

第1回板橋区住宅対策審議会専門部会

平成27年10月7日（水）

I 出席委員

中 島 明 子
戸 松 健
高 田 卓 二

牛 山 美 緒
鈴 木 篤

小 久 保 信 一
水 野 久 志

II 出席者

都 市 整 備 部 長

地 域 振 興 課 長

長 寿 社 会
推 進 課 長
代 理

福 祉 部 管 理 課 長
代 理

子 ども 政 策 課 長

環 境 戦 略
担 当 課 長

市 街 地 整 備 課 長

建 築 指 導 課 長

住 宅 政 策 課 長

III 議 事

1 開 会

2 都 市 整 備 部 長 挨 拶

3 専 門 部 会 長 挨 拶

4 委 員 紹 介

5 議 事

(1) 諮 問 趣 旨 の 説 明

(2) 議 事 の 進 め 方 ・ 今 後 の ス ケ ジ ュ ー ル

(3) 第 4 次 板 橋 区 住 宅 マ ス タ ー プ ラ ン 施 策 の 実 施 状 況 に つ い て

(4) 国、東 京 都、板 橋 区 の 動 向 に つ い て

6 閉 会

IV 配 付 資 料

(事 前 配 付)

(資 料 1) 諮 問 書 (案)

(資 料 2) 第 9 期 板 橋 区 住 宅 対 策 審 議 会 専 門 部 会 委 員 名 簿

(資 料 3) 第 9 期 住 宅 対 策 審 議 会 関 連 会 議 ス ケ ジ ュ ー ル (案)

(資料4) 第4次板橋区住宅マスタープラン進捗状況一覧

(資料5) 第4次板橋区住宅マスタープラン掲載事業一覧

(当日机上配布)

(参考1) 第9期板橋区住宅対策審議会委員名簿

(参考2) 住生活基本計画(全国計画)の見直しの概念図

(参考3) 東京都住宅政策審議会 答申の概要

(参考4) 板橋区長期基本計画審議会答申

【開会の辞】

【会議運営の説明】

【委員自己紹介】

○中島部会長 和洋女子大学の中島と申します。

和洋大学は元陸軍の地域だったので、赤レンガが残っており、それを地域の人と一緒に残そうかとやっていますが、専門は居住学といえますか、住むということはどういうふうに安定させていくかということをやってきています。

それで、イギリス、デンマークが一つの方向かなと思いまとめたところですがけれども、私は板橋で小さい時に過ごしまして、板橋というところは大好きなんです。この地域でいろいろな居住の問題、これをいい方向に持っていくために、できれば少しお手伝いできればなど。ただ、居住支援協議会が立ち上がって2年たちますけれども、やはり非常に大変なんです。本当にいろいろな力をいただき、具体的な方向が見えてきたところです。

○牛山委員 UR都市機構の牛山と申します。

現在は、八王子にあります研究部門で技術・コスト管理部というところの技術調査チームに所属しております、住宅に関する技術開発と調査研究をしております。

設計部門にいたこともありますけれども、調査研究が長くて、高齢者や子育て世帯に暮らしやすいまちづくりというようなテーマでいろいろな事例を調査したり、コミュニティ支援などをしておりまして、今も多世代交流のための居場所づくりみたいなことをテーマにやっております。

また、所属している部署は技術的なところでもありますので、建物を、集合住宅をいかに長期で活用していくかというようなテーマで、防水とか外装をどのように改修していったらいいかというような調査研究、あるいは住戸内部の水廻りをどう改修していくかというようなことにも取り組んだりしております。

板橋区は高島平を初め、たくさんの集合住宅がありますので、そういったところをどのようにまた新しく、よりよく住みやすくしていけるか、多少でも力を尽くせられればというふうに考えております。

○小久保委員 東京都都市整備局住宅政策推進企画担当課長の小久保と申します。

私自身は東京都の住宅政策全般の窓口ということで出席させて頂いております。事務局のほうからご説明ありましたとおり、東京都のほうでも、住宅マスタープランについて、来

年度の改定に向けて、知事の諮問機関であります東京都住宅政策審議会に付議をして、審議を行っているところです。

少子高齢化や人口減少社会の中で、今後の住宅政策のあり方ということで、居住支援協議会や、空き家関係、マンションストックの問題などの審議をしている最中でございます。

そういった情報をご提供しながら、板橋区の住宅マスタープランの改定作業にお役に立てればと考えております。

○戸松委員 東京都住宅供給公社の戸松です。

私は経営企画課というところにおりまして、住宅供給公社全般の経営の視点に立った計画の策定ですとか、組織なんかの業務に携わっているというところでございます。

私ども住宅供給公社は、都内に約7万戸ほどの賃貸住宅を持っておりますけれども、そのうち板橋区には、約3,400戸の賃貸住宅を供給させていただいているというところです。

