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７４回 ）
事務局（担当課）		都市整備部 住宅・マンション課 福祉部 くらし・居住支援課
開　催　日　時		令和８年７月７日（火）午後４時００分 ～ ５時１０分
開　催　場　所		議員協議会室（豊島区役所本庁舎８階）
出席者	委　員	＜学識経験者＞ 定行まり子（会長）、佐々木誠、加藤仁美、篠原みち子、井本佐保里、村田勝利、田中治 ＜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＞ 立石貴子、栗林知絵子、伊藤博和、田中秀忠 （敬称略）
	その他	福祉部長、区民活動推進課長代理、高齢者福祉課長、建築課長
	事務局	・住宅・マンション課長、住宅計画係長、空き家対策係長、マンション係長 ・くらし・居住支援課長、居住支援係長、住宅管理係長
公　開　の　可　否		（公開）・非公開・一部非公開　　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、傍聴者確認、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
定刻になりましたので、第74回豊島区住宅対策審議会を開催させていただきます。皆様にはご多忙のところご出席いただき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ます。4月1日付で住宅・マンション課に着任しました住宅・マンション課長。どうぞよろしくお願いします。
まず、出席の状況ですが、本日1名が遅れるとのことですが、2名の委員が欠席の状況です。豊島区住宅対策審議会としては、定員数20名に対し出席者が18名ですので、豊島区住宅対策審議会、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いますので、当会が有効に成立していることをご報告します。
それでは、審議会の議事に移ります。会長、進行をよろしくお願いいたします。

●会長
それでまず、傍聴についてですが、事務局にお尋ねします。傍聴の希望者はいますか。

●住宅・マンション課長
今回は、いません。

●会長
わかりました。次に本日の議事に移りたいと思います。事務局より説明をお願いします。

●住宅・マンション課長
それでは、資料の確認をします。
1つ目は、「第74回豊島区住宅対策審議会次第」です。
2つ目は、「第17期住宅対策審議会委員名簿」です。
3つ目は、「住宅マスタープランの進行管理表」です。
4つ目は、「豊島区空家等対策計画の改定について」です。
5つ目は、「豊島区空家等対策計画（令和4年4月改定版）」です。
資料は、全部で5つです。お手元にお揃いでございましょうか。不足の方は挙手をお願いします。
続きまして、本日の会議録の審議会の経過については、発言者の氏名を記載せず、委員という表現となります。また、事務局及び、区側の出席者につきましては、職名となります。会議終了後に事務局でまとめ、皆様のご確認をいただいた上でホームページに公開します。
また、お手元のマイクの使用方法については、マイクのスイッチを押し、緑のランプが点灯してからお話しし、終わりましたら再度スイッチを押してください。説明は以上です。それでは会長よろしくお願いします。

●会長
では、議事に入ります。本日は、2点ということで、「住宅マスタープラン進行管理表の進捗について」と、「豊島区空家等対策計画の改定について」という2点になります。最初は、事務局より説明し、その後に皆様方の質疑という形にしたいと思いますので、よろしくお願いします。

●住宅・マンション課長
はい。住宅マスタープランの進行管理表です。総括表をお取り出しください。
1ページ目からご説明をします。
前回の審議会でみなさのご意見をいただきましたが、変更点についてあらためてご説明します。基本計画の改定に伴う区民意識調査の項目が変更があったことを反映し、この総括表の基本目標の1の上段にあります、『「地域活動のための施設やスペースがあり、子どもから高齢者までの多様な世代が

交流している」についての肯定的な回答をする区民の割合』と基本目標の2の上段にございます『「現在住んでいる地域に住み続けたい」について肯定的な回答をする区民の割合』について、新たに区民意識調査から追加しました。また、基本目標3の上段になります。『「地域特性に合わせたまちづくりが進み、快適な街並みが生まれている」と回答する区民の割合』は、項目を戻させていただきました。このことで、3項目を変更し、昨年度の10項目から13項目とさせていただきました。

2つ目の変更点としては、基本目標3の2の「魅力ある住宅・住環境の形成」の上段にあります「管理計画認定制度マンションの登録件数」ですが、こちらは、10ページの2段目、「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」を、加入が進むことによって数値が低下していくという状況を踏まえ、先ほど説明した「管理計画認定制度マンションの登録件数」を昨年と比べ2点変更しました。

