

会議録

◇詳細—企画調整グループ 電話03-4566-2511

附属機関又は 会議体の名称	豊島区政策評価委員会(平成30年度第3回) 第2分科会	
事務局(担当課)	政策経営部企画課・行政経営課	
開催日時	平成30年10月15日(月) 18時00分～19時30分	
開催場所	第2委員会室	
会議次第	1. 開会 2. 議事 (1) 平成30年度施策評価における外部評価の実施について(第2回目) 対象施策①:【施策 No4-5-1】新しい時代を拓く教育の推進 対象施策②:【施策 No6-2-2】良質な住宅ストックの形成 3. その他	
公開の 可否	会議	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会議録	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委員	外山公美(立教大学コミュニティ福祉学部教授)・池田隆年(特定非営利活動法人日本ファシリテーション協会監事/フェロー)・益田直子(拓殖大学政経学部准教授)・金子智雄(豊島区政策経営部長)
	説明者	都市整備部長、住宅課長
	事務局	企画課長

審議経過

1. 開 会

企画課長： こちらの第2委員会室の会場では、良質な住宅ストックの形成について、ご議論をいただきたいと思います。

外山副委員長： この第2会場の進行役を務めます、副委員長の外山です。よろしくお願いたします。それでは、早速議事に入りたいと思います。

事務局から本日の進行について、概略をご説明ください。お願いたします。

企画課長： 資料3-1に進行予定を記載させていただいています。まず施策評価表、そして、事務事業評価表について、所管の部長、課長から最初にご説明をいただければと思います。二つ合わせて、20分程度の時間でお願いします。

その後、資料3-2の施策評価のポイントの観点を参考にしながら質疑応答をお願いします。時間としては、40分程度を想定しています。

そして、質疑応答が終わった後に、区の行った施策評価が妥当か、また現状や課題がわかりやすく整理されているかなどの視点から、講評をお願いします。

外山副委員長： ありがとうございます。

2. 議 事

(1)平成30年度施策評価における外部評価の実施について(第2回目)

対象施策②:【施策 No6-2-2】良質な住宅ストックの形成

外山副委員長： それでは、早速ご説明をいただきたいと思います。施策評価表及び事務事業評価表につきまして、説明をお願いします。

都市整備部長： それでは施策評価表について説明します。

上から順次説明いたします。本件については、施策番号6-2-2、良質な住宅ストックの形成です。本施策については、都市整備分野の地域づくりの方向である、人間優先の基盤が整備された安全・安心のまちのもとに、5項目掲げられている政策のうち、魅力ある都心居住の場づくりに位置づけられています。この政策には、二つの施策が位置づけられ、その一つが良質な住宅ストックの形成ということです。

施策の目標は、3点あります。

まず1点目が分譲マンション・賃貸マンション・戸建住宅の適正な維持管理の促進です。2点目が狭小な住戸面積に偏った住宅ストックバランスの適正化、そして3点目が区民の発意による空き家等既存ストックを活用したリノベーションまちづくり活動の支援による身近な住環境の改善というものです。

施策の現状と課題ですが、住宅戸数は、豊島区において、年々増加していますが、5年に一度行われる国の調査、これは住宅土地統計調査ですが、平成25年のデータでは、居住世帯のない住宅は3万370戸となっており、空き家率が15.8%、23区の中で最も高くなっています。

ただ、この空き家の内訳としては、賃貸の住宅が2万5,450戸で、83.8%を占めています。住宅の所有関係については、持ち家が40.9%、借家が51.9%、借家の中では、民営借家が49%の状況です。世帯総数に占める最低居住面積水準未達の割合は20.7%で、23区では中野区、新宿区に続く3位の高さです。また、老朽化を迎えるマンションは、改修、建て替えなどが必要になりますが、居住者の高齢化等が進み、さまざまな課題が生じているというものも、分譲マンションの管理における課題です。

10番の施策実現に影響を及ぼす環境の変化として2点掲げています。新たに、豊島区空家活用条例を制定し、本年4月1日から施行しています。この条例により、空き家の登録と、空き家活用事業者の登録、空き家を活用した家族的な住まい方、これはいわゆるシェアハウスの認定制度を創設し、これまで実施してきたリノベーションの枠組みを超えて、空き家活用を促進する体制を今構築しているところです。

また、本区でもマンション管理推進条例により、マンションの適正管理を進めていますが、東京都でもこれから条例を提案するという情報を得ており、来年の4月の施行を目指しているということです。

また、ここには記載していませんが、昨年4月に、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、これはいわゆる新たなセーフティーネット制度が既にスタートしているということも、大きな変化です。

11番の施策の取組方針は、本区のマンション管理推進条例により、分譲マンションの管理状況の把握に努めていくことによって、管理不全の予防・改善のための支援を実施していくということが1点、また、新たに制定をしました空家活用条例により、空き家の登録を進め、所有者等の意向に沿った活用支援メニューを提供し、ワンストップの相談体制によって、空き家活用を進めていきたいと考えています。