現在、非常に老朽化といえますか、建設年代の古い住宅がありますので、そうした住宅の更新を進めているというところで、板橋区の中では向原住宅を現在手がけているというところです。向原は全部で3期に分けて建替えをする、ちょうど2期が終わって、これから3期というところです。

また、建てかえに伴っては、用地を創出して、そうしたところに今非常に高齢化の問題がございますので、そうした関連するような施設を誘致するようなどころでも進めているところです。

また、住宅供給公社は都営住宅の管理の仕事も東京都からいただいております、板橋区の中では約1万1,000戸の住宅があります。

公社住宅もそうなのですが、お住まいの方の高齢化が今進んでおり、そうした管理面での取り組み、住宅事業者としてどういう取り組みができるのかというのを、日々模索をしながら業務を行っているというところです。

そうした視点で、何か私どものほうの日々の取り組みがお役に立てることがこの会にもあるのかなと思っております。

○鈴木委員 UR都市機構東日本賃貸住宅本部東京北エリア経営部団地マネジャーしております鈴木と申します。

私の所属する部署につきましては、賃貸住宅のほうの経営ということで、23区をエリアに分けて、東京北エリア経営部といいますのが、城北地区、葛飾、ほか練馬まで9区を担当しております。

その中でも板橋区内におきまして、UR賃貸が1万1,150戸ほどございまして、特に大規模団地の高島平団地、蓮根団地といったところを管理させていただいているところです。

私は高島平団地のほうの担当マネージャーということで、板橋区の中でも、高島平地域のランドデザインのところを策定されているかと思えますけれども、そちらのほうとも今後連携していく必要があるかなという認識で参加させていただいております。

さらに、URのほうでも、全国でも七十数万戸ある中の住宅のあり方としまして、昨年1月に有識者会議の中で、超高齢化社会における対応ということで、地域医療福祉拠点及びミクストコミュニティの拠点の形成に資する取り組みということをしてURとして、積極的に取り組んでいるところで、特に高島平団地につきましてもモデル団地ということになっております。

そういった新たな世の中のニーズの施策にも、今後積極的に取り組む上でも、皆さん方のご意見なり、板橋区のあり方の取り組みの中で連携できればという思いで参加させていただければと思います。

○水野委員 建築士事務所協会板橋支部の副支部長をやっています水野と申します。建築の設計関係をやっております。

現在、住宅の木造の耐震診断と補強、あと鉄骨RCの診断補強設計など、区の助成の申請などをやって協力させていただいておりますので、今後ともそういった事業には参加していきたいと思っております。

○高田委員 マンション管理センターの高田と申します。

マンション管理センターは今年で創立30年になるわけですが、マンション管理の適正化を図ろうということで、適正化推進センターとしての位置づけで、業務はしております。

さまざまなご相談が、年間で8,000件ほど電話などで寄せられて、いろいろマンションにお暮らしの方々の悩みというのが届いているところです。

特にマンションの管理については、これから先、高齢化ですとか、建物の老朽化ですとか、そういった中で、どうやって管理を適正に進めていくかということがいろんな意味で課題になってきているんだなというのを実感しております。

マンション管理センターのほうでは、さまざまなマンション管理組合の支援ということで、例えば板橋区さんでもそうなのですが、23区でいろんなところでセミナーをされるというところで、基礎的なところについて、我々のほうから講師としてお伺いするなど、一緒にやらせていただいております。

また、マンション管理情報といいますか、物件、そのマンションの中でいろんな書類ですとか、図面ですとか、あるいは修繕の履歴ですとか、そういったものについて蓄積していくことが非常に重要だということで、そういったことが蓄積できるように「マンションみらいネット」と言っていますけども、そういったシステムも進めておまして、できればそこに登録いただくと、安心して安全にいろいろな情報が蓄積できると。それが将来のいろいろな修繕ですとか、場合によっては建替えですとか、そういったことに役立っていくのではないかと見ております。