では、現状値の説明に入ります。総括表にお戻りください。現状値の数値については、基準値や現状値の覧にある平成30年度、令和5年度、令和7年度ですが、例えば「子育て世帯の安心居住の推進」18.3%、カッコ令和7年度とか書かれていますが、この令和7年度は、区が所管する数字を更新したものです。令和5年度のものは、令和5年度の住宅・土地統計調査の数値を掲載したものです。平成30年は、本来であれば令和5年の住宅・土地統計調査の数値を使うところ、最新のデータが未達のため、平成30年の数値で表しているものです。ここまでが総括表の説明になります。

次は、分野別シートの説明です。

分野別シートは、成果指標のうち令和7年度の数値に更新したものを中心に説明します。2ページ目をお開きください。こちらは、「ファミリー世帯の構成割合」です。平成29年度の35,388世帯から34,728世帯に減少しており、基準値19.9％から現状値の18.3％に低下しました。

続いて、4ページ目をお開きください。「住宅相談の件数」になります。基準値1,609件の平成29年度の数値から現状地4,352件に向上しました。その他、今年度の取り組みなどの覧へ記入してありますが、福祉部局と連携した入居者支援制度の取り組みなどを行っているところです。

続いて、6ページ目をお開きください。「マンション管理状況届出書の届出率」です。こちらの区内の分譲マンションの総数が1,254件の分母の数になり、分子が1,033件ですので、現状値が82.3％に向上しました。併せまして、「25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合」については、1,254件の分母の数のうち586件ですので、現状値が46.7％と向上しました。

次に、9ページ目をお開きください。「不燃領域率」になります。不燃化特区制度は令和7年度に更新され、一部を除き不燃化集中促進地区に設定されましたが、現状値といたしましては68.9％になっており、目標となる70％まであと少しの数値となってきました。

続いて、「住宅の耐震化率」につきましては現状値91.6％ということで、不燃化特区の数字も含め向上しました。

最後に、10ページ目をお開きください。「管理計画認定制度のマンションの登録件数」です。区内の分譲マンションの総数1,254件のうちの20件なので、現状値1.59％です。こちらについても向上いたしました。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は、1,033件のうちの616棟の現状値で59.6％に低下しました。

簡単ですが、説明は以上となります。

●会長

ご説明ありがとうございました。それでは、皆さんにご意見、また質問をいただきたいと思います。かなり細かい内容なので、しっかり見ないと分からないところもあるかもしれませんが、ぜひ質問をお願いします。

●委員

最後のページ、10ページの表で出している分譲マンションの町会加入率は、下げてきた数値になっていますが、届け出をされているマンションが569軒から616軒に増えると、件数が増えていることを反映しながらも率としては下がっていることについて、区民活動推進課としては、どのように捉えていますか。

●区民活動推進課長代理
今、町会の加入率は年々下がっておりまして、一番最近の数値は、令和 7 年度が 38.9 % です。
5 年前の令和 2 年が 46.4%ですので、毎年少しずつ下がっています。町会の方からは、「マンションの管理組合が町会のような役割をしていて、マンション単位では、町会に加入しませんというマンションがある」ということを聞いています。そのような状況ですが、防災の面や区政の情報の共有等の面において、町会には加入していただきたいということは、区としては、お願いをしているところです。

●住宅・マンション課長
住宅・マンション課の立場で、分析すると、委員ご指摘のとおり 8 年間で 47 件と伸びていますが、数としては管理届出書の方が多く出てきていますので、割合としては減ってしまっている状況です。特に投資型マンションについては、町会加入がされない傾向であると把握しているので、その辺りの要因となり町会加入率の数が伸びていないという状況であると推定しているところです。

●委員
区民活動推進課から説明があったように、そもそもの全体の加入率が下がっている中で、同じような下がり方をしているというようにも見えますし、なんとなく肌感覚でマンションが町会に入ってくださるための町会からのアプローチについては、町会加入がされない状況の中で、頑張っているように感じています。そのような状況で、先ほどのマンション側の話として、投資用のマンションが入らない。その辺の差し引きは、そのマンションに対する町会からのアプローチとしては健闘している方なのかなというような感じがしました。なんとなく、今のご説明で合点がいったというか、スッキリしました。