12番、導入コストの推移は、平成29年度と28年度を比べると、事業費で1,435万5,000円、一般財源で1,207万6,000円の減少となっています。この主な要因は、リノベーションスクールを終了したことです。

13番、施策の達成度を測る指標の推移は、1つ目の指標として、住宅のストックバランスの面から定期的実施している区民意識調査により、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いう項目について、「そう思う」、「どちらともいえない」と回答した区民の割合を設定しています。数字は徐々に増加傾向にあるということで、目標達成しています。

2つ目の指標は、空き家活用の面から民間まちづくり会社によるリノベーション手法を用いた空き家等の事業化件数を設定しています。リノベーションスクールについては、26年度から3カ年実施し、遊休不動産の所有者や活用事業者に対して、一定の普及はできたと考えています。しかしながら、スクール開催に伴う費用対効果の面から見直し、スクール開催を28年度で終了しています。今後は、空家活用条例により、空き家所有者と活用事業者のマッチングを高めながら、その活用を促進していきたいと考えています。

続きまして、14番、施策達成状況は、未達成の状況です。住宅のストックバランスについては、バランスよく供給されていると回答する区民の割合は目標値を上回っています。このことから、これに関連する事業は、今後も継続していきたいと考えています。一方、空き家活用については、リノベーション手法の実績が目標を大きく下回っており、新たな条例の仕組みを効果的に進めていくため、宅建協会やその他の専門事業者の方々、また活用支援事業者の民間団体との連携を着実に構築していく必要があると考えています。

また、指標重要度の割合の設定理由ですけれども、良質な住宅ストックの形成を進める施策として、住宅のストックバランスと、増加している空き家の活用を同等の割合で

設定をしています。指標としては、基本計画策定当時、空き家活用の指標として進めていたリノベーションの実績値を設定しています。

15番、施策を構成する事務事業評価を踏まえた分析は、不動産オーナーとマンション管理組合の意識改革と普及啓発が重要になってくると考えています。また既存ストックの活用には、民間団体との連携が不可欠になってきます。今後も区は分譲マンションの適正管理を進めていくため、管理組合の情報提供をさらに進めていくということ、また空き家の利活用を進めていくために、不動産オーナーに積極的に働きかけを行っていく必要があると考えています。

16番、施策貢献度の考え方は、遊休不動産のオーナーへの意識改革・普及啓発が施策の目標である良質な住宅ストックの形成に最も貢献すると考えており、住宅マスタープラン重点プロジェクトとリノベーション手法による空き家等の利活用を、星印三つ、次いで、分譲マンション等の積極的な維持管理の促進に関する事業を星印二つ、その他を星印一つとしています。

17番、来年度の方針は、居住支援協議会の活動を広げていきたいということで広報活動を積極的に行って、地域の働きかけ及び宅建協会等との連携による空き家物件の掘り起こしを進めて、居住支援バンクへの登録に結びつけていきたいと考えています。また、分譲マンションの適正な維持管理を徹底していくということからマンション管理推進条例の制度や各種の支援策の普及啓発をさらに進めていく、また管理組合等を積極的に戸別訪問しながら、現在あるマンション管理組合の適正な方向へ結びつけていきたいと考えています。

施策評価については以上です。

住宅課長： 続きまして、事務事業評価表に基づき説明いたします。

施策評価表の裏面に、12番から19番までラインナップしています。大きく三つの種類に分けられ、グループごとに説明いたします。

まず、住宅マスタープラン重点プロジェクト推進事業ですが、これは住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会の活動を通じて、高齢者、障害者、ひとり親等の住宅確保要配慮者と空き家等をマッチングさせる事業です。この居住支援協議会は、平成24年度に区が先駆的に立ち上げたもので、自治体によっては居住支援協議会がない自治体もあるという状況です。

活動指標は三つあり、普及啓発グッズ販売配布数で、これまで200、130、昨年度は686ということで普及に努めているところです。そして二つ目のオーナー向けセミナー参加数は、平成27年の64人、28年の24人、昨年度は実績がありません。さらには、出前のオーナー向けセミナー開催回数として、27年3件、28年3件、そして昨年は重点的に実施したため14件と推移しています。

成果指標は二つあり、まずは入居件数です。居住支援協議会としては、登録した空き家に対しての居住支援が前提になっていますので、まずは物件が登録されることが支援の前提になっています。実績は、27年度3件、28年度1件と合計でこれまで4件という状況です。