私は、企画部と業務部を兼務しておまして、企画部では、今申しました情報の蓄積関係を見させていただき、業務部のほうでは、住宅金融支援機構で取り扱っている共用部分へのリフォーム融資というのがあるんですが、その融資への保証も、我々のほう、マンション管理センターのほうで引き受けさせていただいております。

最近、金利が低いこともあるのかもしれませんが、たくさん共用部分リフォーム、融資を受けておられるマンションが増えています。特に最近気になるのが、築後40年以上たっているものの大規模修繕リフォームというのがかなり増えているような気がしますので、そういったところを適切に維持管理されること、修繕されることがよりよいストックの維持につながるんじゃないかなと思っております。

そういった相談ですとか、情報の蓄積ですとか、リフォームですとか、そういった観点で皆様のお役に立てればと思っています。

○地域振興課長 区役所の地域振興課長の赤松と申します。

私の仕事につきましては、直接は住宅に関わるという仕事はございません。業務内容につきましては、町会、自治会や地縁団体とのやりとりが非常に多いところです。

専門部会に参加している意義というものについては、ここでのお話を必要に応じて町会、自治会などにお伝えしたり、地縁団体のほうでどういう住宅に対して意向を持っているか、こちらのほうをお伝えするという役割での参加というようなことだろうと思います。

○長寿社会推進課長代理 代理出席となります。長寿社会推進課施設整備係長、鈴木と申します。

長寿社会推進課は、この4月に幾つかの課の仕事を引き継いでできた課なんですけれども、特に高齢者の住まいという関連で言えば、介護保険を中心とした高齢者向けの施設、特別養護老人ホームですとか、地域密着型サービスのような部分についての整備、それから区立の高齢者施設についての管理運営、それからサービス付き高齢者向け住宅に関する区の

窓口というような形でやっていますので、そのような範囲内で、この会議の中で役割を果たしていきたいと思います。

○子ども政策課長 子ども政策課長の森下と申します。

子ども政策課は、子どもに関する計画全般を所管していると同時に、お子さんたちが利用していただいております児童館、児童手当であったり、医療助成であったりといった給付助成事務を所管しているところです。

また、私どもが所属する子ども家庭部というところは、保育園、また児童虐待等の相談をしている子ども家庭支援センター、こういったものを所管しているところです。

○環境戦略担当課長 資源環境部環境戦略担当課長の宮村と申します。

私どもは、環境に関すること、専ら地球温暖化に関することを扱っております。地球温暖化の対策防止のためのさまざまな施策という中で、住宅関係でいきますと、資源エネルギーに対しての補助金という制度がございます。これは、太陽光発電の設置ですとか、あるいは太陽熱温水器とか、それから燃料電池の設置、それからHEMSですとか蓄電池、それから今年から始めたんですけれども、窓枠の断熱ということに関して補助金を出しております。

そういった補助金の取り組みとあわせて、区民の方に対してはさまざまなイベントを通じて、省エネルギーあるいは省資源の取り組みを積極的にPRしているところでございます。

東日本大震災以降、非常に太陽光パネルが伸びたところではあるんですけれども、このところの固定価格買い取り制度も低下傾向でございまして、ちょっと一服感というのが正直いってございますので、我々としては積極的に再生可能エネルギーのほうの普及はこれからも継続していきたいというふうに考えてございますので、この会議の中で私どもに参考になることをいただければというふうに考えております。

○市街地整備課長 市街地整備課長の義本です。

私の部署は、主に防災まちづくり関係をやっております。木造耐震助成だとか、非木造の耐震助成、そのほかに木密対策として、大谷ロー一丁目に取り組んでおります不燃化10年プロジェクトの事業だとか、あとは区内にあります2項道路助成であります細街路整備助成と、あとは大規模建築物指導要綱に基づく指導を主に行っております。

基盤を中心にやっておりますので、ハードの部分もありますけれども、助成という部分もやっているということです。

○建築指導課長 建築指導課長の田島と申します。

建築指導課のほうは、建築確認とか、また道路に関する許可、確認関係を行っている部署なんですけれども、特にその中でも長く住み続けられるために定められた基準を満たす、性能の高い住宅を認定する長期優良住宅の認定業務をやっております。

