

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68回)	
事務局(担当課)	都市整備部住宅課	
開催日時	令和5年12月26日(火)午前10時00分～11時25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> 定行まり子(会長)、加藤仁美、佐々木誠、篠原みち子 齋藤浩一、小池武次、廣瀬達雄、山本ナミエ <区議会議員> 松下創一郎、磯一昭、高橋佳代子、川瀬さなえ、原田たかき 儀武さとる <区民> 田中嘉夫、木川るり子、原田敏郎、田中秀忠 (敬称略)
	その他	環境清掃部長、保健福祉部長、都市整備部長、建築担当部長、環境政策課長、自立促進担当課長、高齢者福祉課長、障害福祉課長、介護保険課長、子育て支援課長、都市計画課長、再開発担当課長、建築課長
	事務局	住宅課
公開の可否	公開	傍聴人数 0人
非公開・一部公開の場合は、その理由		
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、皆さんおそろいになりましたので、ただいまより、第68回豊島区住宅対策審議会を開催させていただきます。

皆様には年末のお忙しいところ、ご出席を賜りまして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、住宅課長です。本日はどうぞよろしくお願いたします。

本日の会議の進行でございますが、第68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ございますので、よろしくお願いたします。

では、出欠の確認でございます。本日の出欠状況でございますが、委員2名より欠席のご連絡をいただいております。

なお、本日の住宅対策審議会では、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報告いたします。また、住宅対策審議会につきましては、本日配付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きます。

そのほか、事務局として住宅課職員及び記録員が同席させていただきますので、よろしくお願いたします。

それでは、会長のご挨拶をいただきまして、審議会の議事に移りたいと思います。会長、進行につきましてよろしくお願い申し上げます。

●会長 皆様、おはようございます。この年の瀬、皆様もお忙しいと思いますが、この今回の豊島区住宅マスタープランの見直し、佳境に入っております。年が明けますと、パブリックコメントも予定されているとお聞きしています。今回この素案についてご確認いただいて、またご議論いただければと思います。どうぞよろしくお願いたします。

それでは、まず傍聴についてですが、事務局にお尋ねいたしますが、傍聴希望者の方はいらっしゃいますでしょうか。

●住宅課長 傍聴はおりません。

●会長 分かりました。

それでは、本日の議論に移りたいと思います。事務局から説明をお願いたします。

●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。お手元の第68回豊島区住宅対策審議会次第に書いております資料1としまして、住宅対策審議会専門日部会・第67回住宅対策審議会の主な意見、資料2としまして、住宅マスタープランの素案でございます。それから資料3としまして、視点の見直しについて、それから資料4としまして、豊島区住宅マスタープラン改定スケジュールでございます。お手元に資料はございます

でしょうか。

あと、机上配付とさせていただいております豊島区住宅白書を1冊配らせていただいております。よろしいでしょうか。

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記名を記載せず、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、事務局でまとめまして、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ます。

お手元のマイクの使用法でございますが、ご発言をされる際はマイクのスイッチを押してからお話しいただきまして、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。

それでは会長、進行につきましてよろしくをお願いいたします。

●会長 本日の議事の進行ですが、個々の議題、報告について説明いただき、それぞれに質疑の時間を取りたいと思います。時間も限られておりますので、時間内でできなかった質問については後日事務局へお届けいただきたいと思います。

それでは、議題1について説明をお願いいたします。

●住宅課長 かしこまりました。

それでは議題1、豊島区住宅マスタープランの素案について説明させていただきます。着座にて説明させていただきます。

本日までの歩みでございますが、前回8月21日の住宅対策審議会で、住宅白書改定の要点についてと、住宅マスタープランの骨子についてご説明をさせていただきまして、様々なご意見をいただいたところでございます。その後、9月8日、10月5日、12月4日に専門部会を開催しまして、専門部会の委員の皆様に住宅マスタープランの改定内容についてご議論、ご確認をいただきましたので、本日審議会の委員の皆様にご報告させていただくところでございます。

また、先ほど申し上げました住宅白書につきましては、今回、住宅マスタープランに掲載するデータなども全て追加できましたので、製本はしておりませんが、こちらの内容で完成となりましたので、お配りさせていただきます。

なお、説明の詳細につきましては、今回の改定業務を委託しております事業者からも説明させていただきますので、あらかじめご了承ください。

また、今回の改定は事前修正でございまして、基本的には現計画を踏襲しております。現計画での最新のデータに更新していることと、現時点での住宅施策の課題を踏まえまして、施策の見直しを行っていることなどが主な改訂点でございます。

それでは、資料1をお取り出しください。

こちらは、前回8月21日の住宅対策審議会でいただきましたマスタープラン骨子に関するご意見について、どのようにマスタープランに反映しているかを取りまとめたもので

ございます。主な点についてご説明いたします。

1番上から、ファミリー世帯への支援についてのご意見に対しまして、右側のほうに記載しておりますマスタープランへの反映状況というところに、基本目標1の子育て世帯の安心居住の推進、それから第6章の未来に向けました新たな取組み、ファミリー世帯向けの支援の対象の検討について記載をいたしました。

三つ目の住宅セーフティネットのご意見に対しましては、基本目標1の住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定において、関連する施策の記載内容を見直しております。

四つ目の安心住まい提供事業のご意見に対しましては、基本目標の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、関連する施策の記載内容を見直しております。

1枚おめくりいただきまして、2ページ目でございます。2ページ目の三つ目の黒丸に書いております、居住機能の外部化に対しましては、視点3、地域の居場所の展開や基本目標3において記載をしております。

その他の項目につきましても記載のとおりでございまして、後ほど住宅マスタープラン素案を実際に開きながら、追加点等を説明させていただきます。

3ページ目をお開きください。こちらは8月の住宅対策審議会後に行いました専門部会で出た主な意見及びマスタープランへどのように反映したかを取りまとめたものでございます。

一つ目のコロナ禍の影響について、大きなトピックなのでクローズアップすべきという意見に対しましては、右側に記載のとおり、視点2の「誰も取り残されないための住宅施策の展開」を追加し、コロナ禍のことについて記載をいたしました。