続いて、居住支援バンクの登録件数ですが、登録が27年度に2件となっています。

裏面ですが、今後の事業の方向性は、昨年度、住宅セーフティネット法が改正され、

今後、ますます高齢化とともに、住宅確保要配慮者に対する支援のあり方が重要になってきます。その中核となる居住支援協議会は、住宅施策と福祉施策をつなぐプラットフォームとしての役割を非常に期待しているところです。また、区だけでなく、官民連携で組織された団体ですので、高齢者や障害者、ひとり親など、さまざまな居住支援に強みを持つNPOと独自のネットワークを構築してきました。空き家の登録の件数自体は少ないですが、まずは登録を進めることで支援につなげていく基盤というものはできています。

続きまして、13番から16番のマンション施策について説明します。

まず13番です。マンション管理セミナーの開催と都が実施しているマンション建替え・改修アドバイザー制度利用に対し助成を行うものです。特に昨年度は民泊の施行が迫った中、トラブル等を回避すべく、管理組合等に対して、事前に必要な手続などをこのマンション管理セミナー通じまして、説明・周知してきた実績があります。

活動指標は三つあり、一つ目は分譲マンション管理セミナーの開催回数で、29年度は2回開催しました。また、東京都のマンションの建替えアドバイザー制度、こちら入門編のAと、一步進んだBがありますが、件数は27年度1件で、28・29年度は利用がない状況です。

成果指標は、セミナーの参加延べ人数とし、29年度は110名です。昨日の日曜日、分譲マンション管理セミナーを開催し、非常に関心が高く、理事の方や管理組合の方のみならず、様々な方の参加がありました。タイムリーな情報を届けていくということが重要と認識しています。

続きまして、14番のマンション専門家派遣事業です。こちらは分譲マンションの管理組合に対して、専門家を無料で派遣し、マンションの維持・管理、大規模修繕、そして建て替えなどの疑問や相談について、情報提供や助言などを行うものです。1回につき、2時間まで無料です。

活動指標は、マンション専門家派遣の延回数とし、27年度から9件、24件、26件ということで年々ニーズが高まっています。

成果指標は、マンション管理推進条例という独自の条例を制定し、管理状況の届け出を義務化しているわけですが、その届出書を提出している管理組合のうち管理規約を作成している管理組合の割合としています。29年度は97%と非常に高い数値ですが、一方、作成していない管理組合もあり、専門家派遣制度等を通して、必要な支援につなげていくものです。

裏面の今後の事業の方向性は、問い合わせ等も多くあり、ニーズは高まってきていると思いますので、引き続き、この制度を周知し活用を促していくという方針です。

続いて、15番のマンション計画修繕調査費助成事業です。この事業は大規模修繕の実施や長期修繕計画を作成するために、共用部分の建物の設備等の調査を実施する場合に、費用の一部を助成するもので、活動指標は、助成相談件数とし、27年度から8件、10件、15件と増えている状況です。

成果指標は、助成実績件数とし、27年度から8件、9件、11件と、こちらも徐々に増えています。

裏面の今後の事業の方向性は、助成件数は増加傾向にありますが、実際に助成を受け

た後に長期修繕計画の見直し等を実施したのか否かなど、この事業の効果を検証し、必要な支援をしていきたいと考えています。

続いて、16番のマンション管理支援チーム派遣事業です。区職員とマンション専門家で構成したアドバイザーチームで訪問し、マンションが抱える問題の解決を図るとともに、管理組合自身の管理運営能力を高めることを目的としていまして、どちらかというところ、プッシュ型で行政が支援していくというものです。

活動指標は、マンション管理支援チームで訪問したマンション数で、27年度から117件、143件、111件で100件以上、訪問をしています。

成果指標は、管理状況届出書の届出率とし、直近3年間、60.8%、67.1%、67.8%と少しずつ、着実に増えています。また、もう一つの成果指標として、この届け出済みのマンションのうち、管理規約を作成している組合の割合で、先ほどの指標でもございましたが97.1%となっています。あと数%が管理規約を作成していないという状況です。

今後の事業の方向性は、管理状況の届出内容から、管理不全に陥る恐れのあるマンションを把握できるようにする。現状は、届出書の提出に重きを置いて政策を進めてきましたが、これからは届出内容を見て、管理不全に陥りそうなマンションに対して、個別の支援をしていく必要があると考えています。

また、東京都も新しく同じような条例制定の動きがあります。豊島区としても連携し、さらに豊島区の独自の部分は維持しながら、この制度の見直しに向けて検討をしていきたいと思っております。なお、未届けのマンションが3割程度あり、重点的にチーム派遣を行ってきたいと考えています。

17番、18番は、マンション施策として、都心共同住宅供給事業、優良建築物等整備事業、どちらも都が計画の認定を行ったものに対する補助事業という位置づけです。近年、都の認定がなく、区は予算措置を行っていない状況にあります。

最後の19番、リノベーションまちづくり事業は、平成26年に豊島区が消滅可能性都市の指摘をされ、都市・地域経営の持続可能が危ぶまれるということを契機に取り組んできた事業です。このリノベーションとは、区内で増加する空き家、未利用な公共施設等の遊休不動産を活用することで、都市・地域経営課題を解決するという民間主導の公民連携型のまちづくりです。