●委員
総括表を見ますと、子育て世代の安心居住の推進、現状値は低下しています。それから、高齢社会に応じた居住の安定確保も低下しています。それで 2 ページの方を見ると、先ほど課長の方からも説明がありましたが、ファミリー世帯の構成割合が 19.9 % から 18.3 % で 1.6 ポイント低下しています。総世帯数は 12,211 世帯増えているのですけれども、ファミリー世帯数の件数は 660 と減っています。令和 7 年度、これはなぜ減っているのか、その辺を教えていただけますか。

●住宅・マンション課長
こちらの分析は、比較するもの自体が異なると思われます。例えば、単身世帯だと令和 3 年度の 115,387 世帯、令和 7 年だと 129,288 世帯ということで、単身が 1 万世帯ほど増えている状況であると把握しているところです。ファミリー世帯につきましては、令和 5 年までは、令和 3 年から比べると少しずつ増えた年もあり、令和 6 年と 7 年は減少した状況でもあるので、全てが一律で減ったという状況でないため、一概に令和 7 年が減少したということでないことを把握しているところです。

●委員
令和 6 年頃からだと思うのですけれど、マンションの値上がりが凄く、1 億円です。中古物件でも 1 億円を超え、それから地価も上がるし、家賃も改定するし、家賃も上がってくるので、なかなか、東京全体、豊島区もそうですけど、住みにくくなっているのではないかなと思います。もちろん区の住宅政策とか、いろいろ様々な理由はあるのだと思うのですけれど、このような現状を見ると、何らかの家賃補助ですとか、住宅ローンは減税などありますけど、豊島区は特に公営住宅が少ない区です。住宅取得率も低い。民間の借家が多いので、やはり何らかの民間住宅に住んでいる方に対する家賃の補助が必要ではないかなと思うのですけれども、いかがですか。

●会長
住居費との関係で出ているということの中で何か対策があれば。

●くらし・居住支援課長
　区では子育て世帯向けのファミリー家賃助成も実施をしておりまして、令和７年度には所得の要件と家賃上限を緩和したところです、現在は、物価高騰に伴い適正な家賃上限がどうなのか等、一世帯当たりへの助成のあり方については、引き続き、家賃の状況や、世帯の所得の状況などを検討していく必要があると認識はしています。

●委員
　先ほどの分譲マンションの町会加入率の件でお話がありましたが、これは分譲に限った話であると思うのですが、賃貸で、一棟で町会加入することになると、それは一棟全部の加入になり、全世帯が町会に入るという形になります。そのような数字をどのように把握されていますか。

●住宅・マンション課長
　この数値については、賃貸ではなく分譲の数値となり、賃貸の数値を把握していない状況です。

●委員
　わかりました。ありがとうございます。

●会長
　これ、地域についてもデータ出ているのでしょうか。

●住宅・マンション課長
　地域については、データはありますが、本日は、整理していないため申し上げられない状況です。

●会長
　ありがとうございます。
　そのほか、どうぞ。委員お願いします。

●委員
　都心高層マンション全体が割と外国人の購入や、投資目的で買われていて、住んでいる人が少ないなどのニュースをよく聞きますが、豊島区の場合はどのような状況なのか、把握するための調査をしているのか、その辺を教えて下さい。

●住宅・マンション課長
　確かに、委員のお話とおり、マンションの投資については、中央区の晴海辺りだと、そういったお話があることは承知しています。ただ、豊島区に関して、現在、住戸がどのような形の方で購入されて、その購入者が外国人なのか又は日本人なのかということを把握してないような状況です。

●委員
　わかりました。

●会長
　そのような調査はされることは考えていますか。

●住宅・マンション課長
　現時点だと考えておりませんが、この先、必要に応じて調査の必要性があるかもしれません。最近のマンションの売買状況としては、少し高止まりしてきており、中古物件自体の金額自体が落ち込んできたと把握しており、そのような状況ですと、外国人の投資目的のマンション購入が少しずつ鈍化するのではないかと推測している状況です。