長期優良住宅の認定につきましては、年々伸びているところがありますが、今のところは、大体150件前後で推移している部分があります。

その部分でかなり浸透はしてきていると思うんですけれども、ちょっと今年あたりですと、若干一服感がありまして、少し伸び悩んでいるのかなというような傾向がございます。

今後、長期にわたって良好な住宅に住んでいただくという部分につきましては、やはり広めていきたいなというふうに思っております。

○中島部会長 皆様から一通り伺って、一つは、日本が超高齢社会になってしまったと。この間ノルウェーの話の聞いたりしましたけれども、そののほうははるかにゆったりして、16%の高齢化率である。それに比べたら、日本は26%になってしまって、そういう中で、板橋の場合は少し緩やかですけれども、私たちも頭を切りかえて、どういうふうにこれから住まいを基盤にして、地域をつくっていくかというようなことが必要なのかと思いました。

ですから、維持管理・改修だとか、そういったことがきっと重要になっていますので、まだまだいろんなことを検討しなくてはならないと考えております。

【議事】

○事務局 (資料1、2、3 諮問趣旨の説明、議事の進め方・今後のスケジュールについて説明)

○中島部会長 スケジュールについては、28年度、最終的に計画の策定をします。今年度はその基礎的な論点などを整理するようになります。

また、東京都のマスタープランの改定について、いつぐらいをめどに検討していますか。

○事務局 東京都は、来年度中を予定しております。

○中島部会長 大体、板橋区と重なっている訳ですね。

○事務局 (資料4、5 第4次住宅マスタープラン施策の実施状況について説明)

○中島部会長 今回、特にC評価、D評価等についてご説明いただきました。多分、これが次のマスタープラン改定、そのときの参考になるわけで、これが本当に意味のあるものなのか、なぜだめだったのかとか、うまくいかなかったのかとか、そういうことをきちんと検証して、次の施策にはつなげなくてはならないわけですが、いろいろ皆様ご関係のところ

あると思うので、ご意見・ご質問をお願いしたいと思います。

○水野委員 木造住宅無料簡易耐震診断というのを何件かやっているんですよ。帳面上残っていないのかもしれないんですけど、年三、四件ありますね。

○市街地整備課長 そうですね。確かに、ここの無料相談に関しては、やっていることはやっているんですけど、無料相談をやっただけではわからないというのが実情なので、その上の耐震診断をしないと結果は出ないんです。なので、窓口とか電話での相談は随時やっておりますので、そこから無料相談というよりも、その上の耐震診断のほうを受けてくださいというものに移行しておりますので。ほかからもまとめてこれが移行中なので、できれば削除してほしいという話はしているところなので、市街地整備課とすると、そちらのほうより正確なほうをという形なのも、今移行しているところになります。

○水野委員 うちも希望者が申し込まれるんですよ、区のほうに。それで、それに対応して一応診断するかどうかという簡単な東京都の10項目程度ある事前の軽いチェックはして、こういう状況なんだけど、どういたらいいですかという相談はあります。それで診断する人もいれば、いない人もいるということですね。費用がどのぐらいかかるかとか、そういった点、高齢者の方が結構多いんですよ、やはり診断を受けたいという人は。

○中島部会長 ごめんなさい。耐震診断に移行するときに、費用の関係はどうか。

○市街地整備課長 費用に関しては、一般の方と高齢者の方と、そのほかに木造が密集しているところでの費用の助成の分けはしております。例えば、一般の方ですと、費用の半分助成します。高齢者の方であれば3分の2助成します。あと木造の密集しているところにお住まいの方だったら5分の4助成します。そういうふうに分けて、より取り組みやすいような形で今やっているのが現状です。

一律でやると、やはりお金もかかるし、ちょっとやめようかなという形になると思うんですけども、その辺ちょっと差別化、差別化をして、皆さんに取り入れてもらうような形ではやっていくようになっていきます。

○中島部会長 無料の診断はなくなるわけですね。

○市街地整備課長 というか無料ですと、判断がつかないというのが結構多いんですよ、それだけですと簡単過ぎて、本当に補強しなきゃいけないかという判断がつかない。

○中島部会長 10項目ぐらいですと、確かに実際そうですね。

○市街地整備課長 結果、やってもわからないものが結構多かったものですから、もう少し詳しい耐震診断をしていただければ助成制度もありますので、という形での移行を今進めて

