

# 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47回）	
事務局（担当課）	都市整備部住宅課	
開催日時	平成28年3月22日（火）午後3時00分～4時56分	
開催場所	第一委員会室（本庁舎9階）	
出席者	委員	<学識経験者> 小林秀樹（会長）、定行まり子、篠原みち子、佐々木誠、広瀬達雄、浅原賢一 <区議会議員> 里中郁男、磯一昭、中島義春、高橋佳代子、儀武さとる、大谷洋子、 <区民> 浅見昭恵、内山雅之、戸田汎、松岡昭男、安山宣之 （敬称略）
	その他	建築住宅担当部長、地域まちづくり担当部長、環境政策課長、高齢者福祉課長、子ども課長、子育て支援課長、都市計画課長、地域まちづくり課長、建築審査担当課長
	事務局	住宅課長、（住宅課職員5名）
公開の可否	公開・非公開・一部非公開	傍聴人数 1 人
非公開・一部公開の場合は、その理由		
会議次第	1. 開会 2. 出席確認、資料確認 3. 報告（資料説明） 4. 住宅マスタープラン（後期5年）進捗管理について 5. 空き家対策について 6. その他 7. 質疑応答 8. 事務連絡等 8. 閉会	

# 審 議 経 過

No. 1

●住宅課長 定刻となりましたので、ただいまより、第47回豊島区住宅対策審議会を開催させていただきます。

皆様にはご多用なところご出席を賜り、まこと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担当しております住宅課長の小池と申します。どうぞよろしく願いいたします。

本日の会議の進行でございますが、席上の第47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、よろしく願いいたします。

まず初めに、昨年27年6月7日から、この12期の委員の任期が始まっておりますが、委嘱状につきましては、既にお送りをさせていただいております。今期、新たに委員となられた方のご紹介をさせていただきたいと思っております。いずれも区民公募の委員であります。

内山委員でございます。

●内山委員 内山です。

●住宅課長 どうぞよろしく願いします。

続きまして、松岡委員でございます。

●松岡委員 松岡でございます。

●住宅課長 よろしく願いいたします。

安山委員でございます。

●安山委員 安山です。よろしく願いします。

●住宅課長 よろしく願いいたします。任期は29年6月6日までとなりますので、どうぞよろしく願いをいたします。

続きまして、本日の審議会の出席状況でございますが、加藤委員、それから林委員、寺田委員、こちらの委員の皆様につきましては、本日欠席ということでご連絡をいただいております。また、浅原委員、特にご連絡ございませんが、若干今、遅れているというような状況でございます。

以上が、委員の出欠状況でございます。

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させていただきます。

続きまして、資料の確認を先にさせていただきます。まず、本日の次第がA4一枚、それから、資料1、豊島区住宅マスタープラン（後期5年）の進捗管理及び空き家対策というホチキスどめの資料が一部。それから、資料2、これ、カラー刷りになっております。

て、空家等対策の推進に関する特別措置法案の概要でございます。続きまして、A4の横判、ホチキスどめのものになりまして、資料3、豊島区リノベーションまちづくり構想、さらには、その構想の解説編という冊子が2部、ついております。

それから、本日の机上配付でございますが、ブルーの冊子で、「豊島区住まいのガイド2015」というブルーの冊子と、あと、もう一つ、ピンクのパンフレットです。東京都が出しております「東京都子育て支援住宅認定制度」というパンフレットが、本日、席上に配付をさせていただいております。

以上が、本日の配付資料ということでございますが、お手元に、もし不足がありましたら、挙手をさせていただいて事務局のほう、届けさせていただきますが、よろしゅうございますか。

(はい)

●住宅課長 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、事務局でまとめまして、皆様にご確認をいただいた上で、ホームページに公開をしております。

なお、本日の予定ですが、17時を目途に審議をいただく予定でございます。

今、浅原委員がお見えになりました。

また、お手元のマイクの使用方法についてでございます。発言されるときは、マイクのところにスイッチがございますので、スイッチを押していただく。そうすると、このように緑色に点灯いたします。スイッチが点灯したらお話をいただきまして、終わったら再度スイッチを切っていただく、そのような形をお願いいたします。

また、住宅マスタープラン、それと、住宅白書、こちらのほうも事務局のほうで、今、用意をしておりますので、もしお手元にない方、ご入り用の方は、後ほどおっしゃっていただければお運びいたしますので、よろしく願いいたします。

それでは、審議開始に先立ちまして、小林会長よりご挨拶を頂戴したいと存じます。よろしく願いいたします。

●会長 皆さんこんにちは。前期に引き続き、会長を務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

私は、この豊島区の住宅政策自体、非常に熱心かつ先進的な取り組みをされており、この会長職を務めるということが、非常に光栄かつやりがいがあるというふうに思っております。

少しさかのぼりますと、ワンルームマンション税というのがありまして、そこに始まって、そして、マンション管理推進条例を策定し、さらに、子育て支援のメニューも充実させ、そして、最近では、居住支援協議会を設立して空き家活用に取り組んでいます。現在ストックを活用して、それをまちづくりに活用していくという事業に、これからさらに取

り組んでいくというような内容になっておりますけれども、いずれも全国的に見ても非常に先進的な取り組みです。この豊島区からほかの自治体に発信していくというような、そんなような役割も持っているように思います。

そのような、この熱心な取り組みというのを今後とも継続させていただければと思いますので、ぜひ、委員の皆様及び議会の皆様、行政の皆様、いろんな努力をお願いできればというふうに思っております。どうぞよろしく願いいたします。

●住宅課長 小林会長、どうもありがとうございます。

それでは、早速でございますが、審議会の進行を会長によりしくお願いいたします。

●会長 それでは、まず、傍聴についてですけれども、事務局にお尋ねします。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 はい、1名いらっしゃいます。

●会長 はい。傍聴希望の方がいらっしゃる場合は、皆様にお諮りするということになっております。

傍聴を許可してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●会長 それでは、傍聴を許可されましたので、どうぞ。

(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。

事務局から説明をお願いします。

●住宅課長 それでは、資料番号1番、豊島区住宅マスタープラン（後期5年）の進捗管理及び空き家対策というもので、資料のほうをご説明させていただきたいと思います。恐れ入ります、座って説明をさせていただきます。

こちら表紙が目次になっておりまして、一つが進捗管理ということで、区民住宅のオーナーへの返還から、応急仮設住宅までが住宅マスタープランの進捗管理ということになっておりまして、項番の6番、居住支援協議会から、活用困難な空き家の適正管理についてというところが空き家対策というような項目分けになっております。

また、空き家対策の参考データとして、豊島区の空き家の現状について参考資料をおつけさせていただいております。

表紙をおめくりいただきまして、1ページもめくって、2ページです。

こちらが、項番1番、区民住宅の借上げ契約期間満了に係るオーナーへの返還についてという報告資料でございます。住宅マスタープラン該当項目では、この資料の一番囲みの下のところですが、区民住宅への需要が減少し、空き家対策も課題となっていることを踏まえ、借上期間終了後は順次オーナーに返還していきますというふうに、マスタープランに記載しております。

そもそも区民住宅としての特定優良賃貸住宅、いわゆる特優賃というものですが、

こちら項番1番のほうに書いております、中堅所得者層を対象に、法律に基づいて建設された賃貸住宅ということで、民間の土地所有者、オーナーが、国や自治体のほうから建設費の補助を受け、都道府県知事の認定を受けて、供給計画に基づいて建設・管理をしているというものでございます。それで、この法律自体は、平成18年「住生活基本法」が制定されたのを受けまして、平成19年度から地優賃という制度が開始されたことによって、現在、新規供給というのとは行われておりません。こちら、豊島区のほうでも、区民住宅、20年間の管理期間ということで、区がオーナーから一括して居室を借り上げて供給しているというものでございます。それで、現在、昨年度から返還のほうが始まっております、平成27年3月末で2団地27戸、そして、本年の3月末現在までに7団地131戸を返還しております。

また、来年度、平成28年度は、5団地111戸の返還が予定されておりました、最終年度としましては、平成37年の2月末、36年度をもって全区民住宅の返還が終了するという予定になっております。

なお、一部の区民住宅につきましては、返還後も別に再契約をした上で応急仮設住宅として継続して利用しております。

また、3番目、入居者に対する支援措置ということで、契約期間終了後の家賃、3ページのポンチ絵をちょっとごらんいただきたいと思っておりますけども、図の一番左側、オーナー設定の家賃、これが新家賃というふうに捉えております。これが例示ですと10万円ということになっております。それで、契約終了時の家賃、入居者の家賃が黄色であらわしておりますが7万円。これに1.2倍を乗じましたものが矢印の先にあります。これが新入居者の負担額ということで、計算しますと8万4,000円ということになっております。で、新家賃との差分、こちらが1万6,000円となっておりますが、この差分を家賃助成という形で入居者に対する支援措置ということで、本区では進めております。最長でこの乖離が解消されるまで2年間の家賃助成をするということになりますが、この図表で言う、一番右側ですね。8万4,000円にさらに1.2倍を乗じますと10万800円という形になりますので、切り上げますと10万1,000円というふうになりまして、新家賃、10万円の家賃を1,000円ほどオーバーするという形になりますので、この時点では家賃助成がないと、なくなるというような助成制度でございます。

以上が、区民住宅のオーナー返還についてのご報告でございます。

4ページのほうを見ていただきますと、既に返還済みの区民住宅が表の上側、今後返還予定の区民住宅が表の下側で表現しております。

続きまして、5ページのほうに参ります。項番の2、子育てファミリー世帯への家賃助成についてでございます。こちら住宅マスタープランの該当項目としては、子育て世帯への家賃支援というものでございます。こちらの制度概要につきましては、1番にまとめておりますが、民間賃貸住宅に転入・転居した場合、一定の要件を満たす子育てファミリー