●委員
ぜひ把握していただきたいです。よろしくお願いします。

●委員
住宅の相談の件数についてです。相談件数は、非常に多くこの９年間、大きく伸びている状況ですが、この状況としては、区民の方が窓口相談をする場所を把握したと言うか、広報してきたことの成果となっているのもあるかと思われます。その相談の内容について、区民の皆さんの一番お困り内容等をどのように区が分析されているのかを教えて下さい。

●くらし・居住支援課長
こちら相談の伸び件数は、例えば１回の相談で家賃のこと、住み替えのことなど、１つの相談で複数の相談があれば複数カウントするものになっています。また、相談の内容としては、住み替えに関するご相談が非常に多いです。内訳は、立ち退きや物価高騰に伴う家賃負担が大きいなど、収入に対して家賃の割合が多くなったので住み替えをしたいなどの相談が多い状況です。

●委員
そのような状況では、何度も相談された方もいると思われますし、区に住まいでお困りの方が相談できる窓口があるということが知れ渡ってきた状況であると思います。ところで、今、課題としては、大家さんが代替わりをすると、賃貸にお住まいの高齢者が住まいを失うことについてのご相談が多くあります。高齢者の方を対象とした住まいの制度はいろいろとあり、区内にも多くの高齢者用のお住まいに関する制度が使われていることは理解できますが、この資料に掲載されていない高齢者の事業として、「あんしん住まい」があります。「あんしん住まい」は、最後のセーフティネットと言われ区が借り上げている賃貸住宅です。ただ、この「あんしん住まい」は、区内に偏在しているため、高齢者の方が、買い物や病院を利用する際に、大きな負担になるというような声もあります。この偏在について、区に要望しているところですが、区はどのように今後の「あんしん住まい」の偏在についてお考えなのか聞かせて下さい。

●くらし・居住支援課長
「あんしん住まい」については、偏在なく可能な限り地域に万遍なく配置した方が良いと考えていますが、借り上げていく上での課題であると認識しています。一方で使われていない「あんしん住まい」もあり、借りる側、貸す側のマッチングが上手くいっていないという課題もあります。その他、オーナーからの返還のご要望という課題も出てきている状況もありますので、現状の「あんしん住まい」の戸数を確保しつつ返還の問題にも対応していきたいと考えています。また、「あんしん住まい」で対応できない場合には、家賃補助などの別の方策で対応ができるのかどうかなども含め、複数の対処策で対応していきたいと考えています。

●委員
相談件数のことにも関係しますが、このページの高齢者等入居支援事業協力不動産店の件数がありますが、詳細は、「相談者へ提供を行う」と記載されておりますが、現在はその提供を行った件数として57店ということでしょうか。

●くらし・居住支援課長
こちらは、相談件数でなく不動産店の店舗数です。

●委員
相談件数に対して、成約した件数はわからないこともわかりました。
最初に質問があった町会加入率の件についてです。これはやはり、自助だけでなく共助も必要です。また、町会に加入することも必要であると考えます。ただ、マンションが町会に加入しないっていうケースの理由の１つとして、町会が具体的に何をやっているのかよくわからないというケースもある

と思います。町会としては、町会運営の実態というか活動の中身をきちんと、マンション住民にアピールできるようにしておく必要があると考えます。
町会に加入することについては、マンション側から町会に声をかけることは難しいと思うので、逆に町会の方からマンションの方にお声かけできないかと思います。最近は、防災が非常に必要な時期に来ていますので、マンションだけでなく、周辺の戸建て住宅の方や町会などと協力していろいろやっていかないといけない時期に来ているのだと思います。国は、標準管理規約で町会とか自治会の活動と管理組合の活動を混同することのないように、と言っているだけで、コミュニティがダメだということを言っているわけではないので、将来に向けて何か考えていかなければならないと思っていました。感想です。

●住宅・マンション課長
委員、お話のとおりですけれども、豊島区の場合につきましては、「中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」の中でマンション建築時に町会と加入の協議をすることを義務付けています。
マンションを建築する際に、マンションデベロッパーや施工業者の方が町会と町会加入について協議しており、これは、都内でもあまりなされてないような条例で、マンション側から町会の方にはアプローチがあるっていうのが１つ。その後、加入するかしないかということで、協議後に町会加入をされないというケースが多いという話を、先日も区内の町会から、このような話があり、なかなか町会加入に結びついていないという話があったところです。町会加入については、協議を義務化していることだけでは、町会の加入促進につなげるのは難しい状況のようです。