活動指標は、リノベーションスクールの開催回数とし27年度、28年度1件ずつ開催し、29年度以降は休止しています。さらに家守・不動産オーナー育成支援講座の開催回数は、28年度までスクールの開催に合わせて、講座を開設しました。29年度からは、空き家と住まいの勉強会を、内容を空き家に特化し、回数を重ねてきているところです。

成果指標は、空き家等の利活用による事業化件数として、まさにリノベーションスクールの物件が事業化に至った件数をカウントしています。27年度2件、28年度2件、29年度1件、現在リニューアル中の物件が1件、合計6件です、これまでリノベーションスクールの3回開催して、12件の物件提供でスクールを開催してきましたが、その半数に当たる物件が事業化されたのが成果です。

裏面の今後の事業の方向性は、スクール自体は29年度から休止している状況です。この休止の理由には、費用対効果の面で、多額の公費を投入して、持続可能な形でやっていくのは難しいという認識によるものです。

また、空き家を活用したいという相談は、日々寄せられていますので、そのスクール開催を待たずに、タイムリーに支援をする必要がありますので、平成30年4月に空家活用条例を制定し、登録すれば相談から活用提案までワンストップで支援をする流れができました。今後、区内には3万戸の空き家があるので、スクールを中心とした限定的な取り組みというよりは、条例を中心とした幅広い課題に対して、支援をしていきたいと考えています。

私からの説明は以上です。

外山副委員長： 説明にあった豊島区空家活用条例の資料はありますか。

住宅課長： お配りしています。

豊島区空家活用条例について説明したほうがよろしいですか。

外山副委員長： お願いします。

住宅課長： 目的は、空き家を有効活用することで、生活環境及び景観の悪化等の社会問題による都市の活力低下、並びに火災及び犯罪の発生を防止するという観点から、このような条例を4月1日に施行しています。条例には、所有者の責務や区民の責務、関連団体の責務等を記載しています。

裏面に、条例の特徴を記載しています。

一つ目が、空き家の登録制度についてです。空き家の所有者が区に登録すると、専門家の派遣を無料で受けられます。相談から資金計画も含めた活用提案まで、ワンストップで活用に向けた支援を無料で受けることができます。

二つ目が、空き家活用事業者の登録制度を設けていること。よく空き家を活用したいけど、どういうところに頼んだらよいのかという話があります。そういった方々のために、今200事業者以上、区のホームページで公表しています。修繕リフォーム、仲介事業者、さまざまな空き家を取り巻く事業者を登録し、区民の方がこれを見て連絡できる仕組みを設けています。

最後に家族的住まい方の認定制度ということで、これは豊島区独自のものです。戸建てをイメージしていただいて、例えば事業者が共同住宅として、人を募集して、シェア居住として活用しようといったときに、国の通知では、寄宿舍という扱いで、建築基準法上のさまざまな弊害が出てきます。豊島区の認定制度は、申請があったときには、有識者による判断が必要になってきますが、そのまま住宅用途として住ませること、認定することによって、空き家の活用が進む、住みやすい制度としているのが、この制度です。

実際、空き家の登録制度の実績が2件、事業者登録が229事業者、そして、家族的住まい方の認定制度、こちらはまだゼロ件という状況です。

外山副委員長： それでは、質疑に入る前に全体的なことで何か聞き逃したこと、少し説明がわからなかったという点があれば、ご質問いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

D委員： 教えていただきたいのは良質な住宅の、良質という意味では、何か基準というようなものはお持ちでしょうか。

住宅課長： 今まさに、新たな10年に向けた住宅マスタープランを議論しているところです。委員がおっしゃるように良質な住宅の定義は難しいけれども、ストックとして考えれば、最低居住面積水準をクリアした住宅が増えるということも、一つの良質な住宅だと思いま

す。また、バリアフリー化という観点からも、そういう住宅が増えれば、良質というところもあります。そういった総合的な観点から住宅施策が充実していることが良質な住宅ストックの形成に寄与すると考えています。答えになっていないかもしれませんが、私からは以上です。

都市整備部長： あと1点補足させていただくと、空き家活用というのが大きなテーマです。空き家そのまま老朽化すると、犯罪や火災の恐れが高まり、地域への影響がかなり大きいものになります。ですから、そういう状態にせずに適正に使っていくという観点も、その良質と中に含まれると考えています。

外山副委員長： それでは早速、評価のポイントに基づいて、評価表の13から17の項目を、個別に質疑してまいりたいと思います。施策評価表の13、達成度を測る指標の推移ですが、この項目で何かあればお願いします。

D委員： 指標の(1)ですけれども、区民の意識調査の回答結果と言いましたが、3年に1回の区民意識調査のことですか。それとも、毎年、独自にやっているものなのか教えてください。