二つ目のファミリー住戸附置につきまして、本制度の目的として、子育て世帯をはじめとした多様な世帯の定住化を図ることも目的であるのご意見につきましては、基本目標1の「子育て世帯の安心居住の推進」と基本目標2の「良質な民間住宅の形成誘導」に関する施策の内容を見直しております。

三つ目の家族的住まい方認定制度の見直しを検討してもよいのではないかとつきましては、基本目標2の関連する施策の記載内容を見直しております。

4ページ目をお開きください。一番下のマスタープランの進捗管理の二つ目の黒丸の実績が出ていないものや、目標を大幅に上回っているものは、実情に合った指標に見直したほうがよいのではないかとつきましては、第6章の活動指標を、実施状況を含めて一部見直しを行っております。

では、具体的に現在の住宅マスタープランから変わった主な点をご説明いたしますので、資料2、豊島区住宅マスタープラン後期5年素案をお取り出しください。

初めて皆様にお示ししますので、説明時間が20分程度かかるかと存じます。変わった点の一つずつご説明させていただければと思いますので、しばし説明を聞いていただければ

と存じます。

まず、記載漏れがございますので、追記をお願いいたします。5ページ目をお開きください。

5ページ目の下のほうに図があるかと思えますけども、こちらの右下の分野別計画の中で、介護保険事業計画とございますが、その下に豊島区障害者計画と、恐れ入りますが記載のほうをお願いいたします。

では、説明を始めさせていただきます。7ページ目をお開きください。

5、改訂のポイントでございます。今回どのような点をポイントに改定を行ったのかということを取りまとめたものでございます。2番の改訂のポイントのところでございます、ひし形で六つ示しております。

順番に、ファミリー附置の義務付けによります住宅ストックバランスの改善、それから二つ目としまして、子育て世帯定住のための支援制度の検討、三つ目としまして、マンション施策の充実、四つ目としまして、居住支援協議会の強化、五つ目としまして、多様な世帯が住み続けられる住まいづくり、六つ目としまして、居住機能の外部化、多種多様な居場所づくりの推進ということ、今回改訂のポイントといたしますか、言葉とか、そういったところを中心にエッセンスを入れたり、施策を新たに追加をしているところでございます。

9ページをお開きください。第2章、豊島区の住生活の現状、データ集でございます。データを更新しておりまして、現在の住宅マスタープランからデータの内容が大きく変化している箇所を主に説明いたします。ここからは黄色塗りにしている箇所を主に説明していきます。

11ページをお開きください。③世帯構成の特徴についてでございます。赤丸で示しております23区の平均が、前回調査では、子育て世帯割合が30、独身世帯割合が50の位置でございましたが、今回の位置は少し左上に移動しておりまして、23区全体的に単独世帯割合が増えていることが分かります。豊島区も前回よりも若干単独世帯が増えております。

13ページをお開きください。②定住の状況でございます。黄色の四角で囲んでおります豊島区は、今回定住率は50.1%ですが、前は48.5%でしたので、定住率が上がっております。また中段に掲載しております図は、年齢別の定住率ですが、前は3割を切っていた15歳から34歳までの年齢層の方が、定住率が3割から4割と増加をしております。

14ページをお開きください。①定住の意向でございます。いつまでも住みたい、当分住みたいと思っている割合が、前は60.4%でしたが、今回は82.4%と20%程度増えております。特に18歳から29歳では、前は32.8%でございましたが、今回は69.6%と大幅に増えております。

16ページ、17ページ、19ページのグラフは、今回新たに追加したグラフでございます。

21ページをお開きください。②子育て世帯の住まいの所有関係でございます。右側の子育て世帯の円グラフでございますが、借家のパーセントが前回は34.3%でしたが、今回は48.1%と14%程度増えております。

22ページをお開きください。③居住面積についてでございます。最低居住面積水準の子育て世帯の割合は、前回は13.5%でしたが、今回は11.5%と減っております。

23ページの二つの図及び24ページの子育て世帯の年間収入のグラフは、今回新たに追加したものでございます。

24ページをお開きください。⑥転出の状況をご覧ください。黄色塗りの6歳までの提出率は前回は59%でございましたが、今回は63.1%に上がっております。

25ページをお開きください。高齢者の単身世帯だけでなく、今回新たに全ての単身世帯の住まいについてのデータを集計しております。

26ページ、27ページとデータを掲載しておりまして、27ページの⑥年間収入を見てもみますと、年間収入700万円未満で多くの世帯が家賃6万円から8万円未満の適切に支払える借家に住んでいることが分かったというところでございます。

28ページをお開きください。(3)単身高齢者・高齢者の住まいについてでございます。一番下の23区別の高齢者人口に占める単身高齢者の割合のグラフをご覧ください。黄色塗りで示す本区は、前回は33.8%でしたが、今回は35.6%と、23区内で一番高くなっております。

29ページをお開きください。一番下の23区別の単身高齢者のうち、民営借家に住む割合でございます。本区は前回43.5%でございましたが、今回38.4%と下がっておりまして、中野区に次いで2番目となっております。

続きまして、少し飛びまして39ページをお開きください。3、住宅ストックの状況でございます。③最低居住面積水準未満の世帯については、前回は20.8%でございましたが、今回は19.1%に下がっております。一方、23区平均より前回は4.6ポイント高かったのが、今回は6ポイント高くなっております。

次に、43ページをお開きください。こちらはマンション関連の図で、今回新たに加えた図でございます。

続きまして第3章、計画の基本方針でございます。

48ページをお開きください。1、新たな計画の視点についてでございます。一番上に視点についての現計画と、改定素案との対比表を記載しておりますので、ご覧ください。

現在のマスタープランでは、四つの視点でございますが、改定素案では、今回改定する住宅白書に記載した住宅施策との関連性から、一つ視点を加えて五つの視点としております。現計画の視点1が新たな計画の視点1と2に分かれる位置づけとしております。

また視点について、新旧対照表としたものを資料3にまとめましたので、資料3を取り出しいただけますでしょうか。

こちらは、基本的に現計画の文言を踏襲しておりまして、視点1では、転出する子育て世帯のうち約6割が年齢が6歳に達するまでに転出しているを鑑みて変更しました。黄色塗りのように、特に子供が生まれて成長していくと、住宅についての条件は大きく変化し、地域に住み続けるためには課題が生じますと一部記載を変更しております。