●委員
今、委員からお話があった高齢者等入居支援事業協力不動産店の件数ということなのですけれども、これは協力を要請するのは不動産屋さんだけということなのでしょうか。うちの組合員さんで高齢者の方が、やっぱり住居がないということで相談に来られまして。私、住宅相談連絡会東京土建という建設組合の者なのですけれども、組合員さんが、相談に来られ、今年から創設された「くらし・居住支援課」そちらに相談員を経由してご紹介いただいた不動産屋から埼玉県の奥地の東松山のアパートを紹介されたということでした。組合員さんからその話を伺いまして、随分ひどいところを紹介するものだなと思いました。
ただ、「くらし・居住支援課」の相談員の職員が、大変丁寧に対応していただき、組合員さんも東松山の物件で仕方ないということで納得をされました。ただ、やはり不動産屋さんだけだとどうしても限界があるのかなと思いました。例えば、NPO 法人であったり、ご高齢の方のシェアハウスであったり、テレビでも放送されていますが、どのようなところに依頼協力はしているのですか。

●くらし・居住支援課長
事例によっては、居住支援協議会に登録している支援団体をご紹介する場合もございます。また、物件をお探ししている場合には、そのような協力不動産店にご紹介する場合もあり、ご希望の方に応じた紹介先を選定している状況です。

●委員
それは、要するに不動産屋さんの方から希望があって、それで契約するような形になるのか、それともそちらの方から働きかける形になるのですか。

●くらし・居住支援課長
その方によりますが、ご自身で不動産店のリストの中から選んで物件を探す方もいますし、それが難しい方は、いくつか不動産店の方にこちらからあたってご紹介をお願いするといった事例もあります。

●委員
ありがとうございます。

●委員
総括表の基本目標には追加した指標ということですが、この、「現在住んでいる地域に住み続けたい」について肯定的な回答をする区民というのが 4 ポイント下がっているということで、これは、他がかなり向上の項目が多い中で、これは「基本目標 1」とも関わります。この住宅マスタープランを改めて見ると、やはり「暮らし続ける」とか、「住み継がれる」という、そのような継続居住に関する指標が下がっているというのは、大きな問題だと思うのですが、この辺りどのように認識されているのか。もしかしたら、もう少しこの基本目標のあり方を今後変える必要があるのではないか、そのような気もする重要な指標かと思いますが、抽象的な質問で申し訳ないのですが回答をよろしくお願いします。

●住宅・マンション課長
委員のご指摘のとおりです。約 4%下がっていることについては把握しています。この数字を載せるにあたり、庁内で打ち合わせしましたがはっきりとした原因が掴みきれてはいないというところが本音です。豊島区は、区民の方の流動性が大きな区ですので、そういったところが多少なりとも影響しているのではないかと推測します。このような状況を含めて今後の目標は見定めていかなければいけないのかなということを認識しています。

●委員
前回の住宅対策審議会でも質問しましたけども、住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定についてです。見守りと安否確認の居住サポート住宅への対応準備を進めたという、こういう記述があるのですけれども、なかなか、NPO 法人、居住法人が手を挙げることが少ない状況であると聞いています。先日も確認したところ、まだ、できたばかりの制度のため周知徹底されていないとの話も聞いていたのですが、区内の NPO 法人にこの制度について説明し、「ぜひ手を挙げてください」と、いうことは行っているのですか。

●くらし・居住支援課長
昨年度の住宅セーフティネット法の改正については、居住支援法人のセミナーなどでも周知しているところです。ただ、居住サポート住宅は、設置が進まないというところです。現在、都内でも 2 か所にようやく増えところですので、先行して設置している法人などに実施に向けてどうだったのかということをヒアリングしていきたいと考えています。

●委員
先月の新聞報道では、NPO 法人の人件費等について、いろいろと補助金が少ないのではないかという報道がありました。国の補助金は一体どうなっているのでしょうか。

●くらし・居住支援課長
国の居住支援法人に対する補助金ついては、実施している対象者や実施している支援内容によって細分化されている状況で、その法人によって異なっている状況です。