住宅課長： 企画課で行っている区民意識調査です。28年度から毎年やっています。

D委員： では、今後もそれは毎年、企画課でやる予定という前提でよろしいですか。

都市整備部長： これは、継続する前提で考えていただければと思います。

外山副委員長： その中で、「そう思う」だけのパーセンテージはどのくらいでしょうか。

住宅課長： 単身向け、ファミリー向け、「そう思う」と答えた人の割合は、10.8%になります。29年度の数字です。

外山副委員長： 「どちらともいえない」にマークしてしまうのは、結構ある気はします。

13はそのくらいでよろしいですか。それでは、14の達成状況について、Cというご評価をされています。この点につきまして、いかがでしょう。

E委員： 空家活用条例が平成30年4月1日からの施行という、半年ほどの経過の段階での評価結果を拝見していると認識しています。

この半年の間に、宅建協会などの専門家との協定の締結や民間団体の連携体制の構築という点で、条例制定の前と後で違いがあるのか、お伺いしたいと思います。

外山副委員長： わかる範囲でご説明いただければと思います。

住宅課長： 条例の制定に先立って、今年2月に、宅建協会や全日本不動産協会など11団体とさまざまな連携・協力をしていくという協定を結んでいます。

協定を結んだ今年度は、東京都行政書士会が主催をする空き家イベントや、逆に豊島区のほうから依頼して条例の普及啓発セミナー等をやっていたりしています。

外山副委員長： 次に15の事務事業評価を踏まえた分析ですが、いかがでしょう。

D委員： 不動産オーナーやマンションの管理組合の方々は、高齢化していませんか。私の市でも高齢化していて、話がなかなか前に進まないことや、このまま空き家のままでいいとか、意識改革、普及啓発の前段階で何か大変な困難に当たっているような気がしています。その辺はいかがでしょう。

住宅課長： まさに分譲マンションは、建物の経年劣化と同時に、高齢者が増えている現状があります。マンション管理組合を構成する役員、理事のなり手がなくて、外部から来てもらうという支援も、今後区として必要になってくるのではないかと、住宅マスタープラ

ンの議論の中で助言をいただいています。古い民間賃貸アパートも結構多く、オーナーさんは余り手も入れず、老朽化している状況です。

D委員： どの事業にも誰を対象にするかを質問させていただいています。この事業は5年、10年のスパンで考えると、普及啓発、意識改革の対象者を今の不動産オーナーやマンション管理組合の方々だけでいいのかというところを教えてください。

住宅課長： 働きかける先としては、マンションだと管理組合になりますが、今後は対象をもう少し広げた上で、例えばマンション管理組合も、管理会社によって運営されているところと、そうでないところ、そもそも管理組合がないところがあったりしますので、状況に合わせて柔軟に対応していく必要があると考えています。

外山副委員長： 今のD委員のご質問にも関連するのですが、ここから15、16と、意識改革、普及啓発という言葉が並んでいます。旧態依然の意識をどのように改革したいのか、あるいはどのような事柄を普及啓発したいのか。区としてグッズを配っていることはよくわかりますが、普及啓発の内容について、何か基本的小お考えがあれば伺いたいと思います。

住宅課長： 明確なお答えというのは難しいけれども、一つ、空き家対策というところだと、実際、28年度に区が概観目視による全戸調査を行いました。空き家と区が判断した物件のうち7割のオーナーが、空き家でなく使っている。例えば倉庫として使っていると。さらにオーナーに対して、今後、活用する意向があるのかどうかと確認したところ、半数以上のオーナーが利活用する気がないと言っている。地道な取り組みになるかもしれませんが、そういう方を動かしていくような仕組みを構築していくというのが、一番重要と考えています。

都市整備部長： 豊島区には、衰弱した商店街が結構あります。その中には、上に住んでいて1階が店舗というのがあって、リノベーションをお願いに行くけれども、そっとしておいてくれということがあります。ただ一つの事例では、その方ではなくて息子さん、娘さんにお話しすると、やってもいいという物件も出てくることもある。少しターゲットを広げることも有効と思います。

外山副委員長： それでは、16はいかがでしょうか。

D委員： 重要な星印三つの施策の住宅マスタープラン重点プロジェクト推進事業とリノベーションまちづくりについて、執行率が低い理由はあるのでしょうか。

住宅課長： リノベーションまちづくり事業は、29年度、リノベーションスクールを開催する予算を計上していましたが、実際はリノベーションスクールを休止しましたので、執行率が低くなっています。

住宅マスタープラン重点プロジェクト推進事業は、居住支援協議会に対する運営費の補助です。運用の話になりますが、年度当初に概算で居住支援協議会に、一旦は全額払い込みます。居住支援協議会自体は国の法律に基づく協議団体ですので、その活動要件によって、国費が入ります。国費を充当した結果、年度末に精算という形で区に戻ってきます。そういう事情があります。