世帯に対して、転居後の家賃と基準家賃との差額の一部を一定期間家賃助成することによりまして、ファミリー世帯に対する良質な賃貸住宅への誘導を図り、居住環境の改善を図るということを目的にしております。現在、助成額は月額1万5,000円が上限で、4年目からはこの2分の1という形になっております。

これまでの区の事業の推移というものを2番目にまとめております。平成21年度には、月額所得を変更しております。その後、22年度につきましては、児童の年齢、あるいは所得要件等を変更しております。

また、本年度、昨年4月からは、助成期間をこれまでは5年間といたしておいたものを、お子さんの年齢が15歳に達した年度末までということで延長をして変更してございます。

これまでの助成件数の実績でございます。表にまとめております。22年度の年度末、一番下のところをごらんいただきたいと思います。15世帯から始まりまして、35世帯、52世帯というふうに年々利用の件数は伸びております。27年度、本年度3月1日時点の数字でございますが、助成件数のほうが96世帯ということで、この期間の延長の効果も一定程度、あらわれているものと思っております。

6ページをお願いいたします。こちらの子育て家賃制度の新規の世帯の内訳でございます。おおむね、区内転居が多くなっているような傾向が、ずっと近年続いております。また、取消世帯数の内訳が、同じ表の下段のほうに記載しております。ほとんどの事由としましては、やはり区外への転出、これによって取り消しというような数が多くなっております。今年度、その他6件ということで、ちょっと数が多くなっておりますが、昨年度、26年度末で既に取り消しになっていた方が、年度をまたいで移行してしまったがために、一応その他ということで取消世帯というふうに数を記載しております。

以上が、ファミリー世帯への家賃助成のご報告でございます。

続きまして、7ページ、サービス付き高齢者向け住宅についてでございます。こちらは、ケア付き住まいの供給ということで、これまでの高齢者向け優良賃貸住宅制度に加えまして、サービス付き高齢者向け住宅制度の積極的な活用を図り、優良な高齢者向け民間賃貸住宅の供給を図るというふうに、住宅マスタープランで記載しております。

こちらの供給状況でございます。昨年度、平成26年度、27年度に公募期間を設けております。26年度が26年7月11日～8月8日まで、今年度につきましては、昨年の6月8日～8月7日までの期間、募集をしておりましたけれども、この間、いわゆるお問い合わせというのは数件寄せられておりますが、応募というのは、残念ながら一切なかったというような状況でございます。

こちらのサービス付き高齢者向け住宅の供給目標でございますが、区内には既に4団地85戸の高齢者優良賃貸住宅を供給しております。さらに区内には、表のほうにあります2カ所のサービス付き高齢者向け住宅というのが登録をされておりますが、今後30年度

末までに、サービス付き高齢者住宅として約40戸の住宅を供給することを目標としてご  
ざいます。

続いて、8ページをお願いいたします。項番4番、分譲マンションの適正管理支援等につ  
いてということで、住宅マスタープランでは、分譲マンションの届出制度の周知という  
ことで記載がございます。

概要でございます。こちらは、豊島区内でも、いわゆる共同住宅というものが分譲マン  
ションを含めまして住宅ストックの8割を占めておりまして、かなり住まいの主流になっ  
ているということになっておりますが、一つの建物を複数で所有し利用する分譲マンシ  
ョンというのは、価値観、年齢、所得の異なる区分所有者間での合意形成の難しさ、ある  
いは、建物を維持管理していく上での専門性、あるいは利用形態の混在など、戸建て住宅、  
賃貸マンションとは異なる課題を抱えていると。そうしたことがございますので、本区と  
しましては、先ほど小林会長からお話がありましたように、平成25年に豊島区マンシ  
ョン管理推進条例を策定しております。

この条例の中で、項番の2番です、分譲マンションの管理届出状況を把握するというこ  
とで、これを条例のほうで義務化をしてございます。この条例に基づきまして、現在の届  
出書の提出件数でございますが、区内の分譲マンション1,140件のうち、届け出をい  
ただいているものが629件、率にしまして55.18%ということでございます。残り  
の45%、約510件程度につきましては、まだ未届けというような現状でございます。

3番の事業ごとの進捗状況及び件数でございます。まず、一つ目、(1)の相談事業とい  
うことで、①としましては、マンションの専門家派遣事業をこれまでも進めてきておりま  
す。また、②番、マンション管理支援チーム派遣事業、これが今年度の新規事業というこ  
とでございます。職員とマンション管理士、建築士・建築設備士、税理士等の専門家とが  
チームを組みまして、先ほどの管理状況届出書の未届けのマンションを訪問して、未届け  
の要因の調査、あるいは、届出の督促等を行っております。

9ページの上のほうをごらんいただきたいと思います。本年度につきましては、197  
0年以前、あるいは1970年代に建設された高経年のマンションを集中的に訪問してお  
ります。3月末までの訪問予定数としましては、120戸の訪問を予定しております。訪  
問回数は16回ということで予定しております。

続きまして、(2)助成事業につきましては、①から④の4事業やっております。マンシ  
ョンの計画修繕の調査費の助成。こちらは25年度からの新規事業ということで、大体、  
25年度が12件、26年度、今年度につきましては、8件程度の件数が実績としてござ  
います。

それから、②番が、耐震診断の助成です。こちらが、経費の3分の2、100万円を限  
度として耐震診断に関する費用を区のほうが助成をするというようなものでございま  
すが、残念ながら件数としては1件、3件というような執行状況でございます。

続きまして、③番、分譲マンションの耐震改修助成。こちらについては、ほとんど実績がないということでございますが、今年度1件、助成金額というのが83万7,000円という簡易な耐震補強に対する助成が実績としてございます。

④番、これは東京都の防災・建築まちづくりセンターが実施しております分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度の利用助成でございます。実績のほうは10ページにございます。こちらのほうも、さほど利用は進んでいないというような状況にございます。

続きまして、(3)普及・啓発事業でございます。こちらにつきましては、分譲マンションの管理セミナーというものを年に2回開催しております。今年度につきましては、新たな理事会運営の課題というようなテーマで1回、41名の参加がございました。それから、後半につきましては、トラブル等の相談事例から見た管理組合運営の基礎、大規模修繕工事の進め方をテーマに2回目を開催いたしまして、54名の参加をいただいているところでございます。

続きまして、11ページ、項番の5番、応急仮設住宅についてでございます。こちら5年前、3月11日に発生しました東日本大震災による避難者の応急仮設住宅ということで、区のほうでも提供しております。当初は入居日から3年ということでありましたが、国、被災県の延長措置に合わせて、供用期間のほうが岩手、宮城につきましては入居日から6年間、福島県につきましては来年の3月末までということで延長がなされております。

区内での入居状況でございます。区は、先ほど報告した区民住宅、それから安心住まい住宅、こちらを仮設住居として提供をしております。それぞれ記載のとおり、岩手、宮城、福島県からの被災者の方々が、区民住宅には21戸56名、安心住まいについては6戸7名の方が現在もお住まいになっているということでございます。受け入れのピーク時、表の下にあります、23年11月集計で92人というのが最大となっております。

区民住宅の返還と応急仮設住宅ということで、返還後も、これは個別に借上げをこの期間内にいたしまして、応急仮設住宅として継続して利用していただいているところでございます。また、3番の都内の避難者の人数というものを参考におつけしております。避難者情報システムに基づきますと、都内における避難者の数、岩手県が271名、宮城県875名、福島県が5,697名、その他130名ということで、約7,000名近くの方が都内に避難をされているという状況です。区内におきましては、合計で147名の方が、やはり、まだ避難生活をされているというような状況でございます。

ページをめくっていただきまして、豊島区の空き家対策についてのご報告をさせていただきます。まず、巻末、25ページのほうに、東京都の空き家の現状というものを資料としておつけしております。こちらを先にごらんいただきたいと思います。

本区の空き家の数ということで、こちらは総務省の住宅都土地統計調査、5年に一度、全国的に公表されるものです。直近ですと、25年というのが最近の数字になっておりまして、豊島区の空き家、いわゆる居住世帯のないものにつきましては、3万370戸ござ



います。この黄色く丸で囲んでいるところを分類しますと、83%が賃貸用の空き家ということで右側の円グラフで表示をしております。また、建て方別に見ますと、円グラフの下側ですが、長屋・共同住宅、これの木造・非木造、これを合わせますと91%となっております、9割方が共同住宅というような、空き家というよりは空き室というのが本区の特性となっております。

また、左の下のほうの数字をごらんいただきたいと思いますが、空き家率で申しますと、豊島区が15.8%ということで、23区の中ではワーストワン。全国の平均が13.5%、特別区の中では11.2%となっておりますので、かなり高い空き家率ということになっております。空き家率で2番目の14.8%、これ、大田区になっておりますが、空き家の戸数で言いますと約6万戸ほどありまして、数では大田区が一番多いというような状況でございます。

資料のほう、また14ページにお戻りいただきたいと思いますが。空き家対策の1つとして、豊島区住宅マスタープランにおきまして重点プロジェクトを定めております。1つが、住まいづくりの協働プロジェクト、それから住宅活用プロジェクト、この2つの取り組みを引き続き推進するというふうに記載されておまして、その取り組みの一つとしまして、豊島区居住支援協議会というものを平成24年7月に設立しております。この豊島区居住支援協議会のもとに、現在は1つ目の居住支援事業ということで、現在3つのNPO法人と事業のほうを展開しております。そのうちの1つがシングルマザー支援事業、これはNPOリトルワンズというNPO法人になっております。ひとり親家庭への支援ということと、居住者を対象にした経済的及び社会的自立と豊かさ为目标とする支援を行っているというものでございまして、昨年11月に南長崎三丁目の物件をオーナーと事業者、NPO法人が契約をして、今現在、入居を募集しているというところでございます。今、3室中2部屋、入居契約の準備中と伺っております。1部屋空室というような状況になっております。

それから、2つ目、高齢者の支援事業ということで、NPOのコミュニティランドスケープ、こちらが巣鴨のシニアシェアタウンセンターハウスで、65歳以上のシニアの居場所サロンなどを開催しているというような状況でございます。

