委員 ちょっと教えてほしいんですけども、魅力ある住宅・住環境の形成という取組み方針に対して、マンション管理状況届出書の届け出をしている分譲マンションの町会加入率というのが、成果指標になったその経緯というのを知りたいということと、あとは、町会加入率を成果指標にするのであれば、それに対してどのような活動をしていけばいいのかという、活動指標と取組というのが、見えてこないような形なので、そこら辺について教えていただければと思います。

●会長 事務局が分からなければ、私が答えたほうがいいのかもありませんが。

●事務局 すみません。

●会長 それでは、私から。

マンション管理条例を策定するときに、町会や自治会に加入してほしいというような要望があったのですが、実際には、マンション管理組合にそれを義務づけることはできないのです。それで、条例の中では、町会加入について協議することというのを義務化しています。要するに協議だけするという。その後、実際に入るかどうかは、それはマンション管理組合の自由であるというふうにしたという経緯があります。

ですから、現状は、一応登録したものは、条例に基づいて登録していますので、協議はしたということになります。その後のさらなる加入率向上のフォローについては、多分今の段階ではできていないと思います。

事務局、それでよろしいですか。

●事務局 すみません。申し訳ありません。

●会長 はい、どうぞ、委員。

●委員 付け足しみたいなのですけれども、魅力ある住宅の中で、マンション住まい、魅力あるマンションというのはどういうものかと。一言で言えば、管理組合活動がちゃんとされている、管理不全に陥っていないマンションというもので、人的な意味で、大規模修繕がちゃんとできている。先ほどの複層ガラスとかそういったものも、大規模修繕で管理組合が合意形成できないとできないものですから、そういったことで、ちゃんと管理組合活動が余力を持って活動できているマンションが魅力あるマンションというふうに、一言で言えば言えるかと思います。

以上です。

●会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

参考資料の11ページ目について、何かご意見ある方、いらっしゃいますか。よろしいですか。

先ほど、同居・近居の支援というお話がありましたけど、このページの子育てファミリー世帯家賃助成件数、こういう辺りに今の近居支援とか、そういう補助制度が入ってくるといいかもしれないですね。今後の検討課題になってくるとと思います。

ほか、ご意見、ご質問、よろしいでしょうか。

(なし)

●会長 それでは、一応この進行管理について、以上で終わりたいと思います。あとは報告が残るだけなのですが、全体を通して何か言い忘れたとか、あるいはご質問が残っていると、そういうのはありますでしょうか。

はい、どうぞ。

●委員 ずっと気になっていたことを1点だけ、申し上げたいなと思います。

今、このマスタープランの施策には、反するかなと思いますけども、住み慣れた住宅に暮らし続けるためのまちづくりということには、反するかなと思いますけど、今、区は、もう既にスタートしていると思うんですけど、区と秩父市の日本版のCCRCなのですが、花の木プロジェクトというのがありますよね。もう実際には、これは、市と区の行政サービスが受けられるというような中で、2地域住居というような形で、宣伝はしていると思うんです。

これは、これからマスタープランの中で、何かどこかに位置づけていかなきゃいけないんじゃないかなというふうに思うんですよね。今、どこでも触れていませんし、ただ、区はもうスタートしているじゃないですか。これについて、やっぱりしっかりとこのプランの中でどう位置づけるかということを考えていかなきゃいけないのかなというふうに、ちょっとそのことを気になっていますので。

●会長 そうですね。事務局、何かありますか。

●住宅課長 ご意見ありがとうございます。様々な住まい方があるという中で、そういっ

た2地域居住も、今、委員ご指摘のとおりスタートしてございますので、そういったところも含めながら、今後、マスタープランを考えていくときには、それも含めながら考えていきたいと思えます。

●会長 マスタープランだけじゃなくて、進行管理の中でそれが記載される場所があってもいいのではないのでしょうか。例えば高齢社会に対応した居住の安定確保の辺りの一番下に、今のCCRCのことを記述するとか、ちょっと何か工夫があるといいかもしれないですね。

