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72回)
事務局(担当課)		都市整備部住宅・マンション課
開催日時		令和7年7月8日(火)午後5時00分～6時41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、加藤仁美、佐々木誠、篠原みち子、井本佐保里、宮崎肇、小池武次、村田勝利、山本ナミエ <区議会議員> 高橋佳代子、原田たかき、松下創一郎、磯一昭、儀武さとる、川瀬さなえ <区民> 田中嘉夫、立石貴子、栗林知絵子、伊藤博和、田中秀忠 (敬称略)
	その他	都市整備部長、都市計画課長、都市再生担当課長、子ども家庭部長、企画課長、地域まちづくり課長、建築課長、福祉部長、福祉総務課長、自立支援担当課長、高齢者福祉課長、介護保険課長、子育て支援課長、子ども若者課長、環境政策課長、障害福祉課長
	事務局	住宅・マンション課
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・マンション課長 皆さん、こんにちは。定刻となりましたので、ただいまより、第72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、ご多用のところ、またお暑い中、本日ご出席を賜り、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・マンション課長でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

後ほど、会長を選任いただくまでの間、事務局のほうで進行を務めさせていただきます。

本日の出席の状況ですけれども、欠席はなしということになりますので、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。有効に成立をしております。

また、本日、第17期の初めての会議となりますので、まずは、審議会委員の皆様について委嘱を執り行わせていただきます。

委嘱状の伝達につきましては、本来であれば、区長から直接お渡しするところですが、時間の都合もありまして、本日は机上のほうに配付させていただいておりますので、ご確認いただければと思います。

何かありましたら、後ほど、事務局のほうにお伝えください。

それでは、先ほども申し上げましたとおり、本日が17期の初の審議会となりますので、委員の方も変わられた方もいらっしゃると思いますので、初めに委員のご紹介をさせていただきます。

本日の資料のほうに委員名簿をつけてございますけれども、こちらのほうの委員名簿の上から順にお名前をお呼びさせていただきます。その場で立って、皆様にちょっとお顔のほうを見せていただければと思います。よろしくお願いいたします。

まず、定行まり子委員でございます。

●定行委員 どうぞよろしくお願いいたします。

●住宅・マンション課長 続きまして、加藤仁美委員でございます。

●加藤委員 加藤でございます。よろしくお願いいたします。

●住宅・マンション課長 佐々木誠委員でございます。

●佐々木委員 佐々木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

●住宅・マンション課長 篠原みち子委員です。

●篠原委員 篠原です。よろしくお願いいたします。

●住宅・マンション課長 井本佐保里委員でございます。

- 井本委員 井本です。よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 宮崎肇委員です。
- 宮崎委員 宮崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 小池武次委員でございます。
- 小池委員 小池です。よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 村田勝利委員でございます。
- 村田委員 村田です。よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 山本ナミエ委員でございます。
- 山本委員 山本です。よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 松下創一郎委員でございます。
- 松下委員 松下でございます。よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 磯一昭委員でございます。
- 磯委員 はい、よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 高橋佳代子委員でございます。
- 高橋委員 はい、よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 川瀬さなえ委員でございます。
- 川瀬委員 はい、よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 原田たかき委員でございます。
- 原田委員 はい、よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 儀武さとの委員でございます。
- 儀武委員 よろしくお願いします。
- 住宅・マンション課長 続きまして、田中嘉夫委員でございます。
- 田中（嘉）委員 田中です。よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 立石貴子委員でございます。
- 立石委員 立石です。よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 栗林知絵子委員でございます。
- 栗林委員 はい。栗林です。よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 伊藤博和委員でございます。
- 伊藤委員 伊藤です。よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 田中秀忠委員でございます。
- 田中（秀）委員 よろしくお願いいたします。
- 住宅・マンション課長 以上が17期の委員でございます。

委員の任期ですけれども、お手元の委嘱状の記載にありますとおり、令和7年6月7日から令和9年6月6日までとなっておりますので、この2年間、よろしくお願いいたします。

続きまして、会長の選任についてお諮りしたいと思います。条例第18条第7項の規定に

よりまして、会長は委員の互選によって定めることになってございます。委員の皆様から、ご推薦をいただきたいのですが、いかがでしょうか。

●委員 前会長でいかがでしょうか。

●住宅・マンション課長 ありがとうございます。

ただいま、引き続き前会長にというご意見がございましたけれども、皆様ご異議はないでしょうか。ありませんでしょうか。拍手でご承認をいただければと思います。

(拍手)

●住宅・マンション課長 ありがとうございます。

それでは、委員、よろしく願いいたします。

じゃあ、会長席のほうにお移りください。

(委員、会長席へ移動)

●住宅・マンション課長 それでは、ここで会長に一言ご挨拶をいただきたいと思います。

●会長 皆様、本日は、夕方になりますが、お集まりいただきましてありがとうございます。

前回に引き続きまして、会長を務めさせていただきます。前回でもご意見をたくさんいただきました。引き続き、皆様の活発な意見をいただきながら、豊島区の住宅政策を皆様と努めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

夕方でもありますので、皆さんになるべく早くと思っておりますので、早速に審議に入っていきます。よろしく願いいたします。

(拍手)

●住宅・マンション課長 はい。ありがとうございます。

続きまして、条例第18条第9項の規定によりまして、職務代理を指定する必要がございます。会長から、ご指名をいただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

●会長 はい。それでは、職務代理につきましては、委員にお願いしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(委員、了承)

●会長 それでは、引き続き、よろしく願いいたします。

委員から、ご挨拶をよろしく願いいたします。

●委員 皆様、こんにちは。豊島区は非常に魅力的な、日本の中でも特異な場所だと思っておりますので、そこにふさわしい住宅の施策ができるように、私もお手伝いできたらと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

(拍手)

●住宅・マンション課長 はい。委員、ありがとうございます。

それでは、審議会の議事のほうに移りたいと思っております。会長、進行につきまして、よろしく願い申し上げます。

●会長 はい。それでは、これから審議に入りたいと思います。

まず、傍聴の方がいらっしゃるかお聞きしたいのですが、いかがでしょうか。

●住宅・マンション課長 はい。本日はいらっしゃいません。

●会長 はい。分かりました。

それでは、早速、議事に入りたいと思います。事務局より説明のほど、お願いいたします。

●住宅・マンション課長 はい。それでは、まず資料の確認のほうをさせていただきたいと思います。

お手元の次第のほうを取り出しいただきまして、次第の下段のほうに本日お配りしております資料を書いておりますが、そちらのほうで確認していきたいと思います。

まず、委員名簿がございまして、その次、資料1、住宅マスタープランの進行管理表。続いて、資料の2、住宅セーフティネット制度の改正について。続いて、資料の3「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」についてという資料。本日、机上配付してございます資料の4「区営住宅等再整備事業（公募型プロポーザル方式）について」という資料でございます。

資料のほう、過不足等はありませんでしょうか。

(なし)

●住宅・マンション課長 はい。それでは、議事のほうを進めていきたいと思っておりますけれども、本日の会議録について、まず説明をさせていただきたいと思っております。会議録の記載事項のうち、審議経過につきましては、発言者の氏名を記載せず、「委員」という形で議事録のほうは作成させていただきます。また、事務局及び区側の出席者につきましては、「職名」で表記をすることで作成させていただきます。

会議終了後、事務局で取りまとめをいたしまして、皆様に一度ご確認させていただいた上で、ホームページのほうに公開していきたいというふうに思っております。

また、本日の会議のお手元のマイクの使用方法になりますけれども、ご発言される際はマイクの発言ボタン、そちらを押していただいております。発言が終わりましたら再度スイッチを押していただいております。マイクのほうを切っていただくということをお願いいたします。

それでは、会長、よろしくをお願いいたします。

●会長 それでは議事に入ります。議事の進行ですが、まず内容について事務局より説明いただき、その後に質疑の時間を取りたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

●住宅・マンション課長 それでは、早速、議事のほうに入らせていただきたいと思います。

まず、本日の議題ですけれども、住宅施策の進捗状況についてということで、毎年、この1回目の審議会では前年度の住宅施策についての進捗管理ということで、どういったところまで進んでいるかというところをこの進行管理総括表のほうで表しておりますので、そちらのほうの内容を説明させていただきたいと思っております。