それから、3つ目、タウンコレクティブ支援事業。これはNPOのコレクティブハウジング、豊島区内でコレクティブハウスを展開しておるNPOです。今年度につきましては、雑司ヶ谷と南長崎で空き家の物件交渉を行ってございましたが、物件の用途が合致せずに契約までは至っていないというような状況でございます。

15ページ、移っていただきまして、事業実績ということで、1つは「としま居住支援バンク」というものをやっております。先ほどシングルマザーの支援事業でもありました南長崎三丁目、これ、昨年の5月に登録第1号ということでしております。また、同じく要町三丁目、こちらは11月の登録ということで、現在2件の居住支援バンクの登録をし

ております。

続きまして、相談専門部会を昨年度、開催しております。特に宅建の豊島区支部さん、全日本不動産協会さん等の協力をいただきながら、各団体でのイベント会場でのチラシの配布なども行っていただいております。

また、3点目、空き家オーナー向けのセミナーということで、27年度は都合3回のテーマでセミナーのほうを開催しております。延べ人数で64名の参加をいただいているところです。最近の特徴としましては、空き家の不動産のオーナーの方が、このセミナーに参加していただくという回数が非常にふえてきております。居住支援協議会としましては、そうした個別のオーナーさんのほうにセミナーを通じたアンケートをとりまして、利活用につきまして、さらに個別のアプローチをしていく、そうしたこともしております。

また、ページの最後、4番目、区内の空き家物件に関する情報収集ということで、日本女子大の定行先生の定行研究室と、昨年夏にかけまして空き家の実態調査をしております。対象地区が南長崎四丁目・五丁目・六丁目というエリアでやっております。この調査結果をもとに、利活用可能な物件かどうかという検証作業を進めているところでございます。

16ページをお願いいたします。今後の課題と取組みでございます。特にこれまでの活動から法律等に適合した空き家が見つからないことから、空き家を活用する基準を明確にするということが必要となっております。また、同様に、今年度に引き続きまして、空き家オーナー向けのセミナー等を開催し、この居住支援事業の認知度を高めるということで、さまざまな普及・啓発に努めていくということが一つございます。

それから、もう一つ、住宅確保要配慮者の中には、やはり、保証人というものを確保することが非常に難しいという方が多いというふうに想定をされますので、民間の保証会社との協力を得ながら、保証制度の構築、あるいは入居者の支援としての個別の家賃助成、こうしたものも居住支援協議会の中で検討していきたいと考えております。

以上が、居住支援協議会のご報告でございます。

続きまして、17ページの項番7番、リノベーションまちづくりについてでございます。こちら、事業実施の背景ということで、既にご案内のように、一昨年、本区は、23区で唯一、2040年に20歳から39歳の若年女性が半減して、人口を維持することができない、消滅可能性都市ということで指摘を受けております。その対策の一つとしまして、既に北九州で実践されて成果を上げています「民間主導の公民連携型まちづくり」であるリノベーションまちづくりの手法を本区でも取り入れようということで、平成26年度、これは補正予算で計上しましたが、本区のほうでもこういった事業に取り組みを始めたというものでございます。

「リノベーションまちづくりとは」ということで、2番に記載しております。今あるものを活用して補助金にできるだけ頼らず、新しい使い方をしてまちを変える手法ということで、具体的には、民間主導でプロジェクトを起こし、行政がこれを支援するという形の

民間主導の公民連携が基本的なスキームでございます。

また、既存の遊休不動産をリノベーションするということで、解体撤去、あるいは新築型に比べてスピードが早く、収益性が高いというものも、このまちづくりの特徴ということになっております。

次に、本区の実績でございます。まず、(1)番、「豊島区リノベーションまちづくり構想」の策定というものを本年の1月に公表しております。こちらは、冊子で資料としておつけしております。後ほどご確認いただければと思います。

また、リノベーションまちづくりの中心事業に位置づけられておりますが、このリノベーションスクールというものを本区では昨年の3月と9月にそれぞれ2回開催しております。こちらのスクールというのは、実際に区内で物件を所有のオーナーさんから、空き家をご提供していただいて、その案件を事業化するということになっております。

18ページをめくっていただきますと、この1ユニット1案件、空き家等の物件を担当するというので、3日間で案件の再生事業計画を立案するというものであります。受講生というのは、それぞれ対象案件周辺エリアの読み解き方、あるいは見立て方、構想、計画、事業収支の組み立て方、あるいは、最終的には、最終日にオーナーさんに公開プレゼンテーションを行いますので、効果的なプレゼンテーションの手法、こうしたものを三日間の中で短期集中講座ということで実際に学んでいくということになっております。

繰り返しになりますが、最終日にはオーナーにプレゼンテーションを行って、その提案がオーナーさんのほうで認められれば、さらに次の段階、事業化へと進んでいくというのが、このリノベーションスクールの特徴となっております。

次、(3)家守・不動産オーナー育成支援講座の開催ということで、やはり、このまちづくり事業を推進していくためには、不動産オーナーさんにこの活動の重要性を認識していただく、みずから行動していただくということが非常にポイントとなってきますので、オーナー向けの普及・啓発のために、こういったまちづくり塾というものを26年度、都合3回、本年度につきましては、町会・商店会向けに3回、さらには、今年度、年度後半には、区の職員向けの講座を都合3回ということで開催しております。

次、19ページにいきまして、このリノベーションスクールからの事業化というもので、既に二つの案件が区内のほうで事業化ということで進んでおります。その一つがシーナと言って、株式会社シーナタウンというのが立ち上げられまして、ちょうど先週3月18日にグランドオープンしております。場所は椎名町の商店街にあります昔のどんかつ屋さんだったところをリノベーションした案件になっております。事業内容については、

1階の一部がコミュニティカフェ、2階が旅館ということで現在営業しております。下にビフォー・アフターではありませんけど、写真をおつけしております。

それから、ページの下側、日の出ファクトリーというところが二つ目の案件になっております。こちらは東池袋二丁目にあります賃貸マンションの2階の事務所スペースをリノベーションした案件ということで、こちらは物づくりの工房というもので、レンタルスペースの貸し出し、あるいは、ワークショップの開催などを展開していくというような事業として、こちらは4月から徐々にオープンをしていくようなことで聞いております。

20ページをお願いいたします。来年度の取組みというところでありますが、まずは、オーナーさんの意識の啓発というものに努めていきたいというようなところがありますので、普及・啓発のための講座の開催、あるいは、リノベーションスクールの定期開催というところを継続していきたいと考えております。

また、この4月には、豊島区を中心に都電沿線エリアを設定した初の民間主催のリノベーションスクールというものも開催する予定となっております。

21ページに行きまして、今後、区としましては、構想に即して部署横断で推進体制のもと、民間主導の公民連携を積極的に推進していきたいと考えております。来年度は、推進協議会というものの運営体制強化を図りたいと考えておりますとともに、このリノベーションまちづくりの事業の認証制度というものを確立し、認証された事業に対する融資制度の検討なども行っていきたいと考えております。

ページをおめくりいただきまして、最後の項目になります。活用困難な空き家の適正管理ということで、建築の所管になりますが、私からまとめて説明をさせていただきたいと思っております。

住宅マスタープランでは、防災・防犯上の観点から、空き家というのが非常に社会問題化しているというところがございまして、これを受けまして、本区では26年7月に豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例を策定しまして、管理不全な建物等に除却費の助成、あるいは、専門家の派遣といった対策を講じて、活用困難な空き家・空き室の適正な維持管理を推進していくということでやっております。

これまでの実績というのを表でまとめております。27年度、陳情・相談、調査件数というのが74件ございます。このうちの指導対象件数というのが46件、安全措置対策のまだ未了、終わっていない、ちょっと脱字、誤字があります、28件となっております。で、条例に基づく助言、指導、勧告というのが記載のとおりです。

条例に基づく検査済証に代わる「通知制度」という、相談はあるんですけども、実績は現在のところないというような状況になっております。

23ページのほう、移っていただきまして、今後の課題と取組みというところでは、豊島区の適正な維持管理を推進する条例の改正、あるいは、苦情の入った空き家等に対する所有者情報などを活用して、空き家等の活用推進というものを進めていくというような

ころがございます。

また、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく計画の策定というものを来年度予定しております。また、来年度、除却費助成事業に基づく不良建物の除却というものを今、相談が1件来ておりまして、これも来年度、行う予定となっております。

大変長くなりましたが、資料の説明は、以上でございます。よろしく願いいたします。

●会長 ありがとうございます。本日は、この住宅政策の進捗状況及び空き家対策の報告を踏まえて、委員の皆様から自由にご意見をいただくという場です。

それでは、最初に進捗管理について。これについて皆様からご質問、あるいはご意見がありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

委員、お願いします。

●委員 二つあるんですけど、まず一つは、8ページ、9ページあたりですね。10ページも入るのかな。分譲マンションの適正管理支援等についてなんですけど、この管理報告を見ると、何か利用されている状況というのが、かなり停滞していてよくないんですけども、やっぱり、今までと同じような形で宣伝したり、助成したりするというだけでは恐らく、何かだめなんじゃないかと思うんですが、こう、伸び悩んでいる、数字が伸び悩んでいる理由はどういうところであって、そこはどういうふうに今後していったらいいというふうに考えているのかということをお聞きしたいのと、あと、次は、空き家対策のほうについてなんですけれども、戸建て住宅ですと、余り利用価値がないものとかひどいものは、除却の対象にするということがあるんでしょうけれども、マンションの空室については、そこだけ取り壊すというわけにもいきませんし、特措法の適用もないわけで、そこを結局どういうふうにしていったら、行政の、例えば具体的なバックアップで空室を生じないで済むのか、そういうことも恐らく考えていかなければいけないんだろうという気がしています。