委員、そういうことでよろしいですか。

●委員 はい。何かどこかでいかないと、何ていうか、取り上げていないので。

●会長 はい。ほか。

●委員 よろしいですか。

●会長 はい、どうぞ、委員。

●委員 今、議員さんもバッジで、SDGsのバッジをされている方が多く見受けられますけれども、豊島区もSDGsに参加したということで、住宅マスタープラン等も含めて、やはりSDGsに関連した目標も明確にしていく必要があるのではないかなというふうに思いました。

以上です。

●会長 はい。これは検討課題ということでよろしいでしょうか。

では、残りの報告に進みたいと思えますけど、よろしいでしょうか。

それでは、報告に進んでください。

●住宅課長 それでは、報告4の資料をお取り出しください。民法改正に伴う区営住宅等の連帯保証人の廃止についてでございます。この4月から区営住宅等の連帯保証人を廃止いたしましたので、その内容のご報告でございます。

改正理由、民法及び国土交通省の「公営住宅管理標準条例(案)」の改正に伴い、入居の手続きに際し、連帯保証人の確保を求めないこととするためということでございます。

条例改正の内容については、連帯保証人の規定の削除をいたしました。改正前は、連帯保証人の連署する請書、改正後は、規則で定める請書というふうに変更しまして、区営住宅、福祉住宅、区民住宅、いずれも改正をしております。

また、公営住宅ではございませんけれども、安心住まいの住宅についても、要綱を改正いたしまして、同様に緊急連絡人の届出制へと変更をしております。緊急連絡人の適用イメージでございますが、令和2年4月1日以降、新規に入居をされている方については、緊急連絡人を届け出いただくという内容への変更でございます。

施行期日が令和2年4月1日。

施工後の動きでございますけれども、「すまいのひろば」などを発行いたしまして、周知をいたしまして、緊急連絡先の届け出をした世帯は、令和2年7月末日現在は、表記のと

おりでございます。

なお、この連帯保証人の廃止については、23区においては、豊島区も含めて16区がこういった規定を廃止しているというような状況ということで、ご報告をいたします。

以上でございます。

●会長 何かご質問、ご意見はありますか。

私から関連して一つあるのですが、この緊急連絡人なのですが、独り暮らし高齢者で身寄りのない方が、緊急連絡人が定められないというような例が、公営住宅ではないんですけど、居住支援協議会の中でみられました。家賃保証会社が緊急連絡人を求めるので、それが得られないために、家賃保証が受けられずに、それで大家さんが拒否するという例が今でもあるそうです。

その緊急連絡先について、ある自治体では、社会福祉協議会が対応するとか、何かいろいろ工夫をしており、それがどうやら独り暮らし高齢者を受け入れる鍵になっているようなので、豊島区で何が可能なのかどうかということをご検討いただければと思います。

ほか、ありますか。よろしいでしょうか。

(なし)

●会長 それでは、以上で報告事項の全てが終了しました。終了でよろしいですね、事務局。

●事務局 はい。

●会長 はい。皆さんから何か言い残したこと、何かありますか。

(なし)

●会長 それでは、以上で次第の内容を終了します。

では、次回、その他について、事務局から説明をお願いいたします。

●住宅課長 次回の審議会、住宅対策審議会につきましては、来年2月、あるいは3月頃を予定してございます。後日、事務局からご案内を差し上げたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

●会長 はい。以上で、本日の審議会を終了いたします。どうもありがとうございました。

(午後4時56分閉会)

<p>会 議 の 結 果</p>	
<p>提出された資料等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第 6 0 回住宅対策審議会次第</li> <li>・ 豊島区住宅対策審議会委員名簿（第14期）</li> <li>・ 資料 1 住宅マスタープラン進行管理 総括表 住宅マスタープラン進行管理 分野別シート</li> <li>・ 報告 1 豊島区の住宅セーフティネット制度の現状と今年度の方向性</li> <li>・ 報告 2 「東京におけるマンションの適正管理の促進に関する条例」に基づく管理状況届出制度開始</li> <li>・ 報告 3 空き家の活用事例について</li> <li>・ 報告 4 民法改正に伴う区営住宅等の連帯保証人の廃止</li> <li>・ 参考資料 住宅マスタープラン進行管理のためのデータ集</li> </ul>
<p>そ の 他</p>	