2ページ目をお開きください。視点2についてはコロナ禍の影響と、多文化共生と多様性の観点から、今回新たに追加した点でございます。

3ページ目をお開きください。視点3については、豊島区は都市型居住、例えば住宅以外の居場所であるコ・ワーキングスペースや図書館、保育園など、いわゆる居住機能の外部化が広がっていることから、自宅でも職場でもない場所「サードプレイス」のことなどについて一部記載を変更しております。

4ページをお開きください。視点4につきましては、居住支援協議会の取組を進めていることなどについて一部記載を変更しております。

5ページ目をお開きください。視点5につきましては、分譲マンションの適正管理について、また空き家については公民連携によって、セーフティネット住宅としての活用や、地域貢献施設としての活用などについて記載をしております。

資料戻りまして、住宅マスタープラン素案の53ページをお開きいただけますでしょうか。

基本目標についてでございます。基本目標1については、施策の中で、子育て世帯の居住について触れている一方、現状の基本目標には、そのことについて記載がなかったことから、黄色塗りの箇所のように、子育て世帯の定住化を支援することで、バランスの取れた世帯構成による活発な地域コミュニティの形成を促進しますと追記をしております。

53ページをお開きください。こちらは今回ファミリー附置制度のことも施策で触れておりますので、黄色塗りのように、多様な世代、多様な世帯に応じたという文言や、豊島区マンション管理適正化推進計画にマンションの性能向上について触れておりますので、文言を追記しております。

54ページをお開きください。基本目標3については、住宅機能の外部化の視点から、サードプレイスのことなどについて追記をしております。

続いて第4章、目標と取組みでございます。

57ページをお開きください。こちら、A3の施策の体系図でございます。全体的に現計画と同じでございまして、一番右の住宅施策のうち、一番上のオレンジ色の四角の1-3、子育て世帯の定住支援というところが、今回変わっているところでございます。現計画では居住支援と記載しておりましたが定住支援に変更しております。居住支援というのもこれまで同様に行っていくという考えでございますが、区から転出する子育て世帯にも

とどまっていたきたいという考えで、定住支援と、文言を変更しております。

58ページをお開きください。基本目標1の1-1、子育て世帯向けの良質な住宅の供給促進につきましては、三つ目の黒丸のところ、ファミリー附置について記載するために追加をしております。

60ページをお開きください。1-2、子育てしやすい環境の整備については、二つ目の黒丸に、NPOなどとの連携によって、入居相談体制のさらなる強化についてと、五つ目の黒丸に、子育て世帯や、特にひとり親世帯への入居・居住支援サービス等を充実させるため、居住支援協議会や都の居住支援法人との強化を記載しております。

61ページをお開きください。1-3、子育て世帯の定住支援として(2)の二つ目の黒丸に、幅広い子育て世帯の定住を促進するため、これまで支援対象となっていない子育て世帯への新たな支援制度を検討することと、三つ目の黒丸に、都の補助金を活用して区営住宅の定期利用住戸を子育てしやすい住戸へ改修を行っていくことを記載をしております。

66ページをお開きください。3、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、二つ目の黒丸に、セーフティネット専用住宅の登録数をさらに増やすべきであると考えている一方、現行の制度ではオーナーにメリットが少なく、登録数が増えにくい現状がありますので、区独自の支援制度のありかたについて検討することを追記しております。

67ページをお開きください。こちらは安心住まい提供事業についてでございます。令和4年度末時点で借り上げ住戸数161戸中43戸が空室となっております。中には長期間空室となっている住戸もあることから、長期空室の住戸を返還するとともに、例えば対象者が借りた住宅に対して家賃補助を出すなど、対象者の地域的なニーズに柔軟に対応できる新たな支援制度を検討することを追記しております。

なお、誤字がありますのでここで訂正させていただきます。米書きの2行目のところで、空室利用1となっておりますが、正しくは空室理由1でございます。大変失礼いたしました。

続きまして、73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宅ストックの形成につきましても、黄色塗りの箇所ファミリー附置について再掲をしております。

77ページをお開きください。分譲マンション項目については、マンション管理計画認定制度によって、管理組合によるマンションの管理水準の向上に努めることについて追記をしております。

また、78ページの2-3は、分譲マンションへの支援は、建替えだけでなく改修の支援も行っていることから、文言に改修支援を追加をしております。

80ページをお開きください。(2)民間住宅を活用した多様な住まい方の推進の「家族

的な住まい方」については、これまで申請・認定ともに実績がないため、今後の制度の在り方について、実情に応じた見直しを検討することと記載をいたしました。

続きまして第5章、住宅整備の方向性についてでございます。

91ページをお開きください。1、公営住宅等の供給目標についてでございます。公営住宅につきましては、区内の住宅総数は世帯数を大きく上回ることから、公営住宅を新たに建設するのではなく、既存の民間賃貸住宅の利活用によって対策を講じていくことが重要と考えております。

また、安心住まい提供事業については、先ほどの再掲になりますが、長期間空室になっている住戸の返還を進めるとともに、対象者の地域的なニーズに柔軟に対応できる新たな支援制度を検討すると記載をしております。

92ページをお開きください。供給目標につきましては、セーフティネット住宅の登録戸数が、10年間の目標が100戸であるのに対しまして、既に700戸の実績見込みとなっていることから、新たな指標として、セーフティネット専用住宅の供給目標に変更をいたしました。

続いて第6章、計画の実現に向けてでございます。

106ページをお開きください。6、未来に向けた新たな取組みを今回新たに設けました。下の図に示しますように、現在豊島区で行っている住宅施策を、所得別や単身世帯、子育て世帯、高齢者世帯ごとに分けまして掲載をしております。

その中で、中段左側のピンク色で示しております区民住宅は、令和6年度で供給が終了する予定でございまして、この部分に代わる新たな定住支援が必要と考えております。その新たな施策の方向性としまして、これまでご説明しましたような近居同居支援や、幅広い子育て世帯の定住促進のための新たな支援制度の検討を位置づけております。公民連携を図りながら、このような新たな施策や、これまでの住宅施策だけでなく、総合的な観点からの対応を行っていくことで、あらゆる年齢層の方が、ここに住みたい、住み続けたいと思ってもらえる街になっていくのではないかと考えております。