今、問題になっているのは、例えば、民泊で使うとか、あるいは、何というんですか、介護ハウスとして無届けでそういうところを使うというふうなことが、マンションでも問題になっていますけれども。で、今はそれを規制するという方向で規約を整備したりする組合が多いということはわかっているんですが、いずれそれだけでは立ち行かなくなることが出てくるんじゃないか。やっぱり、そういうものと何かうまく共存していけるような方法を考えないと、マンションの場合も立ち行かなくなる場合があるのかなと。特に都心の単体のマンションでは、そういうことをちょっと検討しなければいけないんじゃないかなというふうに思うんですけど、そこについてどう考えているかということをお聞きしたい。

●会長 一部、後半の空き家対策にも入っていますけれども、特にこだわらず全体のご意見、ご質問ということで進めさせていただきます。

それでは、前半の、特にマンション関係の施策の伸び悩んでいる理由について、事務局

いかがでしょうか。

●建築住宅担当部長 まず、第1点目の、なかなか実績が上がらないということでございますけども、まず、耐震関係につきましては、これは分譲マンション、あるいは賃貸マンションにかかわらず、全体的に伸び悩んでおります。同じPRの仕方が余り効果がないというのが現状でございます。

それから、空き家関係でございますけども、それと、適正管理について、本区は条例で管理状況の届け出を義務化しているわけですが、こちらのほうは、今年度、協定3団体と戸別訪問を実施いたしました。そうしましたら、非常に効果はかなり今年度も50件ほどにふえそうだとということで、これ、年度ごとにこれが非常に効果があるということがわかりましたので、来年度以降も積極的に取り組んでいきたいと思っています。

それから、空き家についてですけども、非常に本区でも民泊についての検討がされていますが、分譲マンションにつきましては、これは、ただ本区の方譲マンションの事態が、約9割が賃貸化されている部分があるということでございますので、これが民泊に利用されるおそれが非常に大きいわけです。ですので、ここは分譲マンション内にそういったものがいたずらにふえていくというのは、非常にマンション居住という本来の趣旨から外れてくるものでございますので、このあたりは我々のほうも、この民泊を検討する際には、分譲マンションについては十分注意をしてほしいということを加味して検討をしなければならぬということはいきたいと思っております。

●会長 前半の特にマンション関係の耐震診断助成が伸び悩んでいるということについての説明でしたけど、まず、これについて皆様から、こういうふうにしたほうがいいのではないかと、あるいは、追加の質問とかありましたらお受けしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。では、委員。

●委員 追加の質問になりますが、8ページの2番目のマンション管理届出状況で、約500件が未届けの状況だとのことですが、義務化されているということでした。これは、印象としてはすごく多いのですが、これをどう解釈していいのかお聞きしたいのと、それに関連して、3の②で支援チームを派遣したというお話があり、これは効果的だったということですが、この状況、どんなマンションがこれに該当しているのかということが気になります。

●建築住宅担当部長 未届けが500件、まず、初年度に既に600件の届け出がございましたので、これは、かなり、我々が当初考えていた以上の数字だというふうに思っています。

その残りの500をどうするかといったことを考えたわけですが、ただ単にPRをしただけでは、なかなかご理解をいただけないんじゃないかということで、3団体と専門家も一緒に個別訪問することで、その場で相談に応じることもできるということで、すぐその場でも出していただいたケースもあったというふうに聞いております。それはこの500が、

どうも現場を実際に回った職員から聞きますと、早く言うとマンションの管理会社の担当の方が、この届け出の用紙が来たときに、そのまま何もせずにお蔵入りと。ですから、理事長がご存じなかったとか、そういったケースもあったように聞いておりますので、これは、やはり若干時間がかかりますけども、個別に回ることで解消できるのかなというふうに思っています。現在は、高経年のマンションから順に個別訪問をしていると。これを計画的に残りのあと3年ぐらいございしますが、そこで全てのマンションを回ってしまいたいというふうに思っております。

●会長 よろしいでしょうか。

ほかに、これに関してご質問は、お願いします。

●委員 今のにちょっと追加してですけれども、9ページのところの分譲マンションの耐震助成とか、その他の件数が少ないわけですが、これらの少ない理由というのをどういうふうに分析しておられるのか。それによって、どういう対策をとったらいいのかとかあると思うんですが、ここ、少ないというのは、数が1件だから少ないというよりも、1件でも十分なケースもあるかと思われませんが、その辺の分析ないし解釈の方法を、評価を教えてくださいと思います。

●会長 いかがでしょうか。

●建築住宅担当部長 この分譲マンションについて、耐震関連につきましては、やはりマンション内の管理組合の合意形成というものが、非常に障害になっているのかなというふうに思っております。なかなか助成制度はございますが、そこに至るまでの時間がかかりかかるということで件数が上がっていないのではないかとこのように分析しております。

●会長 私から補足してよろしいですか。この耐震助成、耐震改修、伸び悩んでいるのは全国共通の問題なんですけれども、この一つの理由として指摘されているのが、建築基準法が求めている耐震の水準というのは実は非常に高く、あるマンションでは、手がけると多額の改修費が求められるというような状況があるそうです。そういう状況がわかっていると、うかつに診断もできない、ないし改修にも乗り出せないというのが現状です。これに対する解決策として、今アイデアとしてあるのが、一つは、2段階改修というものです。第1段階で少しだけでも耐震性をよくしてくれれば、助成対象にしますよと。で、今の建築基準法上が求めている水準に達するのは第2段階で、かなり先延ばしにしてもいいですよと、そういう新しい制度設計をしないと伸びないのではないかとこのようなことが指摘されています。しかし、その2段階助成にすると豊島区の独自事業になっていくので、そのまま予算確保が必要になってきますね。国は援助してくれないという状態になってしまいます。

委員、どうぞ。

●委員 8ページの相談事業及び、9ページのチーム派遣には、実際、私、マンション管

理士なものですので、つい今月、この120件のうち三日間そちらにいらっしゃる係長などと一緒に三日間、ほかの管理士4名をあわせて行ってまいりました。で、行った状況は、なるほど、管理組合がうまく運営されていないなど。それから、委員さんからは、何で届け出が出ないかといったら、届け出の書類は届いているんですけども、組合のポストがない。ですから、組合の管理者に渡っていない、理事長に渡っていない、それから管理会社も当然、委託契約を受けている組合もあるんですけども、その辺もはっきりしていない。要は管理組合がうまく運営されていないという実情で、こういった行政からの資料も、うまく届いていないと。当然、届け出も出てこないということ。

それから、最初の相談事業で件数がここ、伸び悩んでいるのは、実務的に見て、発信できる方が理事長だけなんです。相談申請できるのは。一通り、理事長が先進的な組合は、もう23、24年度で一通り終わってしまったと。それで、なぜふえてこないかという、理事長もいるかいらないかわからないような本当の管理運営不全のマンションというのは、豊島区に誰が申請するかと。なかなかその辺は、うまく機能できないということで、区のほうも理事長に準じる人の相談もなかば受け入れて、なるべく管理不全をなくしていこうというような姿勢で、臨機応変に対応しているのではないかなというふうに思っております。

以上です。

●会長 それでは、ほかの後半の空き家関係について、いかがでしょうか。委員、事務局の説明でよろしかったですか。委員のご指摘は、むしろ民泊で活用したほうがいいのか、活用するための仕組みも整えておいたほうがいいのかというふうに聞こえたんですけども。

●委員 今、私、それを推進するとか、そういう気持ちは全くないんですけども、恐らく、今後、老朽化しているマンションでは、年金生活者もふえるし、管理費の滞納もふえる、空き家もふえる、そういうふうになっていくわけで、そうすると、要は、組合の財政が逼迫するようになるので、そういうことを考えると、単純に、今は禁止でいいと思うんですけど、ずっとそのまま禁止でいいのかということ考えたときに、やはり何か管理組合として収入を得る何らかの方法を考えないといけない時期が来るのではないだろうか。そのときのために何か、行政のほうで禁止をバックアップするというだけじゃなくて、何かうまく共存できるような形のバックアップも考えないでいいのかしらという、そのような意味です。

●会長 わかりました。当面の課題というわけではないと思いますが、将来的な問題としては大切ですね。その場合には、多分いい民泊と悪い民泊を分けていく必要があると思います。例えば、大家さんが一緒に住んでいる中の空き部屋を貸すようなものであれば、それほど近隣に迷惑をかけないので、そういうのはいいとか、いずれ区別していくようになっていくんでしょうね。



ほかにいかがでしょうか。どこでも結構です。

はい。お願いします。

●委員 区民住宅の借上げのオーナー返還についてなんですけれども、区民住宅ソシエのほうで返還が始まっていると思うんですけれども、返還後の家賃というのがどうなっているかというのを把握されていれば教えていただきたいなと思います。例えば、そのまま借りている方が、区の払っていた家賃のままで借りていらっしゃるのか、それとも、もともと設定したちょっと高い家賃で借りられるとか、そういうのを知りたいんですけど。

●会長 いかがでしょうか。はい。お願いします。

●住宅課長 基本的には、区とオーナーとが賃貸者契約を結んでいる、いわゆるその家賃が、新制度になっても継続という形なので、そこの値上げはないんですが、入居者からしてみると、区が契約していた金額よりも下回って利用料ということで入っていましたので、そういう意味ですと、ちょっと値上げになったというような感はお持ちなんですけど、契約上としては、ほとんど変えられていないというのが実情でございます。

●会長 今のご質問は、新規に市場で募集されるときの家賃をご存じですかという、そういう質問だったようですが。

●委員 はい。そうなんですかね。

●住宅課長 それも値段を変えられていないというふうなところがほとんどだというふう聞いています。

●会長 同じ条件ですね。

はい。ほかにいかがでしょうか。定行。

●委員 この区民住宅のところで、4ページ、5ページについて2点ほどお伺いしたいと思います。

ソシエの西池袋と長崎では保育室を設けていて、これは継続するということですが、今年度、平成27年度から子ども・子育て新制度で、家庭保育、保育ママの場合も認可になることができるようになったわけですが、こちらはどういう、制度を何か変えているのかどうかということが1点です。どういう状況で、やはり待機児童の問題もありますので、その辺がどうなっているか、お伺いしたいというのと、それから、5ページのところで、ファミリー世帯で27年度は、もう96世帯ということがありますが、セーフティネットという観点で、ここの中にひとり親世帯がどのぐらいなのかなというのもお聞きしたいのと、そういうひとり親世帯への居住の支援というのは、ここでは別に取り上げていないというふうに思っているのかということも含めてお伺いしたいと思います。