いるところでございます。

○中島部会長 そうすると、今度、費用負担が発生するわけです。それはやりやすいとか、やりにくいとか、どうでしょうね。

○水野委員 やりにくい、やりやすいという問題じゃなくて、要するに基本料金が決まっているんですよ。診断が幾らです、補強が幾らですというのが大体決まっていて、補強したらどのぐらいかかるかなということで、やはりそれだったら、そんなにかかるんだったら一部屋ぐらいで、助成を受けないでやろうかという人もいるわけですよ。

○小久保委員 建築行政、何年かやっておったんですけれども、住宅の耐震診断について、無料相談という前さばきの形で、そういう簡単な図面のありなしですとか、外観のチェックですとか、そういった相談自体では決して悪いことではないと感じております。

○中島部会長 最初に非常に簡易なのをやって、どのぐらい課題があるかとか、必要なところがあるかというのは必要かもしれないということですが、一応統合して進めるということになったと。

その仕組み、これは私すごく大事だと思っていて、後での災害時に仮設住宅がどうだこうだというけれども、東京都の場合、板橋区の場合期待できないわけだから、日ごろの住宅をしっかりと耐震精度を上げるというふうにしなくてはいけないわけだけれども、みんなやはりお金のことなんですね。あとは、きちんとした認識がないとか。

これは大きな課題で、今どうということではありません。そういうふうに移行したということはよくわかりましたけれども、ちょっと検討して、どういう仕組みがいいのかという、それをぜひお願いしたいと思います。

○小久保委員 そもそも今回の改定のスタンスなんですけれども、第4次の住宅マスタープランのマイナーチェンジ的なものに当たるのか、それとも第5次住宅マスタープランという形で正式に改定されるのか、その辺を最初の機会ですので、お聞かせいただければと思います。

○事務局 見直しという諮問事項になっておりますが、区のほうの大きな基本方針のほうも反映させた上で、今回の計画をつくっていく予定でございますので、新たに第5次の計画をつくるというようなイメージで取り組んでいきたいと考えております。

○中島部会長 住宅政策、ニーズがあって、それに対してカバーしているような安定した住宅に住めるというのが本来なのだけれども、日本の住宅政策だと、そのときそのときの課題で重点は相当変わっていますね。地震の後は防災とか耐震で。それから、非常に困難な人

たちがいるということで居住セーフティネットがでて、それから高齢社会だということで高齢者に比重があって、もう少し安定した住宅政策になったほうがいいと思いながら、しかし今の時期で、今小久保委員に答えていただきましたけれども、これから見直しに当たって、どういうところが大事かと。

もし、皆様のご意見があれば出していただいて、それによってかなり見直すか、マイナーチェンジでちょっとやればよいということになるかということですが、いかがでしょうか、何かお考えがあればと思いますけれども。

○小久保委員 第4次住宅マスタープラン自体はしっかりできているというふうに感じておりますので、この間の社会経済状況の動向ですとか、そういうのを見据えて、適切に改定をすればいいというふうに思いますけれども。

○中島部会長 現在のマスタープランにも、いろいろなことをかなりきちんと盛り込まれていますが、超高齢化と皆さんおっしゃった、そのあたりについて本当に腰が据わってみたときに、大丈夫かどうかというのが一つと、それから今政権が出してきていることを見ていくと、若者だとか貧困窮者の問題はやはり継続して重要な感じがするんですね。

○戸松委員 住宅にかかわるもの、ここの項目も多岐にわたるようで、非常に項目が出てくると思うんですけれど、その中で、中島部会長もおっしゃったように、今後、余り長期を見据えるとなかなかぶれが生じるかもしれませんので、一応我々が抱えている課題の中で、高齢化だとか、防災だとか、あるいは今まさに若者支援だとか、そういうカテゴリー的にどういう視点があって、それに対して住宅って一体何ができるのかということ、改めてこれの延長線上になるのかと思いますが、整理をしていくという作業をこれからやっていくと。

若者支援というのは非常に、住宅では余りこれまで取り上げられていなかったというか、接点が。URさんは、少し割引制度とかやって支援をされておりますけれども、それもかなり先導的な事例で、どこかの団体や民間事業者で普及しているかということ、それも少ないと思いますので、そういうところをちょっとごり押しをしながら検討していくのかなと思っていますけれども。