続きまして、109ページをお開きください。

住宅マスタープランの進行管理についてでございます。3、住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定をご覧ください。これまで生活費用として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としておりました。同行サービスの制約などを対象としておりましたが、近年は都の居住支援法人など、様々な支援団体の紹介先がありまして、同行サービスの利用が求められていないことから、住宅相談の件数の向上という生活指標に変更いたしました。

110ページをお開きください。

4、空き家ストックの総合対策の活動指標は、これまで空き家の登録数としておりましたが、現在は具体的な空き家事業を行っておりますので、事業名を追加をしております。

111ページをお開きください。

1、安全・安心な住宅・住環境の形成の活動資料としまして、これまで居住環境総合整備事業区域での共同建替え件数としておりますが、成果が出にくい内容でございましたので、記載の事業に変更しまして、成果が見やすい内容と変更しております。

大変雑駁でございますが、説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

●会長 説明ありがとうございました。非常にたくさん確認すべきところがありますので、皆さんなかなか着いていくのは大変だったかと思います。たくさんありますので、二つに分けようかなと思っています。

1、2、3章までと、4章は特に中身になってきますので、分けたいと思います。1章から3章についても視点や、資料も新しくなっていますので、読み方なども気になるところもあるかと思います。まず1章から3章までのところでご質問、またはご意見をいただきたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

委員、お願いします。

●委員 ご説明ありがとうございます。私、まず2章のことについて伺いたいですけれども、この豊島区の住生活の現状ということで、非常に多岐にわたるデータがそろっていて、また以前のデータとの比較等もございました。すごく個々のデータについての説明、先ほど聞く限りとても分かりやすかったと思っています。

一方で、データそれぞれから読み取れることというのは、よく分かったんですけども、データ間の連携というか、全体として今の豊島区の住生活の現状はどうなっているのかというまとめみたいなものはないのでしょうか。データ全体を分析することで課題が見え、目標に繋がっていくと思うんですけども、いかがでしょうか。

●会長 ありがとうございます。お願いいたします。

●住宅課長 個々のデータを掲載させていただいているところではありますが、まとめは記載がありませんのでパブリックコメントまでに検討したいと思います。

●会長 お願いいたします。

●委員 そうですね、2章の最後にでも記載お願いします。こういうデータからこういうところが読み取れるので、今こういうふうになっています。だからこういう目標を立てますという話にもつながってきやすいのかなと思いますので、ご検討いただければと思います。

●会長 ありがとうございます。とても大事な視点かと思っていますので、いいデータであるだけに、お願いいたします。資料も含めて、ご意見や質問どうでしょうか

では委員、お願いします。

●委員 今のご質問と関連があるんですけども、前回のデータも掲載した方が良いと思います。今回は何%だったが、前回は何%だったと記載があればどういう傾向なのかとい

うことが分かるかと思うんです。現状のデータしかないと比較ができないので加えていただけるといいかなと思いました。以上です。

●会長 ありがとうございます。よろしく願いいたします。

そのほか、ご意見ありますでしょうか。

委員、お願いします。

●委員 説明ありがとうございます。後ほどのページにも関係するんですけど、基本的に施策の中に環境配慮みたいなのところがあると思うんですけど、そもそもその前段として、環境配慮の推進とあってどの程度進んでいるのでしょうか。

例えば88ページとかに、環境配慮とか省エネ対策への支援とあると思うんですけど、今現状の進捗状況はどこかに記載があるのでしょうか。

●会長 いかがでしょうか。よろしくお願いします。

●住宅課長 住宅白書に載っているかもしれないので、ただ今確認をいたします。

●会長 確認していただいている間に、ほかにも質問いただこうと思いますが、ほか、ございますでしょうか。どうぞほかの視点で、委員、よろしく願いいたします。

●委員 この第1章に国の動向というのがありまして、住生活基本計画云々とありまして、下段のほうに2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性と合わせてという記載があるんですけども、東京都も豊島区も2050ゼロカーボン宣言をしております。そういう点では、ここで省エネ・断熱、住宅を改築するに当たっての方向性を示していくと、環境にも非常にいいですし、その辺の具体的な方向性と計画がないのが気になります。

特に2030年にカーボンハーフと言われておりますので、東京都としては、建築物、住宅や業務用ビル、ここでどれだけZEB化、ZEH化を図っていくか、大変重要なことだと思います。この辺りはどういう記述になっているのかお答えいただきたいと思います。

●会長 お願いいたします。

●住宅課長 ゼロカーボンの点につきましては、区営住宅のことなんですが78ページの、2-4、区営住宅の長寿命化と維持管理(2)環境に配慮した取組みの推進ということで、環境に配慮した区営住宅を長期間使用していくことでエネルギー効率の利用とCO2の排出量の削減断熱性の向上について記載しております。あと、マンションの施策の中で、マンションの性能向上を推進していくということも記載しております。

●会長 推進ということではありますが、この実態としてのデータはあるのでしょうか。委員、その辺が必要でしょうか。

●委員 必要というか、そういうデータがあるのかなと単純に知りたくて質問しました。

●住宅課長 住宅施策としては、環境配慮・省エネ対策の進捗状況のデータは取りまとめておりません。申し訳ございません。

●会長 分かりました。今後、そういうデータが必要になるのかもしれませんが。検討をお

願いたします。どうぞ、願いたします。

●住宅担当係長 実際の環境政策に関する進捗状況のデータについては、住宅マスタープランには掲載していないのですが、机上に配付させていただいております住宅白書に、区が実施している事業の指標の達成状況を掲載させていただいております。

住宅白書の121ページ以降に指標の達成状況について記載しておりますが、132ページの3-2、関連する事業の実績・活動指標というところに、エコ住宅普及促進事業の助成件数ということで、区が実施しております事業の年度ごとの実績については掲載しております。