資料の1をお取り出しいただきたいと思います。

こちら、昨年度、前期から委員になられている方については、ちょっと様式が変わったかなというふうに思う方がいらっしゃるかと思いますけれども、昨年、豊島区の基本構想、基本計画、そちらのほうの見直しがありまして、区民の意識調査、そういったものについても質問項目等の見直しがあったというところで、その質問項目が若干減ったということで、今まで、この住宅マスタープランのほうの目標ごとにあった意識調査というのが今回なくなりまして、今回の資料の1の下段のほうにつけてございます、新たな基本計画における住宅施策の効果を示す区民意識調査につきましては、この2項目について区民意識調査で確認しているということになりましたので、その辺でちょっと書式のほうを変えさせていただいております。

「現在住んでいる地域に住み続けたい」と思う区民の割合、こちらは現状値、令和6年度が81%になっていますけれども、11年度までに83.5%を目指していきたいと。また、「地域に住み続けるための住宅制度が充実している」について肯定的な回答をする区民の割合、現在9.7%という数字ですけれども、12.5%、3%ほどは伸ば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。

上の基本目標1から3につきましては、昨年来続いているもの、一部なくなったものもございまして、基本的には引き続き成果指標ということで示させていただいております。

このうち、基本目標の2の1の良質な民間住宅の形成誘導という部分がございますけれども、こちらは現状値が平成30年のままになってございます。こちらにつきましては、住宅・土地統計調査の詳細データが来た段階で区のほうで計算し直すというところで数字を出しておりまして、その詳細データがまだこちらのほうに来ていないということで、30年というちょっと古い数字ですけれども、そのままの数字で表記をさせていただいております。

こちらの一覧の中で、そのほかで、目標向上、解消するという目標に反して少なくなっていたりするものとしたしましては、まず、基本目標1の2、一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合、こちらが平成25年度と比べて低下をしております。

また、基本目標の3の2、マンション管理状況届出書の届出をしている分譲マンションの町会加入率、こちらのほうも低下をしているという状況です。

あと、基本目標の1の1、こちらが、今回の受託マスタープランでも大きなテーマになってございますけれども、ファミリー世帯の構成割合、こちらのほうが18.5%ということで減少傾向が続いているという状況になってございます。

それぞれ次ページから、その中身、活動等についても記載しておりますのでページをお進みいただければと思います。

まず、基本目標の1、住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくりで、まず、子育て世帯の安心居住の推進という部分ですけれども、先ほども申し上げたとおり、ファミリー世帯が減っているという状況が続いているというところなんです。

その中ですけれども、今年度の取組の下から三つ、これが今年度もしくは昨年度の途中から新たに取組を始めたというところで、まず、子育てファミリー世帯家賃助成の利用促進ということで、こちらのほうは制度の家賃助成について拡充を行っております。

また、新たに多世代近居・同居支援事業ということで区内の親元に近居、同居する子育て世帯、そちらのほうに転居費用等の支援を行う事業を始めました。

また、建物のほうにつきましては、としまファミリー住戸附置指導要綱、こちらのほうを制定いたしまして、一定規模以上の住宅については50平米以上の子育てファミリーの世帯が入る部屋を造るというところを、指導のほうを行っているというところでございます。

こういった施策によりまして、ファミリー世帯の構成割合を増やしていければというふうに考えているところでございます。

申し訳ございません。こちらのほうで一つ修正がございまして、活動指標の事業実績のところの、子育てファミリー世帯家賃助成世帯数ですけれども、令和6年度の現状値が190になっておりますけれども、こちらは173世帯になっておりますので、修正をお願いいたします。

続きまして、3ページ目、高齢社会に対応した居住の安定確保というところになります。

こちら、先ほど申し上げましたとおり、一定のバリアフリー化を行っている高齢者世帯の割合、これを向上させていきたいというところではあります。令和5年度の年で41%と下がっているという状況があります。ただ、こちらですけれども、この間の平成30年の調査、こちらでは40.0%まで落ちていたというところがありますので、回復傾向かなというところと、あとは、高齢者世帯自体が増えているというところも影響しているのかなというところがありますので、一定のバリアフリー化を行っている住宅というのは増えている傾向にあるのかなというふうに思っておりますけれども、さらに進めていきたいというふうに思っております。

すみません、それで、こちらのほうの活動指標についてもちょっと誤りがございまして、上から二つ目の高齢者等入居支援件数になりますけれども、こちらの令和4年度、558件になっているところが526件の誤りでございました。また、現状値、令和6年度につきましても565ではなくて426件ということになっております。修正をお願いいたします。

また、一番下段の高齢者世帯等住み替え家賃助成世帯数、こちらにつきましても令和6年度、166世帯ではなくて145世帯ということで修正をさせていただきたいと思っております。

この家賃助成関係につきましても、年間の助成件数ということで出していたり、年度末の数字で出していたりということでちょっと差が出てございまして、今回は年度末で実際に出している、助成している数ということで整合を取らせていただいたというところで修正を行っております。こちらのほうにつきましても、今年度の取組等というところでは、引き続き、高齢者介護の制度と連携しながら進め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。

続いて、4ページ目のほうにお進みいただきまして、住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定というところでございます。

こちらのほうは、基準値から現状値のほうが向上、解消ということで低下しているということで、順調に進捗、事業が進行しているかなというふうに考えてございます。セーフティネット住宅の登録戸数も年々増えているという状況になってございます。

こちらのほうも、すみません、修正が1か所ございまして、区営住宅の定期使用住宅の戸数になりますけれども、こちら、令和6年度につきましては、2戸ではなくて5戸になってございます。こちら、3戸増えてございますけれども、東京都の子供・長寿・居場所区町村包括補助金、そちらを活用いたしましてファミリー世帯向けの区営住宅ということで3戸整備いたしまして子育てファミリー世帯向けに募集を行っておりますので、そちらが5戸というふうになってございます。

セーフティネット住宅の取組ですけれども、今年度新たに、住宅のオーナーへの支援というものを始めてございます。また、10月には居住サポート住宅、後ほど説明させていただきますけれども、そちらのほうの法改正もあるというところで、引き続き、周知、啓発をして増やしていきたいかなというふうに考えているところでございます。

続いて、5ページのほう、基本目標の2のほうに移りまして、良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成、良質な民間住宅の形成誘導ということで、こちらのほうにつきましても事前協議等を進めまして、先ほど申し上げました、としまファミリー住戸附置指導要綱、こちらにつきましては、昨年度4件の指導を行って、ファミリー住戸を造っていただいたという実績がございます。

狭小住戸・敷地の発生抑制ということで、ワンルームマンション税については引き続き続けていくというところでございます。

続けて、6ページ目のほうになりますけれども、適切な維持管理による住宅の質の持続というところで、主にマンションのほうの施策ですね。こちらのほうも順調に事業のほうは進行しているかなというふうに考えてございます。

マンションの専門家派遣につきましては、令和5年度が30件、6年度が17件ということで、ちょっと減ってはいるんですけれども、こちら令和5年度にはマンションの管理認定制度が始まったというところで、そちらのほうについての反響が大きかったということで派遣の件数が増えているというところがありました。それが一定程度落ち着いて、17件という数字になっているというところでございます。

マンションのほうも順調に進んでおりますけれども、引き続き、進めていきたいというふうに考えてございます。

こちらのほうにつきましては、後ほど説明させていただきますけれども、今年度、法改正もありましたので、そういった辺りでも充実を図っ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。

続いて、3番、住宅市場の活性化、こちらにつきましても、中古住宅購入の割合というものは伸びているという状況がありますので、民間の活用という部分が多くなるのですけれども、順調に進行しているかなというふうに思っています。

続いて、8ページ目、空き家ストックの総合対策ということになります。

こちらのほうは、13.9%という直近の空き家率になってございますけれども、こちらのほうは、相変わらずその9割を賃貸住宅が占めているというものになりますけれども、25年度と比べれば減っているという状況になってございます。