○中島部会長 今、URさんのでいろいろ事業展開されているわけけれども、ちょっとお話しいただけますか。

○鈴木委員 住宅マスタープランについては、きちんと整理されているかなと思いますが、その項目をどう具現化していくかというところの質のところと、方策を立てて実施していく

かというふうなものが、もうちょっと充実したほうがいいのかなど。

よくハードとソフトと言いますが、どうしても政策的にいうと、見える化という意味でいえば、ハードであるのが非常にわかりやすいかと思うんですけれども、ハードというよりも、世の中的に請われているユーザーが、住まい手側のほうの住まい方だったり、それから地域の人たち側とかかわっていくのかといったところの、どちらかというところを組み立てなりシステムなり運営みたいなのが、今、社会経済の変化で、よく議論されている部分かと思しますので、その部分をこの大項目のフェーズの中に、そういったものが組み込まれていけば、非常にいいものができるのではないかなというふうに思っているところです。

高齢化社会という中でも、答申の中でいうと、ハードよりもやはりソフトのところのご指摘が多いというところがありますし、これからの厚労省のほうの政策そのものも在宅というものを地域で支えるといったところのものも考えますと、第4次住宅マスタープランにも書いているように、住宅というのも本当にインフラでもあるので、そこでどう福祉を受けとめていくのかというようなどころも非常に大きな要素でもあります。

よく互助共助といっているんですが、ともに助けるというところって、言葉では何となくいい言葉ですけど、それを具体的な施策で実施というふうに考えると、本当にどう組み立てたらいいのかという、強制でもないですし、そこはちょっと弊社のほうでもいろんな、先ほど言った地域医療福祉なり、ミクストコミュニティというところの、ハードは非常にわかりやすく議論しやすいんですけど、そこを担い手だとか、地域で支えるといったものをどう受けとめてしていくかというところが、今後の課題かなと思います。

先ほど中島部会長がおっしゃられたように、高齢化社会という、高齢者にどうしても目線が行ってしまいがちですが、先ほどは地域で互助共助なり、支えるという若いパワーなり、人材というのが、地域で非常に必要なものになってくるかと思しますので、若い人がやはりそこにいるというのが理想だと思いますので、若い人がいかに住みたくなるとか、住み続けるなり、ネットワークを組むということが必要となります。

それと、政策だとどうしてもできるようになりがちですが、我々も住むとか生きがいというのは、やはり楽しくなきゃいけないと思うので、そういう結果論に結びつための若い人なりが必要とするものの要素をどうつくり上げるかみたいなどころも、後で議論されたほうがいいのかと思います。

具体的に団地なり地域を眺めていくと、そんなところがどうしても一部でも入るかなと個

人的に思うところでございます。

- 中島部会長 家だけが結構よくても、本当にそこでいきいきと生きていくというのでなければまずいし、何か人とのかかわりなのか、いろいろありますよね。

日本の住宅課とか住宅政策課は、ずっと家をつくるために走ってきましたね。それが今、老朽化して問題になったり、不良のストックだとかいろんなことを言われるようになってしまっている。本当はそれをずっとメンテナンスして、維持して、改善していけばいいと思います。恐らく、そのメンテナンスとか、管理するとか、ソフトの人をどうそこで支援するかとか、そういうのが住宅政策課の中でも、政策の課題として出てもいいのかなという感じがしますよね。

だから私たちの頭の中で、それが転換できるかどうか、ということかもしれません。

- 牛山委員 私も、ハードの調査研究をやっていますけれども、やはり住むということは住宅の中だけではなくて、集合住宅をやっていると共用部なども一緒に考えたりする必要があります。それをもう少し地域に広げて、住んでいる人が何を求めているかということを考えてときに、高齢化とか、単身者も職場との行き来だけでつながりがない中で、いざ災害があったときとか、病気になってしまったときというのは、とても心細く暮らしている状況が見えてきます。人と知り合うきっかけや、助け合うことができるためには、ある程度お互いを知っていかなければいけない。そういう関係を作るには、集まる場所のようなスペースも必要ですし、何か催しとか、きっかけのようなものがないといけない。

地域の中に、住宅以外にみんなが集ったり、知り合うきっかけになるような場所をつくっていくことは大切かなというふうに思っています。

今回のスケジュールの中でも、区民意識調査の実施ということがありますが、その中で、実際に住んでいる人たちが、いろいろな年齢層ごとに、どの地域の人たちが何を悩み、どんなものを必要としているかということ、ぜひニーズとして集めた上で、そのためには、地域にどんな機能が必要なのかということを考えていけばいいのかなと思っています。