こちらに関しましては、数字を見ていただければと思いますが、毎年度一定の件数を助成しております。

●会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

そのほか、ございますでしょうか。委員、願いたします。

●委員 質問ではないのですが、感想です。やはりこのファミリー世帯の定住と明記されたことが非常に大きいと思います。

私も10何年か審議会出させていただいて、特にファミリー世帯の定住がずっと議論になるときもありました。お子さんが大きくなると転居してしまうが、豊島区として定住を目指すべきなんだろうとかいろいろな議論がこれまでもありました。最終的にこうやって、ファミリー世帯の定住化を目指すんだということで、明確にここに示されたというのは非常に大きいなと思っております。また、これに伴って、今後施策が展開されていくのかなと思っております、やはりここが非常に大きかったなと思っております。

感想ですみません、ありがとうございます。

●会長 ありがとうございます。ここに踏み込んだということかと思いますが、この点について、いかがでしょうか。

そうしましたら、その後の4章が大きいかと思しますので、続いて4章に入っていくのでよろしいでしょうか。

今のことも4章の初めに入っていますので、4章はいろいろ変更点もあったかと思いますが、加えたところもあると思います。ご意見やご質問、願いたします。

委員、願いたします。

●委員 1点気になるところがありまして、それは安心住まいの書きっぷりです。新たな支援制度を検討しますということで、安心住まいが偏在していると、地域が偏っているということは、これまでの課題ではあったんですけども、取壊しにあって、どうしても不動産屋さんで探しても、なかなか住まいが見つからないという方にとっては、すごく大事な制度であったんですね。

ただ、この新たな支援制度とはどのようなことを想定しているのでしょうか。家賃補助ではないでしょうか。現行の安心住まい提供事業も大事なので、新たな支援制度に切り替

えるというようりも現行の安心住まい制度と新たな支援制度を併用していただきたいと思
います。

●会長 お願いいたします。

●住宅課長 安心住まい提供事業につきましては、毎年一定数の方がご利用になられてい
るため必要であると認識しております。

一方で、地域によっては需要がなく長期間空室になっている住宅があるのも事実です。
今後は、不動産協会などにご協力いただいて、住宅にお困りの方に対しそれぞれのニーズ
に合った支援ができるような柔軟な制度ができればと考えております。

●会長 いかがでしょうか。お願いいたします。

●委員 高齢者になると転居するというのは物すごい負担なので、同じ環境で生活をし続
けたいというような方が多いです。やはり特にそういう住宅が、安心住まいがないところ
のエリアの方にとっては、家賃補助というのは手段の1つなんだと思います。ですが、不
動産屋さんに断られてしまったという方が現実的に多くいらっちゃって、もうどこにも行
くところないとなったときは、区が借り上げていた安心住まい制度というのは、最後の砦
みたいなところがあります。なので、全くなくしてほしくないという思いがあります。全
部シフトするんじゃなくてもっと柔軟に検討していただきたいということだけお願いして
終わります。

●会長 よろしいでしょうか。お願いします。

●委員 今の委員のお話を受けて、私も全く今同じ問題を抱えておりまして、古いアパー
トに住んでいて、もう建て替えなきゃいけないような住宅なんですね。それで、今年いっ
ぱいに出てってもらいたいと大家さんに言われた、それは私が聞いたのが今年の夏ぐら
いなので、すぐCSWあるいは包括のほうに連絡をしまして、何とか探してほしいとい
うことをお願いしました。ですが、今委員から話のあったように、同じ地域で同程度の家賃が
良い。家具も捨てたくないのと同じぐらいの広さが必要とのことでした。そうなると思
つるのは難しい。年齢も90を過ぎておりますので、受け入れてくれるところのオーナ
ーがないということで、半年近くかかってもまだ見つからないというのが現状です。

今、この資料をずっとお聞きしていて、豊島区というのは本当にいつも言われるように、
75歳以上の独居の高齢者が多いということで、民生委員なんかでも実態調査とか、ある
いは熱中症なんかで回ることが多いんですけれども、やっぱり古くからいらっしゃる方と、
新しくワンルームだとか、ファミリー附置のマンションもそうですけれども、新しく来た方
とか上手く地域の中に溶け込むということが困難です。そこら辺の問題を解決するため、
お祭りだとか盆踊りだとかで交流を図るのが良いと思います。また、マンション単位で、
町会に入ってくれないというところが多いです。建てるときにはそのような条件をお願い
しているんですけれども、やはり町会費も払わないようなマンションもございます。

そういう問題をいろいろ抱えながら、豊島区に来てもらおうじゃなくて、一番問題なの

は、いつまでも豊島区に住んでいたい、豊島区に住み続けたいと思ってもらうこと。でないと、豊島区自体が一つの地域として継続していかない。1回消滅可能性都市になりましたよね。そこから頑張って若い人たちを呼び込んで、いろんな家族を呼び込んだりしてやったんですけれども、このままいくと出生率も、東京都は1.04ですから、そこら辺のところを考えると、若いうちは来てくれるんだけど、やっぱり年をとると埼玉のほうとか、あるいは違う地区に行ってしまうということがあるので、そこら辺のところも含めまして、住宅政策というのはとても大事なかなと思います。

●会長 ご意見でよろしいですか。

●委員 意見ではないです。

●会長 それでは、よろしいでしょうか。

●住宅課長 そうですね。今回の改定するマスタープランの中でも、そういった住み続けたいとかというふうに思っただけのように、定住化ということの支援で触れております。また、定住していただくためには、地域コミュニティの活性化というところも大事になってくるのではないかと考えております。子育て世帯の方が定住いただくことで、年齢の均等性が図られてくるのかなというところで、今回触れさせていただいているところでございます。

今後このマスタープランを基に、そういった定住の策であるとか、委員おっしゃってましたマンションの町会の未加入の問題とか、そういったところも今も啓発はしているところではございますが、引き続きそういったところも踏み込んで対応していきたいと思えます。

●住宅担当係長 あと、今委員がおっしゃられた高齢者支援のところに関しましては、やはり住宅施策だけで対応することは難しいと我々も認識はしております。今年度、居住支援協議会の取組みで、高齢者、障害者、ひとり親世帯とか、毎回テーマを決め居住支援に関わっていただいている団体と、区の関連部署等と意見交換をおこない、今後どういう支援ができるかを模索している最中です。住宅施策にとどまらず、福祉施策等との関連の中で、対応していければというふうに考えております。