空き家の活用につきましても、毎年件数が出ているようになっているというものになってございます。共同居住型空き家利活用事業件数が令和6年度は0件となっておりますけれども、こちらの補助対象にはならない旧耐震の建物につきまして、マッチングをした結果、1件シェアハウスができたというところもありますので、この記録上は0件ですけれども、マッチングの成果というところでは成果が出ているというところがあるとは考えてございます。

続いて、9ページ、基本目標の3のほうに移りまして、愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出という部分で、まず、安全・安心な住宅・住環境の形成というところで、こちらのほうも不燃領域率、耐震化率が順調に伸びているという状況になりますので、こちらのほうも引き続き事業を継続していきたいというふうに考えてございます。

最後、10ページになります。魅力ある住宅・住環境の形成という部分になります。

こちらにつきましては、成果指標のほうで、マンション管理状況届出書の届出をしている分譲マンションの町会加入率、こちらが60.8%と下がっている状況になってございますけれども、昨年度と比べますと若干伸びています。昨年度が60%程度だったので0コマ幾つという話ですけれども若干伸びておりますので、こちらの町会加入の事業、特にこれからは防災危機管理課とも連携しながら、マンション防災、そういったところを切り口にしてマンションのほうの地域コミュニティへの参加というものをできないかということで検討していきたいというふうに思っています。

大変駆け足で雑駁な説明になりますけれども、住宅マスタープランの進行管理については以上となります。指標について、今回見直したものもありますので、その辺についても、適当な新たな指標はこういうものが考えられるかなというところなどもありましたならば、ご意見をいただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

●会長 はい。説明ありがとうございました。

それでは、委員の皆様からご意見や質問をいただきたいと思います。

今、指標について、プラスもあり得るようなお話もありましたし、ちょっと検討も、この辺でもいただければと思います。どうぞよろしく願います。

はい、お願いいたします。

●委員 はい。どうしても目指すところと違う、思わないほうになってしまったほうの数字

に目が行ってしまって、最後にご説明をいただいた、町会の加入率なのですけれども、いろんな部分でというか、町会の加入率そのものが全体的に下がっているというのは非常に話題になっていて、マンションに関しては、先ほど課長のほうから上がっているというお話もあったんですけれども、一旦、最初に入るけれども、途中でおやめになってしまうケースもすごく増えているというふうになっております。

これは、10ポイント以上下がってしまっている数字が出ているんですけれども、反対に、このマンション以外、戸建てだとか、それ以外の世帯の加入率というのは、この間、どれぐらい下がっているかというのは、今日は、区民活動の方はいらっしゃらないのでぱっと出てこないのか分からないですけど、ちょっとその辺と比べる必要も出てくるのかなという気はしているんです。

全体ともう下がっている中で、マンションも同じように下がっているのか、それともマンションは意外と踏みとどまっているのかということも、10ポイント下がっていたような気はしないのですけれども、そこで比較をしながらマンションだけの問題なのか、そうでないのかとか、あるいは、マンションだからこそ入っていただけのようにしていくべきなのかとか、そういった議論もこれからしていくべきなのかなというふうに感じました。

以上です。

●会長 はい。お願いいたします。

●住宅・マンション課長 はい。申し訳ございません。そういった数字は、押さえていないというところがありますので、今後、区民活動推進課とも連携しながら、そういった視点で検討できないか、そういったものができるかというところを検討していきたいと思っております。

●会長 はい。付け加えましてお願いします。

●委員 今の話と関係するんですけれども、やっぱり豊島区というのは、何ていうのかな、マンション政策についてかなり先進的で、かなり昔から積極的にいろいろやってきたという状況の中で、やっぱりこの町会加入率が低いというのは、かなり気になる場所なんですね。だんだん全体的に、この豊島区だけの話じゃなくて人間関係が希薄になっていて、最近、マンションで成り済ましの問題がすごく新聞でも出ていますけれども、あれもコミュニティがないからというのかな、やっぱり隣に住んでいる人が誰かも分からないという状況があるからだと思うんですね。

ちょっと横道にそれますがけれども、私もマンションに住んでいて、たまたま隣のお部屋の、何という名字だったかなというふうにして見たんですけれども、部屋番号は書いてあって、その上にピタッと貼る表札が、例えば鈴木とか佐々木とかそう書くところがあるのに、というか貼り付けるところがあるのに、それが取れているんですね。引っ越したのかなと思って、自分と同じ階を見たら、表札が出ているのは私だけで、全部ほかの人たちは外しているんですね。管理事務所に行って、こういう状況なんだけどどうなのかしらと言ったら、はい、最近ほとんどの方がその表札を取っちゃっていますと言うんですね。

そんな状況なので、やっぱりここは、ちょっと今後のことを考えなきゃいけないというのと、マンションの場合はコミュニティ条項が一時期排除されたということがあって、そういうこともあるし、あと、裁判所の最高裁までいった判例もあるので、なかなか難しい面はあるんですけども、今の標準管理規約はコミュニティ云々という書き方はしていないんですけども、防災とか防犯とか、その他緑化運動とか、そういうことを地域と一緒にできるような条文になっていますので、そこは、やっぱりそういう形でやっていくように、何というんですかね、マンションの人たちも考えてもらいたいし、自治体のほうでもそういうことを何かやっぱり、特に防災、防犯、これは生命とか命に関わることなので、そこから少しずつ加入率を増やしていくといいかなという気がします。

それと、町会とか自治会ということが、今、豊島区では、どういう活動をしているのか、こんなことを言うと、いいのか悪いのか分かりませんが、実はあんまり魅力のある活動をしていないんじゃないかなという気もしますので、そういうところはどうなっているのかということも、ちょっと調査していただけるといいかなというふうに思いました。

以上です。

●会長 はい。ありがとうございます。

大切なご指摘をいただきましたが、いかがでしょうか。

●委員 よろしいですか。

今、委員のお話、とても私もマンション住まいですのでよく分かりますけれども、まず、町会に関しては、どんどんどんどん新しいマンションができていくんですけども、そのマンションが建つ前にオーナーの方に基本的に町会に入ってくれるように、うちの町会長は挨拶に行っています。ところが、やっぱり、そのときは、はい、というふうに言って建てているんですけども、建て終わったら実際にオーナーがそこに住んでいないとか、そういうこともございます。

町会の行事が、何かこう魅力がないんじゃないかとおっしゃるようなことが今お聞きしたんですけども、私の住んでいる南長崎五丁目というところは、昔からの商店街で、神社があって、そこでいつも夏祭りだとか盆踊りとかが行われて、非常に町会の加入率がいいんですね。ですから五つのブロックに分かれているんですけども、今、現在200万近い町会費が入ってきます。その中で、お祭りに、子供たちのためにお菓子を買ってあげたりというようなことが続いております。

それから、また、ちょっと話が前後しますが、表札を持たない、戸建ての家は比較的表札をつけているんですけども、マンションで私なんかは民生委員ですので去年実態調査に行ったときに、本当に表札がないんですね。それで、その家に間違っただけで入れちゃったりしたら大変なので、非常にそのところは苦慮しているところがあるんですけども、私がいつも担当している方のところに、表札がある日なくなっていたので、あれ、越しちゃったのか

な、施設に入ったのかなと思ってお電話したら、いや、実は私、詐欺に遭ったんですということで、警察の方が来て、一人暮らしのご高齢の方は名前を掲げないほうがいいと思いますよとお巡りさんのほうから言われて取りましたということを知ったときには、私もびっくりしたんですけれども、とにかく、長崎というか目白管轄の詐欺は、非常に、いつも目白警察署の方から言われるんですけれども、非常に多いんですね。だから、そこら辺のところもいろいろ考えると、表札を出すのがどうなのかなというところもちょっと考えるところがございます。

長くなりまして、すみません。

●会長 ありがとうございます。先ほど、委員からのご指摘もあるように、結構、地域によっていろいろだと思うんですが、この辺は調査というのはできて、先ほど、戸建てだとどうか、マンションだとどうかということにも併せてみて、町会の加入とコミュニティという何か見える形というのは、何かあるんでしょうか。

●住宅・マンション課長 そうですね、担当課のほうでは、町会の加入率というのは、地域ごとだったりして見ているんですけれども、それと、マンションだったり戸建てとといったところで分けて見ているというところではなくて、どちらかという、町会長さんの肌感覚でマンションのほうが入らないとか、そういうお話はよく聞くところではありますね。ですので、そういったところが分析できるかどうか、担当課と調整をしていきたいかなというふうに思っています。