●会長
居住サポート住宅は、今後必要であると思っております。居住サポート住宅の進捗の状況で、何かご質問ありましたらお寄せ下さい。
それでは「報告 2」「豊島区空家等対策計画の改定について」のについて説明よろしくお願いします。

●建築課長
では、「豊島区空家等対策計画の改定について」資料をご覧ください。豊島区住宅マスタープランにおいては、空き家ストックの総合対策として空き家の適正管理の推進が義務付けられています。この空き家の適正管理の推進については、豊島区空家等対策計画に基づき、適切に管理されていない空き家の解消に向けた取り組みを進めていくものです。つきましては、本日は豊島区空家等対策計画の改

定について報告します。
まず、経緯です。平成 27 年2 月 26 日に施行された空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、平成29 年3 月に豊島区空家等対策計画を策定しました。また、令和4 年4 月に改定し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等の指導方法や地域活性化の観点から、空き家等の有効活用に関する区の施策の記載を充実させました。
２番目になります。現行の空家等対策計画の概要です。空き家の倒壊、損壊、部材の落下等の事故発生を防止し、保安上、衛生上、景観上、生活環境の保全上、支障なく区民が安全で安心して住み続けられる街づくりに資することを目的としています。空き家に関する特措法第 7 条に基づく計画で期間は 5 年です。対象建物は空き家、空き家以外の管理不全な建物、対象地区は区内全域です。
次に、計画の構成です。
第1 章が計画の概要で、目的や期間、他の計画との位置づけ、関連性を示しています。
第2 章では、空き家を取り巻く現状、空き家が周囲へ与える影響、空き家等の課題です。
第3 章では空き家等対策の基本方針、第4 章では管理不全の空き家等の指導方法、第5 章では管理が適切にされていない放置すれば周囲に悪影響を及ぼすおそれのある特定空き家に関する取り組みを示しています。
次のページをご覧ください。豊島区空家等対策計画の改定についてです。豊島区空家等対策計画 2 期目の終了に伴い、計画の改定を本年度より行っていきます。
まず、改定に当たり、令和8 年4 月に豊島区空家等対策審議会条例を制定し、学識経験者等の専門家を委員とする豊島区空家等対策審議会を設置しました。令和5 年12 月に空き家の特別措置法が改正され、区の行う空き家等への対策が拡大強化されたことを踏まえるとともに、専門家の知見も反映させながら改定を行います。
次に、3、スケジュールです。第1 回審議会においては、改定骨子の提示、第2 回審議会では、改定素案の提示、パブリックコメントを経て、第3 回審議会では、改定案を提示、改定をします。
最後に、空家等実態調査についてです。老朽化などによる危険度の高い空き家などの実態を調査するため、先の臨時会にて補正予算の議決をいただき、老朽空き家の実態調査に着手しました。調査結果に基づき、老朽空き家所有者へ働きかけを行うとともに、改定する豊島区空家等対策計画にも結果を反映させます。対象建物は、戸建て住宅、長屋、兼用住宅、2 階以下かつ14 戸以下の共同住宅。調査項目は、空き家の判定、管理状況、管理の不全度、老朽度です。スケジュールはご覧のとおりです。また、参考資料として現行の空家対策計画をお付けしております。ご説明は以上でございます。

●会長
説明ありがとうございます。それでは皆さんから質問、ご意見をいただきたいと思います。

●委員
計画の内容について質問します。まず、計画の目的のところ、ご存知だと思いますが 2025 年問題っていう、団塊の世代っていう日本の人口の一番のボリュームゾーンの多くが後期高齢者の 75 歳になったっていうのが 2025 年です。その団塊の世代の方が大体80 歳を超えて亡くなるっていうことを考えると、これから5 年から 10 年ぐらいで相続案件が増えるだろうということが見込まれます。
豊島区では、単身高齢世帯の割合が多いという話があります。割合的に全国平均の 18 %ぐらいですが、豊島区は35 %超えていたと思います。それも踏まえると、本当に空き家問題というのも、そのようなところと絡んでくるので、そのような内容を盛り込めるのであれば盛り込んでほしいです。
もう一つ、その空き家のどういうような対策については、例えば14 ページ計画の方の空き家の利活用にフォーカスされているような気がします。その先ほどの進行表でも、空き家利活用の相談件数などが記載されておりますけれども、「まだ現状満足とは言えないのではないか」と感じています。空き家の利活用も当然重要だとは思いますが、その一方で防止するっていう、15 ページの住まいの終活相談は、その辺も併せて必要になろうかと思います。ただ、これを事前に相談、現地調査、活用プランの提案とワンストップで実施していると書かれていますが、これが私は全く足りてないと思っています。どうして空き家が生じるのかといいますと、法律的な話をすると、遺言書を書いて終わりであったり、遺言書をそもそも書いてないですとか、では亡くなった後に、遺言書をどなたかが執行する人がいる