外山副委員長： 今の居住支援協議会ですが、この活動をもう少しご説明いただければと思います。

住宅課長： 豊島区居住支援協議会は、空き家を何とか活用したいという発想で立ち上げた経緯があります。居住支援バンクに物件を登録し、当該物件の住宅情報を提供し、例えばひとり親の方が入居すると、ひとり親家庭に係るNPOが居住支援をし、生活を見守るとい

うような仕組みになっています。まずは空き家として登録し、その人にあった強みのあるNPOをつないでいく活動がメインになっています。

外山副委員長： そうすると、居住支援協議会自体の評価はいかがですか。

都市整備部長： 実績だけ見ると4物件ということで、非常に活動としては低迷していると認識しています。

一方で、高齢者、障害者、ひとり親のような住宅確保要配慮者がいますので、物件さえあれば、いろいろな住まい方を支援するNPOがネットワークを組んで、顔の見える関係を構築している。住まいさえ何とかなれば、NPOにつなげていけるというネットワークの部分では、一定の成果があると自負しています。

外山副委員長： 先ほどのご説明ですと、条例制定後の活用事業者の登録は、結構な数ですが、その肝心の空き家の登録と住まい方の認定制度がゼロというのは、今の認識ですと広報不足、啓発不足というところですか。来年度、施策の拡充に向けていかがでしょうか。

住宅課長： 条例が施行されたのが今年の4月ということで、周知というところも課題があると思っています。

また一方で、空き家の勉強会を年に6回程度開催していますが、多くの方に参加していただいて、関心は高いと認識しています。

ただ、すぐに活用しようという方、気がある人が少ない。今後、タイムリーにつなげていくというのが課題と考えています。

D委員： 今までのお話のように高齢者の方とか、ひとり親の方とか、障害者の方とか、福祉との連携というのは、非常に重要だと思いますが、ほかに庁内の連携先の実績とか、これから考えられることはありますか。

住宅課長： 庁内との連携では、現在、住宅マスタープランを策定中で、福祉の連携というのは、重要だと認識しています。例えば、生活福祉課のワーカーから住宅課に、居住支援の相談があります。高齢者福祉課や障害福祉課からもいろんな形では来るけれども、担当者の経験に依存しているところがあるので、もう少し業務として標準化し、同等なサービスを誰が対応しても住宅確保につながるように、うまく連携していくことが課題です。

D委員： 先ほどの空き店舗は商工の部署、木築は都市整備部、それから何とかしないとイケないというのは消防、そういうところとの連携というのも、最終的な目的としてはありますよね。

感想として、評価や数字が上がっていく感じがなくて、どうしてだろうと考えていました。この方式で、23区の平均値は当然クリアでき、空き店舗や空き室もクリアしていけるという感じがしない。もしかしたら評価と方式が噛み合っていない、そんな感想を持ちました。

都市整備部長： 今回の施策のテーマになっているのが、ストックバランス、空き家活用、そして分譲マンションの管理組合の適正化で、これはあと10年もすると、非常に大きな社会問題になってくるだろうと思っています。

ストックバランスについて見てみると、豊島区の場合は、最低の25㎡以上というのはありますけれども、他区でやっているような条例で規制をしたり、地区計画で規制をしたりということはあまりやっていないで、ワンルームマンション税は30㎡未満を基準にしている。

ただ、現実を見てみると30㎡は、かなり大きな数字で、住宅対策審議会の中でも議論があって、豊島区はいわゆる地価が高いところなので、部屋をつくれば、それなりの賃料になってしまう。今後、高齢化に伴って、単身の世帯が増えていくという状況の中で、どうしていくのかというところがあり、なかなか明確な答えが見つからない。

また、住宅については、今後確実に減っていく状況が人口動態と一緒になってくるという中で、どうしていこうかというのが議論になっていることが一つ。マンションについては、先ほど申し上げたように、これはもう適正化しないといけないのでやるしかない。

空き家についても、23区で一番高い空き家率といいながら、賃貸で、実際に商業ベースでまわっているのが8割強あります。いわゆる、地方の老朽化した空き家の実態とは少し違う状態です。福祉の話についても、住宅施策の中で、福祉との連携を幾ら模索しても限界があります。どちらかという福祉施策の中で住宅を捉えてもらったほうが動きやすいところがあって、区の中の話になりますが、施策横断的に取り組んでいくほうが、結果が出てくると考えています。

外山副委員長： それでは、ほかにご質問よろしいでしょうか。

それでは、委員の皆さんに少しここでお時間をいただいて、今回の評価内容について、妥当、おおむね妥当、見直しが必要のいずれに該当したか、またその理由について、ご説明をお願いしたいと思います。