●会長 ありがとうございます。どうぞ。

●委員 先ほど、オーナーさんに高齢者の方が入居を断られてしまうというような話があったかと思うんですけれども、その一端として、亡くなった後に遺品整理といいますか、後片付けの問題というのが出てきてしまうんですね。今、単身高齢世帯が豊島区は非常に高い割合になってしまっていると思うんですけれども、そういったときに結局亡くなってしまってから数か月放置され、さらに清掃費用がかさんでしまうというような話があります。家賃補助という話があったかと思うんですけれども、それって生きている間、ご存命の間の話だと思うんですね。オーナーさんが入居を断られないためにも、亡くなった後の後片付けの問題というのを今後の展望として念頭に入れて、区として取り組んでいったほ

うがよろしいのではないかなというふうに考えました。以上です。

●会長 ありがとうございます。お願いいたします。

●委員 今回の発言に関係するんですけれども、この資料の28、29の両方のページを見ると、単身高齢者が非常に豊島区は多いですし、借家の場合もそうですよね。私も単身高齢者だから、つい気になって見てしまうのですけれど、子育て世帯に分厚くして定住してもらうというところは非常によくたくさん書いてあるし、賛成です。一方で、単身高齢者のことについては、全体的に薄いかなという感じがしました。

それで、今委員のお話があったように、NHKでも遺品部屋というものを、既に3回か4回、私の知っている限りで取り上げているんですね。マンションの場合もそうだし、戸建住宅の場合もそうです。後片付けというのは必要ですし、それがきちっとしていないとオーナーさんは、高齢者に対して貸すということをしないし、まして単身の人だったら貸したくないという話になっていくんだろうと思うんですね。だから、別の視点からの考え方もすることが必要じゃないかなというふうに思います。

それから、これから述べるのは感想なんですけれども、マンション管理組合自体が町会に入らないというふうなお話があったと思うんですけれども、これはマンションで、管理組合自体で、町会あるいは町内会に、自治会に入ることについては、裁判所の判例があつてきちっと分けているんですね。本当に意地が悪いくらいきちっと分けちゃって、自治会から抜ける、町内会から抜ける、そうだとするとその人からはお金を取れない、つまり管理費の一部は返さなきゃいけないというふうな状況になっているので、なかなかそこはハードルが高いんですね。

だからだと思んですけど、豊島区のマンション管理条例で、たしか町会自治会の加入について協議することというふうになっていたんですけど、協議はいいと思んですけど、その後がなかなかハードルが高くてということだと思えます。

以上です。感想です。

●会長 ありがとうございます。2点あったと思いますが、最初、単身高齢者の課題について何かありますか。

●住宅担当係長 今回のマスタープランの中では、そういった高齢者の見守りということで、居住支援法人とかと連携しながら、オーナーさんの安心につなげていくというところまでは記載させていただいております。しかし、もう一步踏み込んだ、例えば亡くなられた後の遺品整理とかということについては、国もまだ後見人といいますか、そういったところの制度がまだ十分示されていないと認識しております。そういった国の動向が出た段階で、区としてどういうことができるかというのを、福祉の部門と連携して取り組めればと考えているところです。

あともう一つ、マンションのことにつきましては、委員おっしゃいますように、区の条例で町会関連協議というところまではしているんですが、町会加入への強制力はございま

せん。我々としましては協議が進んでいないマンションに対して、引き続き協議を行って
くださいということは啓発をしていこうと考えております。

●会長 よろしいですか。事務局で他にありますか。

●住宅担当係長 町会加入協議について裁判にて任意団体の強制加入は不可という判例が
出た後に、この条例はできています。なので、町会加入協議という仕組み自体が、もうか
なりウルトラC的な要素はあると思います。最近管理計画認定制度の中で、豊島区の独
自基準の中に町会加入協議ということもうたっておりますので、最近改めてマンションか
ら、これについてどう考えればいいのかということでお問合せいただいているので、改め
て関心は高まっているというような認識を持っております。

●会長 その点、委員、よろしいでしょうか。

●委員 今のご意見でいいと思うんですけども、今、実は、東京高裁の判決が出たもの
があります。東京高等裁判所では、標準管理規約でコミュニティ条項は削除されましたが、
マンションとその周辺の地域とのいろんな防災活動とか、緑化活動とかは標準管理規約で
もできるようになっています。それについては、東京高裁も大体それでいいでしょうとい
う見解です。最近の東京高裁の判決は、地域でそういうことをやっていたんだけど、自治
会のほうではお祭りとかのイベント活動もやっているわけです。そういうイベントは、町
内会や自治会の親睦を図るためにやるものだから、管理組合がやるのは、お金を出すのは
おかしいというような判決なんですね。それは原告のほうも被告のほうも最高裁に上告し
ていって、まだ結論は出ていません。要するに、そういうイベント活動とそういう緑化活
動とか防災活動、そういうものを分けちゃうというのがどうも裁判所の傾向です。これは
相互作用なので、両方やっていないと私は駄目だと思うんですけども、結果待ちの判決
になるかなと思います。今年もう終わりですから、来年の3月ぐらいまでにもしかした
ら判決が出るかなと思っています。結果は非常に気にしているところです。以上です。

●会長 ありがとうございます。とても大事な視点かと思imasので、ありがとうございます。
単身高齢者は、特に豊島区は多いということがあって、やっぱり先行していろいろ
考えていくといいなと思ってお聞きしました。

ご意見、お願いします。

●委員 先ほど国の動向をというような話があったかと思うんですけども、現行法の制
度としても、死後事務委任契約であるとか、十分に対策は可能だと思うんですね。その点、
先日日本女子大学だったかと思うんですけどシンポジウムにて、各地の施策などをまと
めた発表があったことも、その中でもたしかその話についても触れられていたはずで、全
然対策ができないというわけではないと思います。なので、その点についても念のため、
情報提供させていただいた次第です。