●会長 はい。2点ご質問がありましたが。どなたから。事務局、お願いします。

●子育て支援課長 1点目のご質問ですけれども、直接の所管ではないんですが、ソシエを活用した対応としまして、昨年4月から子ども・子育て新制度、支援制度が始まっておりますが、その支援制度に乗った形で、現在も継続して対応しているというところでご

ございます。

●会長 それでよろしいですか。

●委員 ということは、認可を受けたということでしょうか。

●子育て支援課長 はい。そのとおりでございます。それを、その新制度に乗せることを目的としまして、その申請制度施行前から所管のほうで取り組んでおりますので、新制度にはそのまま移行するというような形で対応しております。

●会長 あと、後半の質問はいかがでしょうか。

はい。お願いします。

●住宅課長 子育てファミリー世帯への家賃助成でございますが、今ちょっと、細かい資料を持ってきていないんですが、ここでひとり親の方が助成を受けている割合が、大体6割ぐらいという形で、非常に多い傾向にはございます。

●会長 よろしいでしょうか。ほかに何かご質問、ご意見。はい。お願いします。

●委員 7ページのサービス付き高齢者向け住宅なんですけれども、これは26年度、27年度ということで公募したけれども、いろいろ相談件数はあったけれども、問い合わせ件数はあったけれども、現実としては実現、達成できなかったということで、目標として、これ、40戸ということでありますけれども、やっぱり、いろいろこの26、27とやっていて、問い合わせがあったけれども、現実これ、不可能と、できなかったということは、やっぱりそこに原因が当然あると思うんですけれども、その原因と同時に、じゃあ、原因がある場所を原因を解消して、何か環境を、できる条件とかそういう面でも検討する必要はあるんじゃないかと思うんですけれども、それは行政側としてどのように考えているんですか。

●会長 どなたが。では、お願いします。

●住宅課長 募集期間が非常に限られた期間ということで、この募集に合わせて区のほうでも手が挙げれば、補正予算を組んで助成の予算を獲得したりということではなくてはいけないんですが、こちらとしても早目にそういった情報収集をしていきたいということで、いろいろご相談なども受けながら進めているんですが、多分、決定的には、区内にそういった土地がなかなかないというところが、実績に結びつかないところの一番の大きな要因ではないのかなというふうに、ちょっと、事務局側では思っております。

●会長 どうぞ、委員。

●委員 本当に豊島区内、土地、区内自体はもっと狭いもので、やっぱり、その中で今、子育て支援ということで、逆に保育園をどんどん誘致して、保育園の場合、土地がなくてもある程度建物があれば、全部その中でできるということで、かなり目標よりもスピードアップして、今、つくっている段階です。ただ、これ、土地がない、土地がないということになっちゃっていると、本当にこのままいっても、本当、どうなんだろうね。例えば、この今までの下のほうに2件ありますけれども、こういう、何かやっぱり、通常のマンシ

ョンなりそういう中に、高齢者付きということで部屋を確保するみたいな、それも可能だ  
と思うんですけども、最初から土地から全部どうのこうのとなっちゃうと、ある程度マ  
ンションみたいなところで、その中で、例えば10戸をサ付き住宅にするとか、そういう、  
やっぱり手法もあるんじゃないかなと思うんですけども、その辺はどうなんですか。そうい  
うことも考えて。

●住宅課長 もともと、サ高住は国の補助事業になっているんですけども、今、委員か  
らご質問あったように、一般住宅と併設でも、これは都の補助メニューになりますけども、  
そうした建て方も可能な制度にはなっております。ですので、一般の住宅とサービス付き  
高齢者住宅との併設のものをつくっていただければ、当然、補助はできるということなの  
で、土地がないと先ほど申しあげましたけど、実際には、分譲であったり賃貸の新築のマ  
ンションなんかはできているわけですから、そうしたところに一部併設をしていただくこ  
うことは、当然、可能ではあるというふうに考えております。

●会長 ちょっと私から補足してよろしいですか。このサービス高齢者住宅は、現状では  
国は基準を設けているので、現在、新築でないと大体満たせないような基準になっていま  
す。そうすると、仮に一般住宅と併設したとしても、新築でこれをつくると、豊島区の場合、  
恐らく月額負担料が25万とか30万になってしまうと思うんです。で、それくらい  
の負担を求めるようなサ高住というのは、実は余り需要がなくて、それくらい負担するん  
だったら、いわゆる「みとり」まで見てくれと。有料老人ホーム系でないとだめだという  
ような、そういう状況です。

それで、もし、高齢者住宅を豊島区でふやそうと思ったら、国の制度に乗らない仕組み  
を考えないとだめなんです。たとえば、既存の、例えば空き家を利用して、それで高齢者  
が5人ぐらい住むというような、そういうのを準サ高住として位置づけて、それで豊島区  
の登録制度、居住支援協議会で登録してもいいんですけども、そういうような豊島区独自  
制度でやれば、大体、負担15万とかそれくらいで、多分実現できると思います。そうい  
う仕組みを、ぜひ検討してください。それも先ほどと同じで、国の100万円補助がなくな  
るので、また独自予算が必要になってしまいます。

はい。どうぞ。

●委員 本当に会長の言われるとおり、先ほど、空き家住宅も、やっぱり8割が、どちら  
かという共同住宅というか、結構、大きなところじゃないんじゃないかなと思うんです  
よ、部屋の面積なんかも。だから、そういうのをどんどん活用してやればいいでしょうね。

●会長 活用するためには、先ほどの予算プラス、後で出てくるかもしれませんが、法制  
度の整備が必要なので、それも空き家活用のための法整備ですね、それもぜひご検討いた  
だければと思います。

では、篠原委員、どうぞ。

●委員 今のお二人の意見と関係するんですけど、この7ページのサ高住ですね。戸数と

しては35戸と51戸ですから、86戸という供給がなされているんだけど、実はこれ、全部、入居がきちとなされているのかしら。今後、あと40戸、住宅を供給するというふうに書いてあるんだけど、その辺が利用状況がどうなのかなというのが気になりました。というのは、ちょっと、うる覚えなんですけど、週刊文春だか、週刊新潮だか、それも地方なのか、ちょっと都内なのか忘れちゃったけれども、せっかくつくったサ高住で、何か空きがいっぱいあるというふうな記事があったように記憶していますので。

●会長 この現状の入居状況というのは、わかりますでしょうか。

お願いします、課長。

●住宅課長 今、資料にありますように、区内には2カ所、椎名町と東池袋にございますが、南長崎にあるグランドマスト、椎名町のほうは、これは空き室はなしということで全て埋まっているというふうに伺っております。グレイブスのほうは、昨年、ちょっと現地を視察させていただいたんですが、そのときに、51戸のうち二、三戸ぐらい、まだ入居が決まっていないというような状況でございました。

●会長 ほかにいかがでしょうか。お願いします。

●委員 14ページのタウンコレクティブ支援事業なんですけれども、今年度は雑司ヶ谷及び南長崎で物件交渉を行いました。物件の用途が合致せず契約に至りませんでしたとありますけれども、この合致しなかった主な理由というのは、どんなところにあるんでしょうか。

●会長 どなたかお願いします。では、課長、お願いします。

●住宅課長 もともとタウンコレクティブって、いわゆる複数人が、例えば部屋の広さで言うと2LDKとか、3LDKというタイプのものをこのNPOが借り上げて、そこにそれぞれ独立した部屋に一人ずつ入居させると。で、キッチンとかそういったところは共同で使うというような形なんですけども、いわゆる、建物用途が、ちょっと普通の住宅用途ではなくなってしまうので、そこら辺が法令上、クリアできなくて、契約に至らなかったというようなケースとか、あるいは、そもそも、その複数人が住まうような居住形態が、オーナーさんとしてそれを良とされていなかったというようなことで、なかなか契約まで至らなかったというような状況でございます。

●会長 どうぞ。

●委員 そうしますと、なかなかこのケースは、見つけるのが難しいというような状況というのが傾向的にあるというふうに受けとってよろしいでしょうか。

●課長 そのとおりです。

●委員 すみません、会長、もう1点。

すみません、16ページの28年度の課題と取組みというところで、保証人問題が取り上げられておりますけれども、保証人制度を構築するということですが、保証協会の協力というのが、これは得られやすいというふうに保証人制度を構築すれば、しやすく

なるという認識のもとに、これは事業化を、方向性を捉えていらっしゃるのでしょうか。なかなか、保証人、保証協会にも協力は得られないというケースがあるのではないかと、いうふうに捉えますけれども、いかがでしょうか。

●会長 はい、いかがでしょうか。

●住宅課長 現在、保証会社による保証制度の構築ですが、いわゆる、公営住宅のほうの保証制度があるところと検討を進めておりまして、そこに、いわゆる居住支援協議会、住宅確保要配慮者向けの保証も考えてくれないかということで打診をしたところ、非常に前向きな回答を今得ておりまして。公営のほうの仕組みが整った後に、居住支援協議会のほうもぜひ制度化していきたいということで、今、鋭意検討を進めているところでございます。