また、町会であったり、マンション内のコミュニティというところの部分でいくと、我々のマンション施策としてやっていることでいいますと、マンションの管理計画の認定制度ですね。認定制度のほうで区の独自の基準といたしまして、そういう防災、マンションとして防災組織ができていないか、地域とのコミュニティを図っているかというところを基準の項目には加えているというところがあります。

●会長 はい。ありがとうございます。

では、ご意見をお願いします。

●委員 先ほど、委員のお話でもあった話なんですけれども、一点、ちょっと追加させていただきたい話があって、本年度は2025年問題とよく言われると思うんですが、団塊の世代が後期高齢者になる年度ということで、これから75歳以上の高齢者がどんどん増えると。豊島区の地域課題を考えたときに、単身高齢世帯が物すごい多い地域じゃないですか。私の以前取った統計だと30数%あったはずで、都内の23区内で比較したとしてもすごい突出して多い地域と。それを2025年問題と併せて考えると、さっきの近隣が希薄になっているのは、すごい社会問題になるんじゃないかと私は危惧しているところで、例えば、一人暮らしの単身者が多い、それがどんどんどんどん高齢化して行って、その割合も増えていくと。

なので、例えば近隣の希薄になると、例えば知らない間に認知症が悪化しちゃって、そのまま孤独死になっちゃったとかそういった話にもつながりかねないので、ちょっと住宅課の

仕事なのかというのはなかなか難しいところではあると思うんですけども、そういった地域課題を目指しながら、町会の加入率とすごい密接なところだと思しますので、一言付言させていただきます。

●会長 はい、ありがとうございます。

事務局のほうは、いかがでしょうか。

●住宅・マンション課長 はい。なかなか住宅施策という部分では難しいところがありますけれども、今回、セーフティネット法の改正で出てきます居住サポート住宅ですね。そこは見守りをつけた後でサポートする住宅を整備していくということになりますので、そういったところで住宅施策としても一つは対応が今後できてくるかなというふうには考えているところでございます。実際にどれだけ出てくるかというところはありますけれども、そういったところは進めていきたいというふうに思っております。

あと、高齢者のほうで何かありますか。

●会長 お願いいたします。

●高齢者福祉課長 高齢者福祉課でございます。

一人暮らし高齢者の割合が非常に高いというのは、本区の特徴ではありますので、高齢者の見守りにつきましては、民生・児童委員の皆様のご協力もいただきながら進めているところです。そのほか、協定を結んでいる事業者の方、宅配事業者とかそういった方にもご協力もいただいておりますし、地域包括支援センターの見守り支援担当のほうも強化していくといった方向で今、見守り支援に関しては重要な課題だというふうに認識してございます。

●会長 ありがとうございます。

住まいと福祉の連携というのは非常に重要だと思いますので、この点もしっかり進めていきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

はい、では、ほか。

●委員 すみません。今、単身高齢世帯が多いという話と、それから町会加入率が低いというその両方の兼ね合いの問題なんですけど、例えば、空き家はあまりないというふうに、たしか聞いたような気がするんですけども、何かマンションに住んでいるか、あるいは戸建て住宅にいるかは別にして、近くに集まる場所というのはいないのでしょうか。

それと、民生委員さんの力を借りて、こういうところで、例えば今、何かやっているから一緒に行きませんかというふうな形で呼びかけて単身高齢者の方を外に引っ張り出すと、そんなようなことができるというかなというふうに思っています。

以上です。

●会長 はい。

●委員 はい。委員にお答えします。

豊島区の民生委員は、実態調査とそれから熱中症訪問で見守りをやっているんですけども、私たちの長崎第一地区というところは、高齢者を対象にしたサロンを開いております、

そこにアウトリーチ事業として、皆さん、ぜひ、いらしてくださいというような活動をしております。

実態調査だけで見守りができるかということではないんですけれども、やはり先ほど申しましたように、南長崎というところは、長崎も含めて、あそこの長崎村と言われていたところは、非常にやっぱり昔の人情の厚いところで、一人暮らしをしていますが、周りの人が何か気づいて助けてあげるといようなところが見られますので、本当にこれから10年間、団塊の世代が75から85に向かっていくこの10年間で本当に豊島区にとって大変なときだと思っておりますので、本当におっしゃるように、住宅とそれから見守りを関連づけた形で、やっぱりつくっていかなくちゃいけないんじゃないかなというふうに感じます。

以上です。

●会長 ありがとうございます。

事務局、なにかありますか。

●事務局 すみません。マンション係長でございます。

一点補足いたします。肌感覚の部分もあるのですが、豊島区は立地上、通勤や通学が非常に便利ということで、区分所有者の方が一人も住んでいらっしやらない賃貸を目的とした区分所有マンションが非常に多いです。そういうマンションに関しては、いろいろお話を聞いても、皆さん地元への帰属意識というのはほとんど皆無に近いという感覚を持っていて、そういう点では、ファミリー向けの区分所有者の方が住んでいるマンションとそうでない駅に近い豊島区に多数ある賃貸目的の分譲マンションでは、条件がかなり違うということをご認識いただきたいと思います。よろしく願いいたします。

●会長 はい。では。

●委員 今、ご説明のあったことが非常に気になっておりまして、豊島区といえば、区部でも都心を含んでいるので、東京都の仕事などをやっていると、超高層がぼんぼん建っていて、結構外国人が投資のために所有していると想定されてしまうのです。そういう中で、豊島区さんはこれだけのことをやっていると、私は本当に驚きです。ただ、今、ご説明があったように不透明な部分が結構あるのではないかというふうに実は思っています。ですから、この分析シートも、その超高層とか高さとか規模別にちょっと洗い出してみることをやっておいたほうが将来のためになるかなというふうに感じました。

●会長 ありがとうございます。

事務局のほうは、そのようなデータというものはあるんでしょうか。

●住宅・マンション課長 はい。データというところまではないんですけれども、最近、神戸市のほうでいわゆるタワマンに人が住んでいないというところで、税金を取ったりとか、そういったところを考えているということで、社会問題化しているところがありますので、そういった動向も見ながら区としてやれることを検討していきたいかなというふうに考えてございます。

●会長 はい。ありがとうございます。

この一つで、結構ご意見がいっぱい。

どうぞ、はい、お願いします。

●委員 マスタープランの総括表のところで、基本目標の1、3の住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定ということで、住宅相談の件数が現状値のほうが4、201件でして、基準値が1、609件で大幅に増えているんですけども、この相談内容はこういったものが増えているのか、その辺の特徴をちょっと教えていただけないでしょうか。

●会長 いかがでしょうか。

はい。じゃあ、事務局。

●自立支援担当課長 自立支援担当課長でございます。

相談内容なんですが、主に相談者が、まず単身高齢者の方が多くて、住宅確保要配慮者が次の住まいがどうなのかというところと、あと、公営住宅に関する相談が主な相談内容になっております。

●会長 はい。ありがとうございます。

件数としては非常に多いなと思って。事務局のほうはいかがでしょう。

●住宅・マンション課長 そうですね、この片方が平成29年度というふうになってございますけれども、実は令和3年度に相談窓口を福祉のほうに移したということがありますので、そういったところで増えているというところもあるかと思ってございます。

●会長 はい。ありがとうございます。

福祉局のほうに移したということで、やはり相談しやすくなったということにもあるのかもしれない。

●委員 ちょっといいですか。すみません。

●会長 はい。

●委員 それで、相談しやすくなったというのは評価できるんですけども、問題は、先ほど単身の高齢者が多いということでこれだけ相談が増えているということなんですけど、実際に入居できた件数というのは、相談がうまくマッチングが何か知りませんが、うまく解決した、こういう実態というのは把握されているのでしょうか。

●会長 よろしく願いいたします。

●自立支援担当課長 はい。実数についての数については把握しておりません。ただ、こちらの相談内容に対して基本的には公営住宅のご案内ですとか、あとはこちらが連携している不動産会社の紹介ですとか、そういったご案内をして、居住地区を問わないのであれば全ての方に対しての住まいの確保ができていたという状況になっています。