のかっていうところです。
特に、単身世帯となると、残置物の問題などいろいろな問題があり、それらを死後事務委任というような形で執行していかないといけないのが、その辺りが滞ってしまい、結果的には、相続空き家という状況になっていってしまうのではないかと思われます。このような状況から住まいの終活相談は、文脈的にもちろん大事だと思いますが、幅広く終活の中のワンカテゴリーであるっていうような捉え方をして、予防を考えていくべきではないのかなと思いました。
例えば、十士業である弁護士会、司法書士会など、士業と連携している相談窓口で、専門家合同相談室があります。その相談室と連携できたら、幅広く、我々士業としても対応していけるのではないかと思いました。それこそ、行政書士会の豊島支部の方でも連携する機会があったら積極的に連携しようという姿勢であると支部長からも聞いています。士業との連携で豊島区の空き家防止に貢献していければと思っています。

●会長
今の委員のお話について、2点、「人口の特性との関係」と、「空き家予防」について回答お願いします。

●建築課長
まず予防については、ご指摘の通りです。空き家になって、それが、管理が適切にされていない状況になってからは、地域に悪影響を既にもたらしてしまいますので、そうなってはならないというところです。予防策っていうのは非常に大事だと考えております。今回の空家等対策計画の改定に当たりましては、もちろん現時点で管理不全な状況で地域に悪影響を及ぼしているような空き家について、解消を積極的に進めるというものと同時に、空き家にしないための予防策に関しても改定計画の要素の中で盛り込んでいこうと考えています。
また、先ほどお話があった団塊の世代の健康問題につきましては、今後の検討課題にさせていただきたいと思います。
また、先ほど専門士業の方との連携というお話がございました。今回は、4月1日に空家対策審議会の条例を制定し、その中で、新たな審議会に司法書士会ですとか、それから宅地建物取引協会、不動産協会など、専門士業の方も委員として入っていただく運びとなっております。これまでは行政職員だけからの審議会という構成でしたが、今回の審議会からは専門士業の方も入っていただきまして、ご意見をいただきながら、空き家対策の空家等対策計画の改定、それから施策の実施の方を進めてまいりたいと考えています。

●委員
空き家っていうと、基本的に戸建てというイメージなのですけれども、これは戸建てと、あと集合住宅での空き家もあると思いますが、その辺の割合とか数とかを教え下さい。

●建築課長
今回の空き家、今回行う空き家実態調査のターゲットとしては、近隣の住環境に直接的に悪影響を及ぼしている、特に戸建てであるとか、資料の2番目に記載していますが、戸建て、長屋、専用住宅、それから小規模な共同住宅としました。
それと、マンションなどのいわゆる空き室につきましては、建物の中に一部空き室があったとしても居住者が全くいらっしゃらないわけではないため、建物としては相当の管理がされているものと考えられますので今回は調査の対象としてはおりません。

●住宅・マンション課長
数につきましては、ちょっと古いデータなのですけども、平成30年のデータだと、豊島区全体の建物の住戸数としては206,360戸で、そのうち空き家とされているものが27,350戸となっていて、最新だと数値では、29,810戸で約3万戸弱が空き家だということは把握しています。
これは戸建てと賃貸と合わせた空き家全体の戸数です。