- 中島部会長 何かその地域とのかかわりって、住宅政策から離れて、別の部署の役割になりがちになってしまいますが、どうもうまくできないかなとは思っていますね。

私は、公団の設立のころをちょっとまとめたことがあるんですけども、あのときの目的は住宅をつくるではないのです。コミュニティをつくるということが目的で、それでURが発足した。私たちは多分その辺を忘れて、住宅、住宅といって、建てれば大体人が入っていた時期があったわけですが、そうやって来てしまったのですが、本当はこの住まいを基

盤にしながら、人とかかわる環境をつくっていくということが本来の住宅政策の目的なんだろうというあたりですね。

ほかには、マンションのこと、大分ここにありまして、恐らく重点の一つだと思うんですね。いかがですか。

○高田委員 40番から続くこの中で、全てAの評価ということでやっていただいています。マンションについては、実はいろいろ環境が変わってきたかなというのがありまして、ひとつ東京都さんのほうも、これから答申を受けてどういった中身になっていくのかありますが、その住宅政策の中でも「東京におけるマンション施策の新たな展開について」というサブタイトルもついているぐらいマンションについては大きく取り上げて、これからどうしようということを検討されていますし、それから国のほうでも、今新たな管理ルールということでご検討されているというのがありますので、今ここでこれから専門部会を進めていく中で、いろいろなものが新しい展開を示していくことになるのかなと思われまので、そういったものをにらみながら、新たな施策というものを考えていかなきゃいけないんだろうなと思います。

これまでのマンション管理の適正化といったことについての取り組みというのは、まさにこういった40番から45番まで書かせていただいているようなことを的確に進めることがよろしいんじゃないかなと思っていたんですが、これからまたさらに展開していく中で、違う観点での取り組みというのも出てくるのかなと。マンションに住んでおられる方が、いろいろ悩みというものを、これから先どうしていくんだろうということも、今のソフトのお話がありましたけれども、マンションについても同様なことが考えられると思いますので、そういったことに配慮しながら政策というのを考えていかなきゃいけないんだろうなと。

とにかく、いろいろ環境が変わってきているなというのが、当然今あるマスタープランのところでも認識にプラスして、いろんなことが追加されて認識した上で、政策というのを少し考えなきゃいけないのかなというような、そんな気がしています。

○中島部会長 板橋区では、分譲マンションの調査していますよね。例えば古い、旧耐震のほうには不安はあるとか、管理組合があるとかどうだとか、その調査に答えたところはよくて、答えていないところもあるかもしれないとか、いろんなことがありそうな気がしますが、その辺どうなのでしょう。

○高田委員 やはり中島部会長がおっしゃるとおり、回答していただけるマンション管理組合

は割と良好な管理がされていて、そういったところになかなか回答もしていただけないような、回答する主体が無いような感じのマンションも中にはありますので、そういったところにも目を向けないと、やはりいけないんだろうなと思います。

なかなか全てのマンションについて目を向けるというのは難しいかもしれませんが、ただある程度フォローして、回答がないところも追っかけていくようなことも、これから先必要になってくるのではないかなと思います。

○中島部会長 東京都のマンション施策に関する答申について、簡単にご紹介いただけますか。

マンション管理条例をやるようになったらすごいことになるかもしれないですね。住宅政策の柱の一つとして、マンション関係をちゃんとやらなければいけないかもしれない。

○高田委員 今豊島区で、条例をつくられて、マンション全てに報告義務を課しているような形があります。そういったことが、もし東京都全体でなされれば、それはそれで物すごく管理の把握が進み、政策が打ちやすくなるのではないかと思います。

○中島部会長 基本的には、データベースをきちんとつくって、把握して、問題があるところはどうするかとか、東京都全体でできれば良いと思います。

○小久保委員 どうしてもセーフティネット系の施策に目が行きがちなんですけれども、例えば36番の、家賃等債務保証支援事業というのをやられていまして、これをA評価されているんですけれども、件数的には14件程度ということで、何をもちょうこれをAとしているのか、教えていただければと思います。

○事務局 この債務保証の支援事業につきましては、保証人が見つからない方で債務保証会社を使いたいときに、個として申し込みいただくと、本人の負担が少し軽減されるというものでございます。