●会長 お願いいたします。

●高齢者福祉課長 高齢者福祉課長でございます。単身高齢者の死後事務については、大

きな課題だと認識をしております。現在、終活安心センターというものを設置いたしまして、そちらであらかじめ準備を進めていただくようなご相談を受けております。その中でも死後事務委任契約を結ぶ方などもいらっしゃいます。

一方で、なかなかその辺りに経済的な問題ですとか、不安を感じる方ですとか、いろいろいらっしゃいますので、そういった相談内容を踏まえまして、今委託しているのは社会福祉協議会ですけれども、社会福祉協議会と協議をしながら、どういった支援が必要なのかという具体的な検討を進めているところでございます。

●会長 ありがとうございます。福祉との連携ということで、できる記載があるといいかと思えます。よろしいでしょうか。

●住宅課長 今回サプライにそこまで踏み込んで書いていないところもあるので、もう少し福祉部門と相談しまして、記載内容を考えてみたいと思えます。

●会長 時間もありません、まだ二、三いただいてもいいかと思えます。

●委員 最初の質問と関連するんですけど、環境配慮とかカーボンニュートラルとかって、例えば73ページに良質なストック形成とかってあるんですけど、これは視点としては多分、居住者視線というのがあると思うんですけど、そもそも豊島区とか環境配慮とか、もう少し俯瞰した意味合いで、良質なストックの形成という意味合いでの環境配慮した住宅供給とか、そういう話はあまり住マスで扱うものなのか、そもそも環境施策なので全く別のプランなのか、その辺の整理はどうなっていますか。

●会長 いかがでしょうか。結構、省エネって住宅大きいと思うんですが、どういう位置づけか、よろしくをお願いします。

●住宅課長 例えば74ページの(4)の二つ目の黒丸のところで、民間住宅の所有者などにバリアフリー化や温熱環境向上に関する情報提供とか普及ということを記載しております。現行のマスタープランで、環境については、具体的にハード面で、区で何か助成するとかまでは踏み込んでおりませんので、今回は記載をどうすべき検討したところです。検討した結果、今のできる内容ということで、普及啓発と記載したところです。

●会長 お願いいたします。

●環境政策課長 環境政策課長でございます。今ご質問いただいたところ、我々環境部門で、豊島区の環境基本計画というものと、もう一つ、昨年策定したのですが、2050としまゼロカーボン戦略というものがございます。その中でもいわゆる家庭向け、例えば少し狭い範囲ですが、省エネルギー、再生可能エネルギーの機器の導入の統計ですとか、今ご質問にあったような一般家庭でいうと、ZEHと呼ばれるネット・ゼロ・エネルギーハウスの話とかは記載がございます。

●委員 分かりました。ありがとうございます。

●会長 今回はここまでだけど、次のときには結構力を入れて書かないといけない内容なのかなと思えました。ありがとうございます。

委員お願いします。

●委員 72ページの多文化共生による住まいづくりの中の(2)の外国籍等区民が居住するための環境整備というのは、これ非常に今大事になってきて、もう周り外国人だらけに今なっています。

私の住んでいるところでもそうなんです。その住んでいるマンションというのは、いわゆるマンションの管理組合とか管理会社と違ってあるところではないマンションがやっぱりたくさんあって、そういうところの人たちとの一般区民との関係というのは、非常に難しくなっていて、普通の住み方を理解していただくというのもなかなか難しいことがあります。

マンション管理組合は、この黒丸の三つ目のところに、マンション管理組合や管理会社などに対して、マンションの管理規約などの内容を分かりやすく伝える多言語による掲示物の作成の啓発に努めますと書かれているんですけど、それよりもっと大局の面から、管理組合とか管理会社等に限定しないでいただきたいというのが私の考えです。という、一般的にそういうマンションにも貼っていただけるように努力してもらいたいと思います。

というのも外国人絡みのトラブルが多く困ったことがあります。私の体験談ですが、隣のインド人が勝手に入ってきて屋根にベッドスプレッドを干し大騒ぎになったことがあります。台風が通りすぎた後の強風でベッドスプレッドが飛んで消防車が出る騒ぎになりました。下ろしてもらうのは本当に大変で、消防署に頼みに行ったら、隣のマンションのオーナーに言ったら、うちは不動産屋に頼んでいるからもう関係ないと言われました。

だから、管理組合とか管理会社等に限定しないで、外国籍の区民が一般的に理解できるような施策を区でもやってほしいというのは私の心からの願いです。よろしくお願いします。

●会長 いかがでしょうか。

●住宅課長 委員おっしゃいますように、外国人の方がお住まいの分譲マンションについて、ご相談いただいていることもございます。マンション内のほぼ全ての世帯が外国人の方で、意思疎通も元より、マンション内のいろいろトラブルがあつて大変ということでご相談もあります。区としては、そういったコミュニティはなかなか内部まで踏み入ることができず、マンション規約の外国語表記のご案内をしております。一方で、管理組合がうまく機能していないマンションもあろうかと思っておりますので、広く外国人の方のマンションだけでなく、管理組合や長期修繕計画がないマンションについても、区から押しかけるような形で、マンションの管理状況の改善を一緒に図っていきましようというような取組をちょうど始めているところでございます。まだまだ時間はかかるかと思っておりますけども、こういった外国人の方が多く住んでいるようなマンションに対しても、何かしらの支援といえますか、専門家派遣等の手法を使いながら対応できればと考えております。

●委員 分かりました。よろしくお願いいたします。

●会長 委員、お願いします。

●委員 今の外国人のことに関係するんですけれども、日本のマンションに住んでいる外国人の話もありますし、外国籍の人で、専ら外国に住んでいるんだけど、投資用などの目的で日本のマンションを買っているという人もいます。特に外国に住んでいる人については、一部の人なんだろうが、管理費や修繕積立金ずっと払わないということがあります。それから、あと半年に1回とか2年に1回ぐらい、建物の定期点検があるんですけど、その対応もできないわけです。そういうことがないように外国にいる区分所有者は、日本に居住している人を代理人にできるという制度が今度できるようです。管理規約では、代理人を選任しなきゃいけないというコメントがつくらしいんです。だから、そこはまだいいんですけれども、日本にいて、いろいろ生活習慣が違うので困っているというケースもたくさんあると思います。