●会長 はい。じゃあ。

●委員 すみません。私も、よく本当に住宅相談をいっぱい受けるんですけども、本当にもう公営住宅、都営住宅、区営住宅、福祉住宅、とにかく申し込みなさい、申し込んでくれ

ということで相談を受けるんですけれども、なかなか当たらないと。これが現状ですね。やっぱり住宅セーフティネットがありますけれども、本当に行き場のない高齢者がいっぱいいらっしやって転居してしまうと。ファミリー世帯も今、これは資料を見ますと少なくなっていますし、住宅問題、先ほど投資対象でどんどんどんどんマンションの価格が上がる、地価も上がる、住めなくなる、住み続けられなくなるという状況が一層進んでいるのが現状だと思うんですよね。また、あと、セーフティネットの問題と関係しますので、また後にしたいと思います。

●会長 はい。ありがとうございます。

ちょっと時間もかなりたってきましたので、この課題は次にもいきますので、いかがでしょうか。ここはちょっと一度、よろしいでしょうか。事務局のほうはいかがですか。ここで次に行きますか。

●住宅・マンション課長 はい。ちょっと様々なご意見をいただきましたので、また、進捗管理の方法も検討していきたいというふうに思いますので、そういう詳しいデータの取り方ですとか、そういったご意見をいただきましたので検討していきたいというふうに思っています。

●会長 皆さん、活発にご意見をありがとうございます。

それでは、引き続き、次の報告に行きたいと思います。よろしく願いいたします。

●住宅・マンション課長 はい。それでは、続きまして、住宅セーフティネット制度法改正についてということでご説明をさせていただきたいと思います。

資料の2のほうをお取り出しいただければと思っております。

住宅セーフティネット制度の改正についてということで、こちら、国の説明資料のほうを、パワーポイントを1ページに二つずつつけているものでございます。

まず、背景・必要性という部分では、先ほど出ておりますけれども、単身高齢者等が増えていると、全国的なところで増えているというところで、そういう方たちが安心して住める住宅を確保していかなければならないということで、そのためには大家さん、貸すほうについても安心して利用できるというような市場をつくっていく必要があるというところ。あとは、居住支援法人、こういったものを活用して入居中サポートを行う賃貸住宅の供給を促進していく。住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制を強化していくというところを目的に今回は改正をするというところでございます。

大きな柱といたしまして三つ柱がございまして、まず、一つ目として、大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備。二つ目といたしまして、居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給を促進する。三つ目といたしまして、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制を強化していくというところの三つを今回の法改正で進めていこうというところでございます。

2ページ目をお開きいただきまして、こちら、上の段が、国が示すスケジュールになって

ございます。

ちょうど、今、長く丸い楕円で囲んである部分の左側ぐらいが、ちょうど今の時期かなというふうに思っております。先月、国のほうの説明会がありまして、今後、申請の受付ですとか国のほうの方針、そういうものが決定して出てくるというところで10月1日の施行に進んでいくということになってございます。

その2ページ目の上段、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基本的な方針というのがございますけれども、こちらのほう、これまでは国土交通大臣のほうが指針を示してきたものなのでございますけれども、今回新たにつくるものにつきましては、国土交通大臣と厚生労働大臣が連名で方針をつくるというものになるのが今回の新しいものになってございます。

その中で、地域公共団体に検討をお願いしていこうというのが国が六つ示しておりまして、まず、実態把握ですね。居住支援に係る状況・課題等を把握しなさい。

二つ目といたしまして、居住支援に係る状況・課題等を踏まえた関係部局間の連携強化と地域の居住支援体制の整備の検討を始めてくださいというところ。

次のページに行きまして、三つ目といたしまして、市区町村における居住支援体制の整備に向けた協力・支援ということで、こちらは都道府県が区市町村に対して支援を行うというものですね。

四つ目といたしまして、セーフティネット住宅・居住サポート住宅に係る改修費、家賃・家賃債務保証料等低廉化、福祉関係事業等の予算化のほうを検討してくださいというものです。

五つ目として、公的賃貸住宅のストック活用等における居住支援協議会・居住支援法人との連携の積極的な検討。

六つ目といたしまして、居住サポート住宅認定事務の認定システムのアカウント登録の対応依頼というのが、国のほうから地域公共団体について進めてほしいということで依頼が来ている内容になってございます。

それでは、具体的な改正内容が次のスライドからになります。まず、所管としては東京都になるんですけれども、終身建物賃貸借の認可というものになります。

こちらのほうは、終身建物賃貸借ということで、賃借人が死亡した時点で契約が終了するというような契約になってございまして、一般的な賃貸契約ですと相続人がその賃貸も引き継ぐということになりますので、大家のほうがなかなか部屋を片づけられなかったりというようなことがありますので、そういったところを解消するというところで、こちらのほうの認可申請・届出についてを軽減化したというところがあります。

これまでにつきましては、住宅ごとにこの終身建物賃貸借の契約をしますという認可を受けていた、申請をしていたところなのでございますけれども、今回の改正後につきましては、事業者が終身建物賃貸借契約をしますという事業者としての認可申請を行って、対象となる住宅に

ついては、その後届出をするというような制度に変更するというものでございます。

続いて、ページをお進みいただきまして、(2)になりますけれども、残置物処理を業務とする居住支援法人の指定ということで、居住支援法人の指定が東京都で行っていますので東京都ということになるのですけれども、居住支援法人に残置物処理、そちらのほうの業務もできるようなことで指定をするということが、今回拡充するということになってございます。

三つ目といたしまして、これは国のほうで行うものですが、家賃の滞納に困らない仕組み、登録・認定家賃債務保証業者制度ということで、国のほうが認定する認定家賃債務保証業者、こちらのほうについては居住サポート住宅等の入居に関しては一切断らないで認定をするという、支援をするということが定められてございます。

ページ進みまして、5ページ、こちらのほうが今回の大きなものになりますけれども、居住サポート住宅の計画の認定、こちらが区市町村のほうが行うということになってございます。居住サポート住宅として住宅のオーナーとその居住支援法人、居住者を支援する法人が連携をして居住サポート住宅としての認定を申請すると。それを区市町村のほうで認定業務を行うということになってございまして、毎日の機械的なものを含みます見守りと日常の安否確認と、あとは訪問等により見守り、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへつなぐというのを居住支援法人が行うという新たな住宅になってございます。

下のほうにイメージ図がありますけれども、認定事業者ということで、その実施者、見守り等と実施する居住支援法人等と大家がセットで認定を受けるということになりまして、その認定を受けた居住サポート住宅に入居する高齢者等の住宅確保要配慮者について支援を行っていくという住宅になってございます。

続いて、ページをお進みいただきまして、入居対象者とサポートの基本的な考え方というところです。

左が居住サポート住宅の専用住宅になります。居住サポート住宅として使いますよと、それだけに使いますよという専用住宅ですが、こちらの入居対象者は要援助者になってございます。居住サポート住宅になりますけれども、専用にはしないよという住宅につきましては、住宅確保要配慮者または要援助者が使えるということになってございます。

居住サポートにつきましても、専用住宅につきましては1日に1回以上の安否確認、一月に1回以上の見守り、福祉サービスへのつなぎを行うというものが必須となってございます。居住サポート専用住宅以外につきましては、個別に必要な方法、制度の居住サポートを行っていくということになってございます。

その下、居住サポート住宅認定基準の概要ですが、事業者・計画に関する主な基準といたしましては、事業者が欠格要件に該当しないこと。入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、要配慮者の入居を不当に制限しないものであること。専用住宅を1戸以上設けること、というふうなことが基準になってございまして、サポートに関する基準といたしましては、先ほど言ったとおり1日に1回以上安否確認、一月に1回以

上の見守りというようところが基準になります。

住宅に関する基準といたしましては、床面積が新築25平米以上、既存で18平米以上等と一定の規模以上であること。構造は、耐震性を有すること。設備は、一定の設備を設置していること。家賃が近傍同種と均衡していることというようところが認定を行うための基準になってございます。