●委員
戸建てと集合住宅での空き家では、どっちが数的に多いのですか。

●住宅・マンション課長
空きマンションの方が多いです。

●委員
マンションの空き住戸についての、何か施策を考えていますか。

●住宅・マンション課長
現在、取り組み始めたところです。例えば、不動産２協会に出向き打ち合わせしましたが、２協会共に肌感覚的に数値以上に空き家、空き室は、少ないのではないかという話をしました。状況としては、周辺の家賃が高くなってきているので、今まで家賃が安く空き家であったものから借りられているので空き室も少なくなってきているという話なども聞いたところです。このような状況を踏まえ、今後の取り組みを検討していきます。

●委員
改定前の空き家対策計画を見て、13 ページの地域貢献型空き家利活用事業というのがあって、これ、実績がどれぐらいか、また、今回の改定でどのような方向性に向かわれているのかが興味があるので教えて下さい。

●空き家対策係長
住宅マンション課の空き家対策の係長です。
地域貢献型の空き家利活用事業につきましては、平成元年から事業を実施していて、これまでの累計は6件の実績です。内容としては、地域のコミュニティカフェやNPO 法人等の活動拠点等として使われている実績があります。

●委員
今後（将来）については、どうですか。

●空き家対策係長
今後（将来）においては、件数自体の増やすことは難しい状況です。それともう一つ、共同居住型の利活用事業を持っていますが、年に2件から3件程度という実績です。
現状としては、空き家の利活用としては、利活用して使えるような形の空き家の方がなかなか出てこない状況です。空き家は、オーナーの意向があるので、実績が伸びてこないという状況です。その他、空き家利活用については居住支援協議会に登録されている団体等と連携をしながら進めていきます。

●委員
集合住宅の空き家の件なのですけれど、少なくともマンションの場合には、一応、特定空き家の考え方を取り入れて、所有者不明専有部分管理制度があります。マンションの管理者、つまり、理事長又は、利害関係を持つ人がその制度を利用して管理人を選ぶということができるようになっています。それ以外に、例えば、どういう状況で空き家になっているのかというのは、管理組合ではなかなか把握しにくい部分があると思いますけど、とにかく管理状況が酷いということであれば、その制度を利用してということができるようになっています。また、自治体もその申請ができるという状況ですので、どのように対応するかということになるかと思います。

●住宅・マンション課長
　一軒家の空き家につきましては、隣のお宅に樹木の繁茂などで迷惑をかければ、建築課が取り組む形をとっているような状況です。マンションの空き家については、隣の方に迷惑がかかることがないので、顕在化しにくく区役所に連絡がこないというのが現状です。現状の状況はそのような状況ですが、今後は、マンションも必要に応じて、不明者土地や建物の扱い対応が必要になると考えています。

●会長
　今後は、所有者不明土地の関係についても課題になってくると思います。その辺りどうですか。

●建築課長
　所有者不明土地の関係の話が出てきましたので、情報としてお知らせいたします。
　令和５年度の空き家特措法の改正によって、所有者不明の不動産について財産管理人の選任を民法の特例によって自治体も行うことができるようになりました。そのことに伴い、５月の区議会の臨時会で補正予算を取り、豊島区で初めて「戸建空き家で相続人がいない」所有者不明土地の物件について財産管理人選任の申し立てを行う予定です。この取り組みをモデルケースとして今後、区内の他の物件についても対応して行きます。

●委員
　ちょっと細かいですが、例えば18ページの話、18,19ページの行政代執行はそうなのですが、その後、所有者に対して費用を徴収することができるという制度だと思いますので、費用を徴収することまで記載した方が分かりやすいと思います。

●会長
　委員の皆さん、空き家のことは非常に関心がありますし、豊島区でも長い期間取り組んできた内容です。また、この空き家実態調査が終わったら結果などもご報告いただきたいです。そのほか、何か質問がありましたら、事務局の方に寄せていただければと思います。それでは事務局の方よろしいですか。

●住宅・マンション課長
　それでは、本日はありがとうございました。本日の議題について、追加で、会長からも今、お話しがありましたが、意見等がある場合には、７月15日までに事務局までメールの送付をお願いします。
　次回の審議会については、令和９年２月頃を予定してございまして、詳細の開催の日時につきましては、後日、事務局から案内をさせていただきます。よろしくお願します。
　事務局からは以上になります。

●会長
　それでは、これで本日は終わりにします。
（午後５時10分閉会）

会 議 の 結 果	
提出された資料等	
そ の 他	