●委員 はい。わかりました。ぜひ頑張ってください。

●会長 はい。可能性があるということですね。

いかがでしょうか。それでは、儀武委員、お願いします。

●委員 私たちも本当に住宅相談を区民の皆さんからよく受けるんですけども、本当に安価で良質な住宅に移りたいと。で、高齢者が本当に6畳一間で、もう、なかなか高齢になってきますと、整理整頓ができなくなる方もいまして、本当に、何というか、大変な、荷物がいっぱいある中で、辛うじて寝ているような、寝られる状態があつて、もうちょっと安くて広い住宅に住みたいという、こういう相談が大変多いんですね。それからしますと、私、確かにこの空き家活用ということで、何年かやってきたんですけど、どれを見ても実績が本当に少ないと、実績が上がっていないということなんですけど。一つは、事業を評価するに当たって、大体3年ぐらいで見直すんですけども、空き家の事業、それからリノベーションまちづくりについて。これは、このまま実績が上がらなくてもこのままずっとやっていくのか、見直し、本当に区民の需要にどう応えるかという点で、どういうふうに見直しを図るのか。まず、その辺をちょっと、お聞きしたいんですけども。

●会長 はい。いかがでしょうか。では、課長、お願いします。

●住宅課長 事業評価ということでの質問かと思えます。

まず、1点目の居住支援協議会の取り組みですが、これは、24年度から始めておりまして、ちょうど資料の16ページのところにも、事業費の全体の決算なども載せております。特に24、25はモデル事業だったということもありまして、昨年度から、いわゆる本格実施というふうに捉えております。で、本年度が2年次目ということではありますが、実績がなかなか上がらないから、これを直ちに、本当にやめてしまっているのかと。もともと住宅セーフティネットの発想から来ておりますので、もう少し、その不動産オーナーに対して、社会貢献活動をもっと積極的に説明をして、ご理解を得るような努力はしていくべきではないかと思っております。

先ほど、資料の説明の中でも、空き家のオーナー向けのセミナーに、非常にここ数回、

実際物件をお持ちの空き家オーナーの方がセミナーに参加していただける割合も、非常に数少ないですが、ふえつつありますので、そうしたところの機会を捉えて、個別に空き家活用に交渉を進めていくということで、当面は事業のほうを進めていきたいというふうに考えております。

また、もう一つ、リノベーションまちづくり、これは、どちらかというところ、その住宅セーフティネットという形よりは、効率よくその事業で収益を上げながら、単にその空き家の再生ということだけではなく、再生を通じて地域の課題の解決、そうしたものをこのまちづくり事業を通して進めていこうと。現に、椎名町で今、第1号がスタートしておりますが、例えば、その地域にお母さんたちが集まれるような場所がないというような課題を受けて、1階にはミシンを置いて裁縫などを中心に、地域のお母さん方がふらっと、こう、立ち寄れるような地域のコミュニティの場となるようなものということで、この事業の目玉として、そういったものを取り入れられております。こうしたものを民間資金でまずは進めていってもら。事業費はスクール開催経費とか普及・啓発に関する費用など、間接的に行政が担わなければならないコストだというふうに思っております。昨年度始めたばかりの事業でございますので、この部分についても、また引き続き継続していきたいというふうに考えているところでございます。

●会長 はい。どうぞ。

●委員 リノベーションまちづくり事業、来年度予算で言いましたら3, 100万円計上されているんですね。で、民間主導、公民連携民間主導と言うのですが、実際は本当に豊島区が予算をたくさん出して一生懸命やっている。本当にこれで民間主導と言えるのか。一方で、住宅修繕・リフォーム助成事業、これも3年前は500万あった予算が年々削られて、たしか来年度は67万円だったかな。ちょっと私の記憶違いかもしれませんが、大幅に予算を削られているので、区民の需要が多いの、相談が多いところでは予算を削って、なかなかリノベーションというのは、まちづくりというのは、非常に、何というんですか、まちを変えるという区長の遠大な計画、立派な絵は描いているんですが、なかなかこれを本当に区民が、区民の需要に応えるという点では、非常にお金をかけている割には、非常に効果が上がっていない。ちょっと、こういうふうに思うんですけど、そういう点では、もっと区民の住宅に対する要望、願いにもっとスピーディーに応えられるような政策に切りかえていくべきではないかなと。ちょっと、この中身、実績を見てそういうふうに感じました。

●会長 これは、事務局、ご意見ということでよろしいでしょうか。

●住宅課長 はい。

●会長 ぜひ、そういうのを踏まえて展開してください。

では、委員お願いします。

●委員 私のほうは、本当にいろいろと豊島区の置かれている現状の中で、民間の方も、

あるいは行政の方もご苦労されているんだなというのはわかるんですけども、ちょっと、「空き家の現状」というこの資料の点で何点か質問させていただきたいと思います。

3万戸以上の空き家があるということで、戸数はわかったんですけども、右側の円グラフなんですけれども、賃貸用空き家が約83%という数字が出ているのと、その下の円グラフでいきますと、長屋建・共同住宅（木造）が約4分の1、そして、非木造が67%ということなんですけれども、その何戸という、今後やっていかなくちゃいけないと思うのは、1戸の全部同じ平米数じゃないと思うんですよね。1戸当たりのね。そういう点では、先ほどから出ているように、リノベーションだとか、何か利活用していくに当たっては、例えば豊島区の現状としては、その1戸当たりが、例えば30平米以下が多いよとか、60平米あるよとか、そういうのもデータの的に残していくと、今後の利活用云々というのにも大変有効ではないのかなと思うんですけども、その1戸の平米数というのは把握されているのかなと。当然把握されていると思いますけれども、そこら辺をちょっとお聞きしたいなと思いました。

●会長 課長、どうぞ。

●住宅課長 この住宅土地統計調査、総務省が全国一斉に調査をするということで、いわゆる公表数字のもの以外に、特別に処理をすれば細かいところ、出てくるわけでございます。あと、もう一つ、豊島区の住宅ストックの特徴として言えるのが、ほとんど30平米未満の、いわゆるワンルームというものが非常に、ストックの率としても圧倒的に多いと。で、むしろ逆に、ファミリー世帯向けの70平米、80平米のいわゆる居室が、これは絶対的に不足しているというようところがございます。

今後、これはまだ事務局での考えなのですが、こういった空き家の実態を、今、委員がおっしゃられるように、どのぐらいの広さのものなのか、あるいは、分譲マンションの中とか賃貸マンションの中で、どの程度空き家が発生しているのかというその空き家の実態を、ぜひ来年度、予算をとって調査をしていきたいというふうに考えております。

と申しますのも、2年後には、また住宅マスタープラン改定の作業を、当然、皆様にお願ひしなければなりませんので、そうした議論をしていただく際に、細かいところの数字データをやっぱり掌握していくことが必要だというふうに思っておりますので、さらに調査していきたいというふうに考えてございます。

●会長 はい。どうぞ。

●委員 ぜひ、そういうふうに取り組んでいただきたいなと思います。やっぱり、あと、木密地域の中で、我々子どものときによく遊んでいたような地域の路地があつたりするところの俗に言う木造2階建てのアパートみたいなのというのは、当然お風呂もなかったでしょうし、共同の流し、トイレだったりとかといって、本当に一つの、1戸が6畳一間に押し入れとか、そんな状況も、ままだまだ残っているように見えますので、やはり、先ほどからずっと今後の利活用云々に当たっては、当然、ここにも書いてありますけ

ど、建てかえだ、新築だと時間がかかるし、そういうものをリフォームしたり何かしてというのもあると思いますけれども、そんな流れの中ですごく大事なのかなど。例えば、3戸を統合してファミリー向けにつくりかえる。そうすると、家賃収入も、例えば一部屋貸していた、3万で貸していたのが、三つで9万という単純計算じゃなくて、やっぱり十何万のかかった費用なりのということも、逆に建てかえがきかない木密地域や何かには有効なのかななんて思いますし、ここで本当に67%が非木造というので、この数多いのにちょっと驚かされたのは、これはやっぱり、ワンルームマンション税が入る前に、やっぱり学生さんとか、そういう学校が多いという、これ、豊島区ならではの数字なのかと。やはり、そのときにユニットバスつきの18平米ぐらいのが、今、なかなか借り手が見つからないのかななんて想像してみたところがあるので、今後もそういう状況は、細々、調査していただきたいなど。それには、やっぱり予算も必要ですけれども、頑張っていたきたいなどと思います。

以上です。

●会長 ぜひ空き家の実態を丁寧に把握してください。

では、委員。

●委員 実は、豊島区議会で、この前、28年度の予算委員会がありまして、たまたま、私が、ちょっと委員長を仰せつかったものですから、こういった住宅関連の話の中では、やっぱり、議員の間ではリノベーションのことがすごく話題に乗っていました。それから、あとは、先ほど先生がおっしゃった民泊の件ですね。この二つが非常に、しょっちゅう、いろんな議論があったわけなんですけど、私は、リノベーションについては、本当に新しい手法でまちを変えていく、そんなような感じに捉えておりますけれども、行政と民間の、いわゆる建設会社がついてもだめなんですよ。要するに、そこだけの間というのは、やっぱりある程度限界があるから、何をしようかという、その後民間がやっぱりついてこない、やっぱり、こう、物事ってうまく進まないというふうに思っているんですけど、今回いろいろ金融機関のほうでも、このリノベーションにつきましては、やはり後押しをしていくというふうな形の方向性が見えてきましたので、私は、この豊島区にあって、このリノベーション、いいところ行くんじゃないかなという、そういった思いをしております。だから、ぜひ、担当の方々は大変かもしれませんが、ぜひ、力を入れていただいて頑張っていたきたいなど。このリノベーション事業についてはですね。

だから、私ぐらいに、あるいは、年齢的に高い人にとっては、何か異様な方々が来てなんて、そんなような思いというのはあるかもしれないけれども、いやいや、ちょっと待つてよ。やはり、大きく物を考えて見ていけばやっぱり、その今の、私も商店街の中に住んでおるんですけど、商店街自体も、本当に今、何と申しますかね、それぞれの商店主の方々というのは、やはり昔、蓄えたお金があったりなんかして、多少、今売れなくても、何とかそれで我慢して生活しているというような部分があって、より積極的に前に出ていって、