E委員： 判断の理由というお話がありましたけれども。

外山副委員長： 聞いてみてください。どうぞ。

E委員： 事業整理番号12番、1003-12、住宅マスタープラン重点プロジェクト推進事業経費の対象の指標である住宅確保要配慮者と空き家不動産オーナーの項目に、数値が入っていない理由は何かありますか。

住宅課長： 住宅確保要配慮者の定義がさまざまございます。そのため、数値として記載するのが難しかったため空欄としました。

また、空き家不動産オーナーについては、数値は載せられると思いますので、今後、記載していきたいと考えています。

E委員： 今までいろいろお話をいただいた中で、最も重要な指標の一つと思っています。これは定義が難しい。けれども、施策を実施するターゲットにしている。

住宅課長： そうです。法律上の言葉で言うと、住宅確保要配慮者となっています。その要配慮者というものは、例えば単純に高齢者とか、障害者とか、ひとり親などさまざまです。例えば、高齢者といっても、単純に65歳以上の高齢者を全てカウントするのかとか、いろんな難しいところもありますので、今後の検討課題とさせていただきます。

また資料作成に当たっては、何か数値が困難な場合には空欄でもよいということになっていましたので、空欄にしています。ここについて何かありましたら、助言等をいただければと思います。

E委員： 施策表の15番、施策を構成する事務事業評価を踏まえた分析で、空き家の利活用を進めていくために、不動産オーナーに積極的に働きかけを行っていくという、この対象はまだ漠然としているという理解でよろしいですか。

住宅課長： 実際は、居住支援協議会等を通して、不動産店回りをしながら物件を探しているところ

ろです。オーナーからの物件の提供が、今、なかなか困難で特定がされていないという状況です。

E委員： 先ほどの住宅マスタープラン重点プロジェクト推進事業経費での空家不動産オーナーというのは、今、回っているところの不動産をある程度カウントすると見えてくるといことですか。

住宅課長： 回っているところは、空き家不動産を扱う仲介事業者ですので。実際、市場に回っている物件のオーナー数を数値として出すというのはなかなか困難であると考えています。

E委員： 最後の質問になりますけれども、お話を伺う範囲の中では、豊島区が自治体として、民間の市場を活性化させるような役割を担っているというように聞こえました。特に、このストックバランスのところは、特にその傾向が強いと感じました。そういったものはマーケットの需要と供給から成り立つものであって、豊島区がやることをなぜ民間事業者は積極的に受け入れているのかなというところが素朴な疑問としてありました。

むしろ、そのマッチングすること、そのものを商売にできるような機能のようにも思いました。豊島区がプラットフォームをつくって、その上に民間企業をマッチングさせているという構図が、なぜ必要になったのかなということはずっとお話を聞きながら、思っていました。

まず、民間独自の役割は何だろうということ、なぜ公的な役割を受け入れているのかということがよくわからずに、どこまでを官の役割として、どこまでを民の役割として、お話を伺えばいいのか、そのあたりのところはどのようにお考えなのか、教えていただけますか。

都市整備部長： 行政がどこまで関与していくのかという、難しいところが非常にあると思っています。先ほどのワンルームマンション税とか、税制度の話もそうですし、今おっしゃられたような空き家の活用に対して、市場に任せればよいところを、官がどこまで関与するかという話もありました。

話を整理させていただくと、豊島区の居住支援協議会は必ずしも物件を仲介しているのではなくて、あくまで、空き家として登録をしていただいて、それについて情報提供をしている。物件を紹介して、少しでも安心して居住できるようなNPO団体等をつないでいくというような役割があります。

空き家活用条例は、おっしゃるとおり、豊島区が独自に全国の自治体に先駆けて行っているものです。これは空き家数が23区でトップだということで、行政としても、一定程度こういうさまざまな関係者の方の責務を定めるとともに、いろんな支援制度を行って、利活用を少しでも普及していきたいという意思のあらわれだと思っています。どこまで関与するのか、関与するのであれば、空き家の利活用に対する公的助成といったことにもなるかと思いますが、現時点では、そこまではやらずに意識の部分で進めていきたいということが、現在の立ち位置と考えています。

外山副委員長： それでは、最終的なコメントを一言ずつお願いしたいと思います。

D委員、お願いします。

D委員： 本当に難しい困難なお仕事だと思います。本当にお疲れさまですが、やや、私個人的には不安が残りました。

一つは、もちろん、空き家率を下げる、住宅のストックバランスをよくする。その通りだと思いますが、区として、前々から伺っているような子育て世代の方々にも長く住んでいただく政策、施策というのが求められているのであれば、今の評価や指標ではやや物足りないと感じました。

もう少し長い目で見ることが可能であれば、基本計画の5年目で指標の変更なり、割合の変更なり、表現の変更なりがあってもいいのではないかと思います。

というのは、例えばそう思うという区民の割合が幾らよくても、その人たちはもう住んでいるのだから、本当は外から見て、豊島区のバランスがよくて、住みたいなところがあるところが本当の指標かもしれない。あるいは実際に住んでくれる、動いてくれる人たちのほうが実際の指標かもしれない。そういう意味では、変更してもいいのではないかと。