続きまして、7ページ目、居住支援法人制度の見直しというのも今回の法改正で変わるところでございます。

基本的な考え方といたしまして、居住支援法人による地域のニーズに対応した効果的な居住支援の取組の促進ということで、区と連携、ほかの居住支援とも連携しながら進めていくということと、居住支援に係る人材育成についても進めていくことということ、二つ目の基本的な考え方としましては、適切・効果的な指導監査を行うとともに、関連福祉制度等と緊密な連携を図るということで、指定時等の審査の厳格化、指導監督等の処分基準の明確化、そういったところを進め、居住支援法人制度を強化していくよう見直していくということでございます。

あと、6番目といたしまして、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化というところとなっております。こちらは、豊島区のほうでは、もう居住支援協議会が設置をされてつくられておりますが、その居住支援協議会を中心に福祉と住宅が連携をして居住支援体制を強化していくということで進めなさいというふうになってございます。豊島区の場合は、こちらのほうは、ある程度ほかと比べると進んでいるのかなというふうには思っているところでございます。

最後、8ページの上の段になりますけれども、居住支援協議会に期待される機能といたしまして、土台づくり、仕組みづくり、資源づくりというところの三つを上げて、こちらのほうを進めていくというふうにしてございます。

最後、そのその後段ですけれども、それを受けまして豊島区の現在のところの対応状況になりますけれども、まず居住サポート住宅の認定業務につきましては、受付窓口につきましては住宅・マンション課のほうで担当いたしまして、審査業務は福祉総務課（自立支援課担当課長）と共同で実施する方向で検討を進めているという状況でございます。

また、居住サポート住宅の改修費、家賃・家賃債務保証料等低廉化補助、こちらについては、既に実施しているセーフティネット専用住宅の補助事業拡充する形で対応を検討して財政部局等との協議を今後進めていくという予定にしてございます。

また、福祉と住宅の連携というところでは、今年の2月になりますけれども、居住支援協議会が中心となりまして、区の福祉部局（福祉包括化推進員）と居住支援協議会と合同の勉強会を開催いたしまして、福祉部局における住まいの相談の実態、そういったところについての状況、課題について意見交換を行って、今後、連携について生かしていきたいというふう考えているところでございます。

以上が住宅セーフティネット制度法の改正についてのご説明になります。

●会長 はい。説明ありがとうございます。

この秋に施行ということですが、豊島でうまく展開できるとよいかと思っておりますが、ご質問など、ご意見はありますでしょうか。実際に展開するところもあるかと思うんですけど。

ご意見、はい、じゃあ、お願いします。

●委員 はい。

私はNPO法人豊島子どもWAKUWAKUネットワークのほうで居住支援法人を取得して、住まいのサポートをしています。セーフティネット住宅の制度が充実していく中、やっぱりこれをオーナーさんが知らない、地域の民生委員さん、結構物件を持っていてアパートとかを経営している方は結構いらっしゃるんですけども、単身用の住まいも持っているんですけども、こういう制度を知らないの、さきの町会加入もありましたけれども住宅の問題と町会長とかそういう皆さんが、一緒にこの住まいと地域のつながりづくりみたいなことを話し合ったり情報提供するそういう場、居住支援協議会のほうでそういう仕組みとかサポートもしてくれれば、やっぱり需要と供給両方がないとうまくいかないのかなと思えました。

以上です。

●会長 ありがとうございます。

事務局、いかがでしょう。

●住宅・マンション課長 はい。ご意見、ありがとうございます。

なかなか居住支援協議会と町会というのは、これまで接点がなかったかなというふうに思います。そういったところと、あとオーナーですよ、宅建ですとか全日さんとのつながりというところはあるんですけども、なかなか広がっていかない、いっていない部分もあるかなというふうに思っております。いただいた意見を、こちらのほうで精査をしまして、検討していきたいというふうに思います。

●会長 はい。ご意見、ありがとうございます。

時間が、次のもありますので。

どうぞ。じゃあ。

●委員 住宅要配慮者という言葉なんですけれども、区にはどのぐらい、豊島区としてどのぐらいの人数がいるのか、その実態を把握しているんでしょうか。

●会長 いかがでしょうか。

●住宅・マンション課長 実数という形では把握はしてございません。

●委員 すみません。そうすると、たしかそういう住宅に入居された方というのは、実績をまず教えていただけませんか。昨年といいますか。

●会長 先ほどのところ。

●事務局 住宅・マンション課の居住支援係長でございます。

実績というところですが、住宅確保要配慮者の専用住宅に関しましては区内での登録戸数は令和6年度末現在で35戸ございます。この専用住宅の入居状況というところにつきましては、区の方で家賃低廉化補助を適用している方については把握できておまして、こちらのほうは20戸が昨年度家賃低廉化補助を適用して低廉な家賃で入っていただいております。

●会長 はい。ありがとうございます。

●委員 先ほどの相談件数といい、今度の住宅要配慮者の数の実態、もう、こう何というか、よくつかんでいない。しかし、実際に入居できるというのは20戸ということで、せっかく今度法改正で、例えば、これまでよく連帯保証人を求められて、いなくて入れないとかいろんな問題がありましたけど、今回の法律のこの改正で、何というのかな、連帯保証人を求めずに居住支援法人などがその受皿になるということと、それから、何というのかな、何かそういうちょっと改正のメリットといいますか、いろいろ説明していましたが、もうちょっと分かりやすく、従前と比べて今度の改正セーフティネット法はどこがいいのか、先ほどなかなか広がらないというお話もありましたが、今後広がっていくのか、その辺のお話をちょっと説明していただけないでしょうか。

●会長 はい。お願いいたします。

●住宅・マンション課長 はい。連帯保証人の話ですね。そちらでいいますと、個人だけに限定しないと、居住支援法人などの法人も保証人になれるというところで広がりがございます。

また、今回の一番の大きな改正というところでは、この居住サポート住宅というまるきり新しいものができるというところが一番大きな今回の法改正かなというふうに思っております。これまでのセーフティネット住宅は、住宅を準備すると、その住宅確保要配慮者が入居できる住宅を用意するというものだけだったんですけれども、今回の居住サポート住宅につきましては、それに加えて日常的な安否確認だとか訪問等による見守り、そういったところも福祉と連携をしてやっていくというところが大きく変わっているというところになってございます。

●委員 そうすると、大変いいことなんですけれども、今後さらに広がる、こういうふうに期待していいのでしょうか。

●会長 はい。どうでしょう。

●住宅・マンション課長 はい。当然、区のほうとしても広がるように進めていきたいと思っておりますし、これは国の法律改正ですので全国的に進めるということでもありますので、そういった中で区のほうも進めていきたいというふうに思っております。

●会長 はい。先ほどもありましたように、この情報をうまく広げていくということも重要かと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、次の課題に行こうと思います。

後でまた、もし、全体の中でご意見をいただければと思います。よろしく願いいたします。

●住宅・マンション課長 はい。続いて、報告事項の二つ目になります。

「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部改正する法律」についてというものになります。

つい先日終わりました、今国会で改正されたものになってございます。資料の3のほうをお取り出しいただきたいと思います。

まず、改正の背景になりますけれども、マンションは、その総数が700万戸を超えて、我が国における重要な居住形態の一つとなっていると。一方、建物と区分所有者の「二つの老い」が進行して、外壁の剝落等の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化しているというところがございます。また、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要ということで、今回の法改正が行われてございます。

改正の中身になりますけれども、まず、管理の円滑化等というところになります。

適正な管理を促す仕組みの充実というものになりまして、こちらのほうは、マンション管理法の改正になります。先ほど、お話ししました管理計画につきまして、今までは既存のマンションで既存の管理組合が管理計画の認定と申請というものを受け付けていたんですけども、そちらのほうを新築時から分譲事業者が管理計画を策定して、それをその後できた管理組合に引き継ぐというような仕組みを整理したというものが、まず一つの改正になってございます。

続いて、自己取引の説明義務化ということになりますけれども、管理業者と管理組合の管理者、こちらを兼ねると第三者管理ということで、管理業者が管理組合に管理者を兼ねることが最近増えてきております。そうしますと利益相反の懸念が生じてくるということがありますので、そういう自己取引等を行う場合、区分所有者へ事前に説明をなさいということが義務づけられております。