何とかこれを、商売をやっていくというような意欲に欠けているところも少しあるかもしれませんが。そういう意味では、このリノベーションをやろうという今の若い人たちの考え方というのは、私は、非常に賛同できることがあって、恐らくこれが、この世の中を変えていく一つの大きな起爆剤になっていくんじゃないかなという思いがしているものですから、ぜひ、リノベーションで、本当に具体的には私もよくわかりませんよ。頭にはよく入っていないけれども、しかし、やはり、こういった閉塞状態にあるような感じの中で、この事業をぜひとも成功させるということが、やっぱり次の日本の喚起に何かになっていくような気がして、私は、ぜひとも力を入れてやっていただきたいなど。ちょっと言い方は雑な言い方かもしれませんが、そういうふうに思います。

それから、民泊の件も、いろいろと議会の中でも話が出ておまして、既に、もう民泊と言われていて、条例をつくる前から、既にそういったインターネットを通した、もう既にそういう仕事が始まっていると。池袋近辺にも、非常にそういった意味ではターゲットみたいになっていて、既にもう、何とかB&Bとかという会社が何かあって、中心的に動いていて、やっている。何だったっけ、Airbnb（エアアービーアンドビー）ですか、そういうのが既にもうあるんだというようなお話も伺っていますので、豊島区は非常に慎重な構えで今いますけれども、よくその実態を把握しながら、恐らく来るべき方向に進んでいくんじゃないかなというふうに、私は思っております。

それで、一つだけ、ちょっと。これ、今は私の意見だけだったんですけど、一つだけ聞きたいのは、この応急の仮設住宅ね、一応3年が6年の延びて、6年という、もう来年、ことし震災から5年たちましたから、あと1年しかないんですけれども、その後の対応については、区のほうから何か見解みたいなのは出ているんですか。そこだけちょっと聞きたいなど。

●会長 では、お願いします。

●委員 そこだけ、ちょっと聞かせてください。

●住宅課長 この応急仮設期間、供用期間が終了した後の区のスタンスなんですけども、現時点では、ちょっとまだはっきりしておりません。と申しますのは、この避難者のことを考えますと、震災から5年もたちまして、ある程度豊島区内の区民住宅や安心住まいで生活をされながら、生活基盤がそこそこでき上がっていますので、なかなか、供用期間が終わったからといって被災県に戻られるというのも、非常に今は辛いのかなというところで、区のほうでは考えております。一方で、被災県の復興を、やはり考えますと、一応自分たちの県は、復興に向けた取り組みの準備ができたので、ぜひ戻ってきてほしいと、そうした意味合いも込めて供用期間を終了するというので、これは被災県から国を通じて通知が来ておりますので、そうしたところも非常に大事にすべきだというふうに考えておりますので、今の時点では、ちょっと、どういう支援、継続するかどうかも含めて検討中ということでございます。

●委員 結構です。ありがとうございました。

●会長 委員、どうぞ。

●委員 17ページ以降のリノベーションまちづくりについてですが、今幾つかご意見もありましたけれども、私個人としては、新しい試みなので、ぜひうまくいっていただきたいなと思います。で、その中に、オーナーの方たちが、やはり再利用に関する意識がちょっと低いというのが問題点の中にありましたが、別に困っていないからというのが正直なところだと思います。で、そういう中で、リノベーションスクールとかを開催されたりとか、オーナー向けの研修とかが開催されているようですが、先ほどのミシンカフェとか、そういう実際に実現したようなものや、スクールの中で、多分いろんないいアイデアとかが出たと思うんですね。で、そういうアイデアとか、実現もう間近だといったようなもの、あと、オーナーの意識で、今までやりたかったようなものを実現する形にも、実はできるんだよみたいところを、やはりオーナーの方にもっと、どんどん実績のアイデアみたいなものをPRしていかれて、じゃあ、私にも、そういえば昔こんな博物館みたいなことをやりたかったから、それをカフェとしてとか、そういう形にもう少しオーナーの方たちが、関係ないのではなくて自分にももしかしたらできるかなというような実例をご紹介して、進めていければいいと思います。

先ほど何か、課長さんのほうからだったかもしれませんが、子育て世代のコミュニケーションの場とかにもなっていくといいんじゃないかというのがちょっとありましたが、もう、ちょっと私は子どもが高校生になりましたので余りそういうのはありませんが、やっぱり小さい子を連れて、核家族なのでなかなか相談できる場所とか、話せる場所がないというときに、何かそういうコミュニティの場所、お茶代とか、そういうのを払って全然構わないんですが、そういうところで子どもも騒いで、結構子どもと一緒に رفتりして騒ぐと、うるさいとかって怒られることが結構あったんですね。で、そうじゃなくて、みんなで相談し合ったり話したりできて、子どもも連れていけるような場所とかが、その利活用の一つの形になったらすれば、子育て世代のママたちにとっても、とても使いたい、使える場所になると思います。もちろん、それは一つの形で、高齢の方たちと一緒に相談し合ったりができる場になっていってもいいと思いますし、ぜひ、このリノベーションは、いろんなニーズはたくさんあると思うので、そういう形に変えられるよということをオーナーの方と進めていただければいいと思います。すみません。意見で。

●会長 ありがとうございました。そうですね。リノベーションまちづくりは、それによって実現した件数で判断・評価するのではなくて、今のPR効果とか波及効果を含めて、ぜひ判断していくといいと思います。

委員、どうぞ。

●委員 すみません。居住支援協議会について、ちょっと質問させていただきたいんですけど、インターネットで今年の5月12日に定期総会がございまして、各NPOの事業収

支計算書を拝見いたしましたら、これ、私の勘違いか誤解なのかわからないんですけど、例えば、NPO法人コレクティブハウジングの支出が全部で160万のうち、人件費が130万、それから、同じようにNPOのリトルワズ、支出総額が22万のうち、人件費が20万と。ほとんど人件費で食われているわけですね。で、この支出というのは、こんなに人件費がかかって、先ほど議員さんから質問が出たように、事業の効果としては人件費で食われてしまって、それほど効果が出てきているのかどうかという単純な疑問を感じたものですので、費用対効果の面ではどんなものなんだろうという単純な質問です。

●会長 人件費の占める割合が高いというご指摘でしたけれど。

課長、どうぞ。

●住宅課長 すみません。ちょっと今、総会資料が手元にございませんで、詳しくは答えできないかもしれないんですが、まだ実績として上がっていない部分があるので、どうしても、その事業費にかかわる補助対象というところに、いわゆる執行が及んでいない。補助金の対象になる部分が、専ら人件費であったり、普及・啓発のある一部分であったりということになっておるので、実績がなかなか伴っていないと、人件費が多く占めてしまっているというところはお指摘のとおりでございます。

●会長 今後、実現するように努力していくということですね。コレクティブハウジングもマッチング不成功ですけども、やはり空き家を利用するときに用途変更になると、ほとんどが使えなくなるので、どこまでは用途変更に当たらないで、どこまでは用途変更にあたるか、その基準を豊島区として少し明記していくようなことをやると、多分、可能性は出てくると思います。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

●委員 居住支援事業のところ、ちょっと、特にリノベーションまちづくりというのはいろいろ意見が出ていますけれども、ちょっと心配なことが二つ、というかお願いと心配なことなんですけども。一つは、民間活用で空き家住宅を事業化して進めていくというリノベーションというのは、非常にいいかなと思っているんですね。で、今の現状で言えば2件ということで、これから楽しみなんですけども。ただ、これを進める上では、やっぱり地域と一緒に進めていかないと、例えば、この2件の方は利益が上がらなければ撤退してしまうわけですね。で、せっかくリノベーションでつくって回収したんだけど、利益が上がらなくて撤退してしまうというのは、元の木阿弥になってしまうので、そういう意味では、この取り組みについては、地域とかまちづくりの視点で取り組んで、ぜひしてほしいなと思います。

それで、この色のついているこちらのほうの説明書の一番最初に、この成果の指標というのがありまして、ことしは、27年度は2件なんですけども、4年後の31年には100件というふうに、非常に高い数値を上げているわけですね。そうしますと、そういう意

味から言ったら、やっぱり、そういう腹をくくってきちんとまちづくりをする上で、リノベーションというふうにしていかないと、せっかくやっても撤退してしまう。だから、そういう意味では、経営だとかそういうところを挙げたら、もうそのままでもいいですよということになって、やっぱり、行政の部分での支援というのは、常に、こう、検討してあげていたほうがいいかなと思います。

もう一つが、ちょっと心配なのは、私、建築の仕事をしていますので、これで見ると、この写真でロイヤルアネックスや何か、リノベーション前のD I Yによる解体風景というものがあるんですね。非常に私、心配なのは、今、空き家住宅で、もちろん木造が4分の1、ほとんどが非木造ということで、アスベストの、今やっぱり問題が起きているわけですね。そういう意味では、D I Yでこういうものを任せて、解体も含めてやってしまうという、コスト削減のためにやってしまうというのは、非常に危険なわけですね。そういう意味では、この事業を進める上で、少なくとも、建物の調査まではちゃんときちんとみてあげるだとか、そういう対策をやっぱりしてほしいなと思います。

これ、100件、4年後には100件、そのようにだんだんふえていくわけですから、当然そういうことがあるわけです。私も何件か、こう、非木造で改修未定で言うと、やっぱりあるんですね。アスベストを使っている。それは、費用はかかるものですから、それで改修をやめてしまうというオーナーさんもいますので、そういう意味では、せっかくのところであれば、そういう調査をきちんとしてあげて、その対策の費用についても、ちゃんと、きちんと手当をとるということをもっと検討してもらうようにしてあげてほしいなと思います。

以上です。

●会長 これはご意見ということでしょうか。どこまで行政が支援するかというのは、いろいろ考えなきゃいけないことですね。

ほかにいかがでしょう。委員、お願いします。

●委員 先ほどちょっと、ソシエの件のやりとりがございましたけれども、返還済みの引き続きの家賃とか、そういったお話であまりかわりばえありませんというようなお答えがあったかと思うんですが、私は、決してそうではないというふうに思っているんですけど。再度確認をさせていただきますけども、ソシエについては、家賃のスライドで上っていくのも途中で凍結をして、で、住まれている方についても、所得に応じて家賃が違っていき、そういった設定の中で、全ての方が決して変わりはないということではないというふうに思うんですね。