72ページの(2)の三つ目の黒丸なんですけれども、管理規約などの内容を分かりやすく伝える多言語による掲示物などの作成の啓発に努めますということは、管理組合や管理会社がそういうものを作成するということでしょうか。もしそうだとすると、非常に小規模のマンションなんかでは、何で管理組合や管理会社のお金でそういう多言語の掲示物を作らなきゃいけないんだと思われるかもしれません。結構大変なことだと思うので、どっちかというところでは区で対応した方が良いと思います。イラスト等ではっきり分かるように生活習慣やごみ出しのルール、夜は騒がないとか、そういうものをきちっと出しておく必要があると思いました。

●会長 ありがとうございます。外国人居住が増えているだけに、取り組まなくてはいけない課題なので、持ち帰って精査をしていただければと思っていますが、いかがでしょうか。

●住宅担当係長 今、委員からご指摘いただいたような、特に外国に居住していて、日本のマンションを購入して、その方が外国人に貸しているというようなパターンが最近結構増えてきております。そういう方がなかなかマンションの管理に協力をしてくれないということで、一部のマンションからは、マンションの治安に影響が出ていると相談を受けております。やはり、代理人、現状では日本に、国内に代理人を置いて、その方が、代理人が日本語堪能もしくは日本人というような形で、マンションのほうで予防的に対応するしかないのが現状ですということはご案内させていただいております。

あと、区も分譲マンションに関しては、管理組合を通じていろいろ啓発を行なえます。一方で、民間のワンオーナーのマンションについては、条例の対象ではないということと、なかなか接点を持ってないので、入居者に関する苦情が寄せられているというのは区も把握しておりますので、それも課題と考えております。

●会長 分かりました。幾つかの課題が見えたので、どこまで入れるかですが、重要

だと思しますので、また持ち帰ってお願いしたいと思ひます。ありがとうございます。

時間もあと僅かになりましたが、どうしてもここでというのがありましたら、お願いいたします。委員、お願いいたします。

●委員 マスタープランの体系のところには基本目標と書いてありまして、非常に取組方針、改めていいなというふうに思っております。

106ページに新たな取組ということで施策を並べていただいておりますけれども、これと取組方針の関係が分かる表があるといいと思ひます。

この1枚を見れば、豊島区の住宅施策が分かるというものがあると良いと思ひました。私自身がそういうのが好きなので申し上げますが、読む方もそういう方が読みやすいのではないかと思ひます。

●会長 ありがとうございます。大体時間になりましたが、専門部会では結構何回もやってきましたが、専門部会委員から何かありますか。

●委員 今、委員が言われたように、内容的には後期、前期を5年間たつての改定としては、定行会長も言われていたけども、コロナとか時代の変化がすごく大きかったので、その辺りをしっかり、5年後の改訂としては十分盛り込めたのかなというふうに思っております。それをいかに表現するかというのが重要です。今ずっと気になっていたのは特に4章の辺りは、前回と体裁が変わっていないんですけど、ちょっと読み取りづらいなという印象です。前回のは、色分けをして随分工夫していたので、これからになるんだとは思ひますけど、見出しも、もっと奥の括弧の見出しまでも書くといいなとか、気になりました。後で細かいところは意見書に書いてお伝えしたいなと思っております。以上です。

●会長 ありがとうございます。たくさんご意見いただいて。年末にいっぱい宿題で申し訳ないんですけど、よろしくお願ひしたいと思ひます。よろしいでしょうか、皆様。

それでは、他の報告につきましてお願ひいたします。

●住宅課長 ありがとうございます。その他としまして、資料4をお取り出しただけですでしょうか。

今後の策定のスケジュールでございます。本日12月26日が、一番上のピンクの四角で囲っております、第3回の住宅対策審議会でございます。この後パブリックコメントに入っていくところなんですけども、まずその前に、2月に豊島区議会の常任委員会で、このマスタープランの報告をさせていただきます、すみません、失礼しました。パブリックコメントを2月5日から3月5日の間で行わせていただくと同時に、2月の議会の常任委員会でパブリックコメント中というところで、今回のマスタープランの改定素案のご報告をさせていただきます。

その後、パブリックコメント3月5日に終わります、内容いただいたところ、加筆等々を行ひまして、3月下旬頃に第4回の住宅対策審議会というところで、区に答申をするということで、今回のマスタープランの改定作業が完成すると思ひますので、今回い

ただいたご意見を事務局に一任いただきまして、修正をさせていただければと考えております。

●会長 ありがとうございます。

内容については本日の議論は以上になるかと思いますが、そのほか、事務局から連絡ありますでしょうか。

●住宅課長 そのほかとしましては、本日の議題につきまして追加でご意見、まだあるかと思いますが、そういった場合は、来月1月12日の金曜日までに事務局までにメールでご連絡をいただければというところでございます。

それから、次回の審議会についてご連絡させていただきます。次回、3月下旬頃の開催を予定しておりますので、日にちが決まりましたら改めてご連絡をさせていただきます。事務局からは以上でございます。

●会長 ありがとうございます。皆さん、本日はここで閉会にしたいと思います。

はい、どうぞ。

●委員 今のスケジュールの説明で、パブリックコメントが2月の初めから3月と書いていましたか。

●住宅課長 失礼しました。そこは修正を申し上げるのを忘れておりました。失礼しました。紙面では1月22日から2月22日と書いてあるんですけども、区の内部で再度調整させていただきまして、2月5日から3月5日で開催させていただきます。これの直前の2月1日の広報としまにパブリックコメントのことについて掲載をさせていただきます。区内の区民ひろば、図書館などで閲覧できますので、区民の方々も見ていただいて、ご意見をいただく予定でございます。

●会長 よろしいでしょうか。大事な点だったと思いますが、2月にとということです。それが終わった後3月に、最後あるということですね。よろしいでしょうか、日程についても、よろしいですか。

ありがとうございます。

それでは、これで閉会にしたいと思います。ありがとうございます。

(午前11時25分閉会)

※ 審議経過の記載が2頁以上にいたる場合は、右肩にNo.を付す。

会議の結果	
提出された資料等	
その他	