続いて、②の集会の決議の円滑化ということになります。こちらのほうは区分所有法の改正になります。区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決によるということで、現行が全区分所有者の多数決ということだったんですけども、そちらのほうは、集会出席者の過半数で修繕ができるというふうになったというところがございます。

続いて、裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設したということです。こちらは、その他の区分所有等の利害関係者、こちらが裁判所に申し立てることによって、裁判所がその該当の方を所在不明者ということで認めた場合につきましては、決議の母数からその所在不明者等を除外することができるというものになってございます。

また、海外在住の所有者につきましては、国内にいる管理人を裁判所のほうが指定するということになってございます。

三つ目といたしまして、マンション等に特化した財産管理制度というところで管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設したということになります。先ほど申し上げた、所在不明専有部分の管理制度に加えて、管理不全の専有部分の管理制度、管理不全共有部分管理制度、こちらにつきまして裁判所に申し出て、管理人が裁判所のほうで指定する管理人にその管理ができるようになるということで変わってございます。

続いて、2ページ目のほうに行ってくださいまして、再生の円滑化等というところで、新たな再生手法の創設等というところで、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建て替えと同様に、多数決決議により可能とするというものでございます。これまでは、建て替えの5分の4は変わらないんですけども、取壊し、売却については全員の賛成が得られないとできなかったという部分が5分の4に変わってきたと、緩和されたと。大災害、被災時の意思決定につきましても5分の4だったものが3分の2の議決で整理をするというふうに緩和をされているというところでございます。こういった決議に対応しました組合設立ですとか権利変換計画、分配金の取得計画等について法整備を行ったというのが追加で入っております。

続いて、多様なニーズに対応した建替え等の推進というもので、こちらがマンション再生法の改正になりますけれども、建替え後のマンションの区分所有権に隣接地や底地などを組み入れることを可能にし、それに伴う事業手続を整備したというところでございます。マンションを建て替える場合に、隣の戸建ての家、そちらを含めて新たなマンションを建て替えた場合ですと、これまでの法律ですとその戸建ての方については区分所有権というのは与えられなかったんですけども、今回の改正によってマンションの区分所有等が得られるようになったというところが大きな改正になってございます。

続いて、3番の地方公共団体の取組の充実というところになります。

危険なマンションへの勧告等ということで、管理不全になっているマンションにつきましては、区市町村、自治体のほうが勧告まで行えるようになるというところが今回変わってございます。

民間団体との連携強化という部分につきましては、なかなか自治体だけではマンションの管理について行き届かない部分が多いというところで、そういうマンションの管理の支援を行う民間団体の登録制度を設けて、そこと連携をして自治体のほうが適正なマンション管理を進めていきたいと思いますというところで法改正がされてございます。

今後のスケジュールとしまして、次のページに出させていただきます。

5月30日にもう法律のほうは公布されておまして、説明会の実施ということで、昨日話を伺ったところでは、本日、都道府県向けの説明会を行っているというところで聞いてお

ります。地方公共団体の取組の充実という部分につきましては、公布日から6か月以内ということですので、11月中に施行されるのかなというところです。そのほかについても、8年4月1日、令和9年公布日から2年以内に施行をするという予定になっているというところでございます。

次のページが参考でつけてございますけれども、国土交通省の資料になってございます。

最後、国土交通省の資料の一番下のところですけど、目標・効果というところでKPIを示してございますけれども、管理計画認定の取得割合を5年後に20%にしたいというところは国の目標として掲げられているというところでございます。

その次のページが、管理計画認定制度、豊島区において認定したマンション、令和6年度は8件となっております。令和5年度が4件認定しておりますので、6年度までに合計12件、認定制度として認定されております。率にしますと0.96%と1%より少ない数になってございますけれども、こちらのほうも管理計画の認定についても進めていきたいというふうに思っているところでございます。

私からの説明は以上となります。

●会長 はい。ありがとうございました。

それでは、早速、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

はい、お願いします。

●委員 一番最後のところに、管理計画認定制度マンションの登録件数、豊島区は0.96%というお話がありました。これは先ほど、最初のほうの議論でもありました進行管理のところに出ていたマンション内のコミュニティの指標もあるというご説明もありましたので、これを結構指標として重要になるかなと思うんですけど、今の進行管理にこの指標は入っていないんですか。もしなければ、これを入れたほうがいいかなと思いました。

●会長 いかがでしょうか。

●住宅・マンション課長 そうですね、今の進行管理には入っていませんので、こちらを検討させていただきたいと思います。

●会長 ぜひと思います。ありがとうございます。

ほかに、ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、じゃあこれは、また進めていきたいと思います。

では、次、よろしくお願いいたします。

●住宅・マンション課長 はい。続いて、報告の3件目になります。区営住宅等再整備事業につきまして、資料の4のほうをお取り出しいただければと思います。本日、机上配付したものにございます。

区営住宅等再整備事業につきましては、以前から委員をされている皆さんにつきましては、前回もご説明させていただいたところでありまして、そちらのほうの整備のプロポーザルを本日付で公表いたしまして募集を開始しましたので、その内容についてご説明させて

いただきます。

まず、公募の内容になりますけれども、区営住宅等の課題に対応するため区営住宅を建て替え、既存区営住宅と借り上げ福祉住宅を再整備した新たな住宅3棟の建設と入居者移転支援業務を併せて行う事業者を公募するというものがございます。

事業期間といたしましては「事業基本協定」の締結日、令和8年4月1日を想定しておりますけれども、そこから令和15年3月31日まで7年間の事業期間で、建物を3棟建設し、それに伴う入居者支援をしていただくという事業でございます。

募集要項の公表開始が本日ということでございます。

事業者が行う業務でございますけれども、まず事業計画策定業務ということで、この全体の計画を策定する業務、そちらをしていただく。

建替住宅等整備業務というところでは、既存住宅等の解体撤去、新たな建物の設計、建設、工事監理、その他、点検及び交付金関係の申請書類の作成支援等をしていただく。

入居者移転支援業務につきましては、入居者の移転計画の策定をいたしまして準備をしていただきます。移転支援窓口を設置いたしまして、移転対象者の相談等を受け付けていただき、仮移転・本移転支援業務ということで移転に関する説明会、相談、そういったものを実施していただきます。また、退去手続の支援業務ということで、入居者の方には移転をしないで、もう別のところに、子供のところに行くですとか施設に入るところで、住宅自体は退去するという方もいらっしゃると思いますので、そういった方の退去手続の支援をしていただく。あとは建設同様に、入居者移転に関する交付金等の申請関係書類、そちらのほうを支援していただくというようなところを事業者のほうにやっていただきます。

事業費の上限額ですけれども、消費税、地方消費税を含まない価格で30億4,856万円、住宅3棟の建て替えと入居者支援全てをこの金額の中でやっていただくということで募集をかけております。必須住戸ですとか設備整備に加えまして、建設コストの削減に配慮しつつ居住性能の向上やコミュニティ形成及び建物維持管理軽減などに資する提案を評価して事業者を決定していきたいというふうに思っております。

2ページ目にお進みいただきまして、今回、建て替えていただく住宅ですけれども、そちらの最低整備戸数というのを設定いたしました。

現在建て替える住宅と、その建て替えた後に集約をするつつじ苑、福祉住宅、合わせまして86戸あるんですけれども、これを3棟の建て替えによって96戸以上整備をしてくださいという条件にございます。

内訳としましては、最低ということで単身1DKを44戸、2DKを42戸以上ということで、トータルとしては96戸以上、各部屋としては単身用が44戸以上、世帯用が42戸以上ということで整備をお願いしております。

具体的なアパートごとの住戸数につきましては、こちら最低限ということで示しております。

千早四丁目アパート2号棟になりましたは、令和11年度に竣工予定でございますけれども、1DKが15戸以上、2DKが2戸以上、こちらが最低基準となっております、こちらが出来上がった段階で、要町のつつじ苑にお住まいの方をこちらのほうに転居をしていただくという予定で考えております。

続いて、千川二丁目アパートですけれども、令和12年度竣工予定ということで、こちらは1DKが3戸以上、2DKが20戸以上ということで、こちらについては、完成後、要町第二つつじ苑にお住まいの方を移転していただくというふうに考えてございます。