実際にお住まいになっていらっしゃる方々が、これだけ継続の入居者数とかを見ると、出られる方が比較的多いのかなというような認識をしてしまうんですけども、ちょっと、その点、再度確認をさせてください。

●会長 お願いします。

●住宅課長 すみません。先ほど、私の説明がちょっと不足していたのかもしれないですけど、区とオーナーと、当初、賃貸借契約を結んでいる金額と、新規の物件になったときの契約金額、これはほぼ変わらない。ただ、実際にお住まいになっている方の利用料として見れば、先ほどの10万円の例ではありませんけれども、区と契約、10万円ですておきながら、入っている方は7万円で、新家賃になると10万円ということなので、3万円ほど上がっているという状況にはあります。ですので、とりあえず契約満了の2年ぐらい前から入居者の方には、いずれこのソシエは返還終了になりますと事前のご案内をさせていただきながら、オーナーさんが、新契約家賃をどう設定するんだと。あるいは、保証金とか敷金とか、そういった考え方を早目にご提示いただいたものを入居者の方に情報提供させていただきながら、退去されるのか、継続入居を希望されるのかということでご判断いただけるような形を、区としては支援をしているというような状況でございます。

●会長 どうぞ。

●委員 非常に経年劣化していたりしていても、当初の家賃設定と変わらずにオーナーさんが示される例がほとんどであるというふうに思いますので、住まわれている方は、住むに住めないよう方も中には出てくるというのは実際にございまして、そのために激変緩和措置もされているわけですが、ただ、それにしても、なかなか非常に、実際問題、学校が終わるまではこのままここにいたいとか、さまざまな実際に区民のお声もあるのは事実でございます。

一方で、区全体を見てみますと、やはり消滅可能性都市とかいろいろなことを豊島区がささやかれる中で、ファミリー世帯をどれだけ定住化させていくかというのは、非常に大きな課題であるというふうに思っています。そういった中で、ファミリー世帯の家賃助成についてもございますけれども、これはまだまだ一部分であるというふうに私は思っておりますので、ぜひ、ソシエ、こういった今まであった箱物についての契約が終了するというようなことであるならば、やはり、もう少しこういった家賃助成の制度を拡充していくというのが、あってしかるべき施策であるというふうに思っておりますので、今後、さまざまな家賃助成の制度のメニューを、私、毎回もしかしたて、毎回、毎年言っているかもしれませんが、ぜひ、区のほうでご検討いただいて、拡充をしていただきたいというふうに思っています。

あと、もう1点、すみません。先ほど空き家の活用について、いろいろ重点事業のことについてお話がありましたけれども、これは、すみません、会長に確認をさせていただきたいんですけども。用途変更のことについて、たしか昨年、東京都が安全条例、何か、すみません、条例の緩和といいますか、いろんな動向がありまして、そういう意味では、非常に柔軟にできそうな動向があるようなお話をされておりました。

先ほど、あと、区側の采配とかというお話もありましたけれども、その点はどういうふうになっているのか。すみません。確認させていただきます。

●会長 東京都の緩和は、複数人が居住する場合は寄宿舍という判断をした場合に、その寄宿舍のうち面積が小さいものについては、窓先空地と呼ばれて、窓の前に一定の空地をあけなきゃいけないんですが、その条件を緩和したということです。ですから、用途転用に当たらないような緩和じゃなくて、用途転用に当たるとして、その上での緩和ということになります。それによってかなり救われるとは思いますが、しかし、用途転用に当たってしまうと、例えば接道条件が少し悪いものとか、あと、過去の耐震とかバリアフリーとかいろんな条件があるんですけど、そういうのを満たさなきゃいけなくなって、かなり改修費がかさむ場合が多いので、その結果、なかなか活用が進まないという実態があります。

そこで、その用途転用の判断というのは、実はグレーな部分が多くて、国の法律で決まっていない部分が多いんです。その部分について、建築主事と言われる担当者に任せると、必ず安全側で判断しますから、厳しく判断せざるを得ないんです。これは、批判しても仕方がなくてね。それは事故があったら自分の責任になるからです。だから、その場合に、少し緩和するのであれば確実に議会とか条例とか、あるいは区長とか、そういう人が判断して、ここまでは住宅用途とみなします、ここまでは寄宿舍とみなしますということを明示してあげないとだめなんですね。そういう構造になっています。

ちょっと時間が近づいてきたので、安山委員、どうぞ。

●委員 今回のこの住宅対策審議会のちょっとあり方がよくわからないので教えてほしいんですが、目次で取り上げられているこの項目というのが、どういう観点から取り上げられたのか。というのは、住宅マスタープランの中には、もういろんな項目があるわけですね。で、またこの後の審議会のあり方の中でほかのテーマが取り上げられていくのか、全体としてはどういうスケジュールで見直しなり、運営していくということが原則なのか、その辺がちょっと見えなところがあります。

例えば……。

●会長 時間がなくなったので、今の内容でご質問に答えてよろしいですか。

●委員 じゃあ、それで方針を教えてください。

●住宅課長 本日の進捗管理ということで挙げさせていただいていますのは、事前に事務局と会長のほうと、非常に幅広い項目の中から全てを総括的にやるというのは非常に困難ですので、そこの中から、ちょっとこう、中心的なものでトピック的なものということで、本日は取り上げさせていただいております。

今後ですけれども、次の計画の改定というのが、今度は30年度からの計画をつくっていただくような形になりますので、再来年、29年度に詳しい改定作業に入っていくというようなスケジュールで進めているところでございます。

●委員 今回のこの見直しのほかのテーマについてのいろいろ意見交換ってできないんでしょうか。

●会長 はい。どうぞ。

●住宅課長 非常にこういった審議会という形で皆さん一堂に介していただくというのは限られておりますが、当面、このマスタープランの中に書かれている項目については、個別に事務局のほうに、この点はどうなんだということでお寄せいただければ整理をして、で、直近の審議会のほうに、こうした意見が寄せられたということで挙げさせていただきます。

●会長 よろしいでしょうか。

●委員 わかりました。

●会長 ほかによろしいでしょうか。

じゃあ、委員、どうぞ。

●委員 居住支援協議会について質問ですが、先ほどのNPOのコレクティブハウジング社に関する、委員の質問への答えで、2LDKとか3LDKに複数の居住者や世帯で住む場合に、法律的に問題だというお話がありました。それは先ほどもあった寄宿舎とか共同住宅と判断をされることかと思うのですが、どちらかというとも1LDKとかワンルームの賃貸の空き室が多いので、そういう空き室を活用してコモンハウスとサテライトという関係があれば成立する可能性は、そちらのほうががあると思うのですが、それがなぜ進まないのかというのが1点。二つ目は16ページに「としま居住支援バンク」がありますが、これは説明あったかと思いますが、趣旨がわかっていないと思いますが、この2件の登録は、このシングルマザー支援事業のことか、どうか、2件はとても少ない気がします。この2点についてお聞きできればと思います。

●会長 お願いします。

●住宅課長 タウンコレクティブのお話で、今、1Lとかというところと、要は集合住宅の中で展開をしたらどうかというご質問は、それでできるんじゃないかということなんです。現に、実は豊島区内でコレクティブハウスというのが、ここのNPOが巣鴨のほうでやっております。まさに賃貸住宅で複数の住戸のところと共同の、いわゆる食堂なりを設けて、そこで皆さんが料理をして、食事をとったりということ、あとは、それぞれがお部屋で生活されていると。そういうような形態をとっていますので、そういうやり方が一つできます。

あとは、コレクティブハウスとタウンコレクティブということで、どちらかというとも、一つの2L、3LDKぐらいのところとやり始めるほうが、規模的には非常に小さいので、取っかかりやすいということで、そのような取り組みも並行してやっているということなんです。なかなか残念ながら区内のほうで雑司ヶ谷、長崎のほうではそれが実現に至らなかったというところがございます。

それから、もう1点、「としま居住支援バンク」、こちらのほう、ちょっと説明が不足していて申しわけございません。確かにこのNPO団体がシングルマザー向けに使うという

ものも目的ですが、これを居住支援協議会のホームページのほうに実はアップをしております。そこからダイレクトに住宅確保要配慮者の方へ住まいを提供するという目的もありまして、こちらのほうに空き家をどんどん登録していつているというところなんです。なかなか実際にオーナーのほうから提供いただいても、基準法とかの関係で活用ができないとか、そうしたようなところがあって、現状では2件、ようやく今年度に入って登録できたという状況でございます。

●委員 リノベーションまちづくりでやっていることと結構似ていて、不動産オーナーとかかわるという点では共通しています。区がやると、耐震基準に達していないといけなとか、なかなか進まない、スピードが遅いという側面があります。一方でリノベーションまちづくりは非常にスピーディーに動いているので、いい形で連携できると相乗効果が得られるのではないかと思います。

●会長 ありがとうございます。

それでは、そろそろ時間になりましたので、さらにご意見のある方は、ぜひ事務局にその意見を届けていただければと思います。

本日は、いろいろご意見をいただいて、行政の方をお願いするというのが多いですけども、ぜひ、ご意見を踏まえて、さらに熱心に、さらに先進的に進めてくださるよう、お願いいたします。

それでは、事務連絡事項その他をお願いいたします。

●住宅課長 事務連絡は特にございませ。先ほど冒頭で議事録を調整させていただきま。できるだけ早く作成し、皆様に一度ごらんいただいて、確認がとれ次第、区のホームページのほうに公開をさせていただきたいと思っておりますので、ご協力よろしくお願いたします。

●会長 本日は、長い間ありがとうございます。それでは、これで終了いたします。

(午後4時56分閉会)

※ 審議経過の記載が2頁以上に至る場合は、右肩にNo.を付す。