それから、事務事業評価の中に、関連するまち・ひと・しごと創生との関連が書かれているものがリノベーションだけです。それから、公民連携もそこだけです。私たちが感じるのは、ここに挙げられている全ての事業で、そことの関連は意識されてもいいのではないかと思いますし、それによって、指標も何かしらの変更なり、改善なりがあるかもしれないと感じました。良質とか、ストックバランスとかという言葉の定義をきちんと説明できることも含めて、もう一度部内で煮詰めていただければありがたいと思いました。以上です。

外山副委員長： それでは、E委員、お願いします。

E委員： 評価書という観点から見ますと、空欄は絶対に避けてほしい。周辺的な数字であっても構わないので、大事な指標なので、何か数字を記載した上で、今のような説明をしていただければと思います。

それから、2点目が、条例の施行が平成30年4月1日からということで、評価のタイミングが合っていないと思います。どれくらいの期間で効果があらわれると考えているかにもよりますけれども、そのタイミングでこの評価委員会を開いたほうがよかったと感想を持ちました。ありがとうございました。

外山副委員長： ありがとうございました。

それではF委員お願いします。

F委員： 今の二つのお話は、事務局サイドでもあるので、反省をいたします。

まず、数字が入っていないのを認めているというのは、私の認識不足です。これは見直したいと思います。やはり評価するのにターゲットなしというのはあり得ないです。こちらはどう考えたらいいか、担当課と一緒に考えたいと思います。

2点目の選択のタイミングもそのとおりですが、ただ、これはある意味、豊島区が先陣を切ってやってきたものが、国の法律などが追いついてきたところがあります。このタイミングで評価するのはどうなのかというお話なので、今後検討したいと思います。

また、部長が特に心配されているように、このままの方針で10年後は大丈夫なのかということ。実際は空き家率も調べてみたら、結構更新しているとか、余裕のなせる業だとか、いろいろあるけれども、マンションが増えてきていることはもう間違いないので、悪いストックとして残った場合に、果たして、本当に民間市場だけで変わっていくのだろうかというところに心配がある。そのために行っている施策だということが伝わりにくかった。民間の結果だからそれでいいとするのではなく、いずれよくない弊害が起き

てきて、結局、区民に迷惑がかかるというところを、前段で説明が足りなかったかもしれないなと思いました。

国の大きな流れとしても、数から質の問題になってきた。要するに福祉のことを考えてくれるようになっていく印象をもっています。

豊島区も数の計画目標だけではいけないのは自明の理なので、どういうものをつくっていったらいいのかを、正面に捉えて、計画の見直しをやらないといけないと反省を込めて思いました。

以上です。

外山副委員長： ありがとうございます。

それでは私のほうから、総括をさせていただきたいと思います。

各委員の先生からご指摘をいただいた部分です。重複になると思いますが、まず空欄については、私もE委員と同じ意見です。やはり避けていただかなければならないと思います。

それと同時に先ほど質問をさせていただきましたが、「そう思う」、「どちらかと言えばそう思う」までがセーフ、「どちらとも思わない」は、どうかなという気がします。そういう聞き方をしていないのかもしれませんが、許容範囲を少し考えていただければと思います。

それから、セミナーに数多くの方が参加してくださるということを知りました。この方々から何か指標になるものは聞き出せないか、せっかく集まってくださるなら、そういうような気もいたしましたので、少し工夫をしていただければ、いいアイデアが出ると思います。

総じて、今、F委員からもお話がありましたように、条例ができた前後はまだ比較できる状況ではないと思います。前後が比較できるのは数年後ではないかと思しますので、その時までにはいい数字が出ることを祈りつつ、総括とさせていただければと思います。

3. その他

外山副委員長： それでは、最後に事務局から今後のことのも含めまして、連絡があればお願いします。

企画課長： 次回の政策評価委員会でございます。11月9日、金曜日の午後6時から開催となっております。今年度実施した外部評価についての課題整理等を行う予定ですので、よろしくお願いたします。

外山副委員長： きょうは遅くまで大変ありがとうございました。

これにて、閉会としたいと思います。ありがとうございました。

会議の結果	(1)対象施策②【施策 No.6-2-2】良質な住宅ストックの形成
-------	-----------------------------------

提出された資料等	<p>【資料】</p> <p>資料3-1 第3回政策評価委員会施策評価実施進行予定</p> <p>資料3-2 施策評価のポイント</p> <p>資料3-3 施策評価表</p> <p>資料3-4 事務事業評価表</p> <p>【参考】</p> <p>参考3-1 豊島区政策評価委員会委員名簿(平成30年度)</p> <p>参考3-2 外部評価の実施にあたっての補足資料</p>
----------	---