三つ目といたしまして、要町三丁目アパート、こちらが令和14年度竣工予定ということで単身14戸以上、2DKが15戸以上ということで整備をしていただいて、こちらのほうは池袋つつじ苑、こちらのほうを完成後には移転していただくというところで考えてございます。

ページをお進みいただいて、今後のスケジュールですけれども、まず、今年度につきましては、プロポーザルのほうの実施スケジュールということで今日から公開開始しておりますので、7月24日まで質問を受け、8月8日までに参加意向の受付を、参加意向を申し出ていただき、8月18日から10月3日の間に具体的な企画提案書を提出していただいて、その後、区のほうで申請をいたしまして12月中旬には優先交渉権者を決定していきたいというふうに思っております。

こちらの事業者の決定につきましては、3月開催の住対審のほうでもご報告させていただきたいというふうに思っております。8年度以降は基本協定を締結いたしまして、入居者支援移転業務の契約もしまして事業を進めていって、それぞれの年次ごとに設計、建設ということで14年度中までの事業計画ということで事業を進めていくということで進め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。

こちらについては以上となります。

●会長 それでは、今のご説明にご意見、ご質問がありましたらよろしくお願いたします。

はい、お願いします。

●委員 ご説明ありがとうございます。最近、入札が非常に難しく、そういう意味では、後から買い取るというか、こういうやり方というのは、そういう意味では途中でストップするリスクは少ないのかなというような思いもあるんですが、一方で、事業費の上限額が決まっているので、本当にこれがうまくいくのかなという不安もあるところではあります。

当然、初めに入札でやると労務単価とかいろんな建築費の高騰とか途中で補正予算でどんどん上げられるんですけど、この一度きり勝負で一体どのぐらいの方が手を挙げられるのかなという、この先行き不透明の中で3棟を建て替えるということで、やってみなければ分からないんですが、ちょっと不安はあるかなというふうに思っております。

ちょっと確認なんですけれども、この3棟の中でつつじ苑、これは仮移転というか転居後返還と書いてあるんですが、これは新しくできたときに転居するので残りのお部屋はつつじ

苑として機能するという事なのか、つつじ苑そのものがなくなるのか、ちょっと確認です。

●会長 お願いいたします。

●住宅・マンション課長 はい。つつじ苑ですけれども、こちらのほうは借り上げているつつじ苑になりまして、もう借り上げてから30年近くたっているということもありますので、今回転居していただいた後は、そのつつじ苑丸ごとオーナーのほうにお返しをするということで、つつじ苑としては、役割はその時点で終了するという事で考えてございます。

●会長 お願いいたします。

●委員 ソシエもその方式で結構返還をしていったんですが、若い方とはちょっと違って、やっぱり高齢の方、これ、ちょっとすみません、どのぐらいの方が実際に残られているのかというのは私も確認はしていませんけれども、何らかの形でやはり区がしっかり関わらないと、転居先というのも見つからない方が多くいらっしゃるからつつじ苑は手を挙げられて申し込まれていると思うので、そこら辺はどのように考えていらっしゃるのか確認させてください。

●会長 お願いいたします。

●住宅・マンション課長 はい。今回つつじ苑の方、そういった、なかなかお引っ越しとかが難しい方がいらっしゃいますので、その負担はできるだけ減らしたいということで、1回だけの移転で済むような形で進めていきたいというふうに思っております。1回の引っ越しにつきましても入居支援業務ということで、今回の事業と法定入居支援のほうも入れておりますので、そういったところで丁寧な対応というところでもできるだけ負担がかからない形での転居というものを進め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。お願いいたします。

●委員 ちょっとまたそれは、改めてすみません、質疑したいと思います。

そのほかに、たしかこの建て替えをするに当たって多様な年齢層というか、いわゆるファミリー世帯も増やしていくような方針を豊島区として出されているということではあるんですが、思ったよりなかなか戸数は増えないというか、ただ、単身世帯用の部屋をファミリー2DKとかそういうように変えられるというような方針であると思うんですが、ここら辺はどのように考えてこのように変えていかれるのか、改めてお聞かせいただければと思います。

●会長 お願いいたします。

●住宅・マンション課長 はい。今回改修いたしまして、今お住まいの方がそのまま住めるというところは大前提で検討しなくちゃいけないというところで思っております。そのほかに、子育てファミリーの定期利用の部屋ですとか、あとはこの辺がこれからまだちょっと検討の段階ですけれども、単身の若者がどういった形で入居ができるかというようなところも考えていきたいかなというところでは思っております。

そういったところではいろんな方が入居できるというところを推進したいというふうには思っていますけれども、ベースとしてどうしても低所得者というところにはなってしまう

すので、その中でどういう多様性を持たせた方を募集していこうか、どういった部屋を造っていこうかというところはさらにちょっと検討していきたいというふうに考えております。

●会長 はい。ありがとうございます。

時間も押しておりますが、一つ、二つ。

はい。では、お願いします。

●委員 よろしいですか。

こちらの事業期間の事業基本協定のところに、竣工後2年までの1年点検及び2年点検を含むと書いてございますが、例えば屋上の漏水とか外壁からの漏水とかそういうのはもっと期間の長い保証がついていると思うんですけれども、その辺りはいかがでしょうか。

それから、こちらの新しい建物は、タイル張りなんでしょうか、それともコンクリートにペイント塗装だけやるというような構造なんでしょうか。

●会長 いかがでしょうか。仕様等、お願いします。

●住宅・マンション課長 はい。そういった保障につきましては当然保障としてありますけれども、それ以外に1年目と2年目は点検を行ってくださいということで進めていきたいというふうに思っております。

●委員 この建物の構造といえますかタイルとかタイル張りとか。

●住宅・マンション課長 はい。建物の構造につきましては、これは事業者のほうに提案していただこうと思っておりますので、その事業者の特質によっていろんなものが出てくるかなというふうに思っています。

●委員 そうですか。タイル張りとかになると、タイルの落下とかそういうのがありますので、その辺りの保証のところはしっかりご確認をお願いしたいと思うんですけれども。

●住宅・マンション課長 はい。その辺を含めまして審査視点になってくるかなというふうに思っております。

●会長 はい。ありがとうございます。

あと、1件ぐらい。もしありましたら。よろしくお願いします。

●委員 はい。単純なことを教えていただきたいんですけれども、今、千早四丁目アパートとか千川二丁目アパートに住んでいらっしゃる方は、この建て替えでどこかに移動してもらって、そのままこちらに戻るのではなくどういうサポートをしていくのか教えてください。

●会長 お願いいたします。

●住宅・マンション課長 はい。基本的には1回だけの移転ということで考えておりまして、ただ、千早四丁目のアパートですけれども、去年まで1号棟のほうの大規模改修をしておりますのでそちらのほうが出来上がっておりますので、今現在2号棟にお住まいの方は全て1号棟のほうに入っていただけますので、2号棟がまるっきり空く状態になります。それで2号棟ができた段階で1号棟の空き部屋もあるんですけれども、2号棟だったりほかの区営住宅等に千川二丁目の方が移動していただいて、その後、建物ができるたびに次の建設の住宅から

新しくできた住宅のほうに移転していただくというようなことで考えております。

- 会長 よろしいでしょうか。その辺はしっかりということをお願いいたします。
それでは、よろしいでしょうか。今回、ご報告を皆さんに聞いていただきました。
では、以上になりますが、事務局より最後、連絡がございますでしょうか。

- 住宅・マンション課長 はい。本日はどうもありがとうございました。
本日の議題について、追加でご意見等がございます場合は7月15日までに事務局までメール等でお知らせいただければと思います。

なお、次回の審議会ですけれども、令和8年3月頃を予定してございます。後日、事務局からご案内をいたしますので、よろしくをお願いいたします。

事務局からは以上となります。

- 会長 はい。ありがとうございます。
これで閉会にいたしますが、先ほど、入札がうまくいったか、いかないかというのはご連絡いただけますでしょうか。3月まで分からないのは不安なので。

- 住宅・マンション課長 はい。12月には決定する予定ですので、そちらのほうは決定しましたらお知らせしたいと思います。

- 会長 はい。よろしくをお願いいたします。
それでは、これで閉会にいたします。ありがとうございました。

(午後 6時41分閉会)

会議の結果	
提出された資料等	
その他	