なかなか利用実績はちょっと伸び悩んでいるところではあるんですけれども、今回、債務保証の協定を結んでいる保証会社をふやしまして、なるべく協定が使える保証会社さんをふやしていくような方向で今進めておりまして、評価としてはAというふうな形にさせていただいたところです。

○中島部会長 ご質問の意図は、もう少し何かあるのですか。

○小久保委員 潜在的にこういう需要がどれくらいあって、提供できる支援のキャパが適正なのかですとか、13件、15件というのは、ちょっとどう評価していいのかというのがわからなかったもので、高く評価されている理由をお聴きしたいということです。

○中島部会長 それは、結構難しいところがあるんだと。つまり、どれだけニーズがあり、そ

れに基づいて、どのぐらいカバーして、そうすると何件になるからどうだって。

○事務局 不動産会社さんのほうで保証会社とかと契約を結んでいて、指定の保証会社を使うというような不動産会社もありますので、なかなか実数が難しいところだと思うんです。

ただ、区の住宅相談の中で、住宅探しのお手伝いをする住宅情報ネットワークというのをやっておりますが、その中で相談を受けているケースで、債務保証会社を使う人がすごく多いかという、そういうわけではなくて、債務保証会社を使いたいということでやってくる割合というのは、比較的少ないだろうというふうに感じております。

○中島部会長 ほとんど割合としては少ないけども、実数としたらそれなりの数はきっとあるかもしれないという、何かそのところでしょうね。それをどうやって把握しようかとすると、私なんかもちよっと悩みますね。どうやるといいのでしょうかね。

○小久保委員 日々こういうものが大事だ、大事だということを言っている一方で、実態はどうなんだという素朴な疑問がありまして、もし教えていただければということです。

○中島部会長 一番ここがポイントですね。民間賃貸に入ったりとかしているときに、保証人と緊急連絡人がいないために、紹介されないとかいう話があつて。もし、板橋でうまくやっているなら、あるいはこれでニーズがほぼカバーしているならよいのですが、カバーできているかどうかはもう一つわかりませんね。

受付をして、成約に到ったのが75%。これは計画のところでは、50件来たら成約率50%で、25が成約できたらいいという、そういう目標値になりますね。

○小久保委員 75%という点を評価するということならば、まさにAだということでも良いかもしれませんが。

○中島部会長 そうですね。成約率50%というのは、まず何かありますね。半分が成約にならなかったのはこれも大きな課題ですね。

保証会社を使うという形で、行政がやっていることはもうほとんどなくなって、目黒区がやっていたが、今は民間の業者さんに委託すると。委託するときに若干費用を抑えとか、そういうようなことをやっている形です。

今のセーフティネット関係ではいかがでしょうか。

39番、いかがでしょうか。あんしん居住制度の周知ということで、これが、この段階で入ったと思います。東京都の防災・建築まちづくりセンターがあんしん居住制度の周知。それがBになっていて、見守りサービスとか、葬儀の実施とか、残存家財等、いいのですけれども、問題は費用が高額なので、実際の利用にはつながらないと。これ、Bというのは

ちょっと、つながらないからほとんどなかったのかちょっとわからないですが、この辺は何とかしてできないかなと思いますが、いかがでしょうね。

実際に採算ベースでやるときと、1件当たり2万とか何か、そういう利用料などがかかって、それだったら自分で何とかしようという人たちの話になり、本当に困っている人たちには使いにくいんですね。

○小久保委員 結局、商品として比較的高額ということがあるようで、商品的になかなか利用しにくいということかもしれません。

そういう意味では、その一つ上の38番の高齢者世帯の安否確認を行う見守りネットワークの充実みたいな取り組みは非常に重要だというふうに思っています、これは余りほかの区で見たことがないような取り組みで、すばらしいなというふうに感じております。

見守りという、生活支援的なソフトの分野を意識した取り組みだと思いますので、ぜひ、こういった取り組みを補完する形で充実させて、うまくやっていただければなと思っています、ただければなというふうに思います。

○中島部会長 今日、おとしより保健福祉センターの方が来ていないので詳しいお話は聞けませんが、この段階では余り住宅政策とセットにはなっていないんですね。

居住支援協議会では今、支援した方に、この見守りをつなげて一緒に見ていきましょうという話がありますが、一般的にもそういう見守りがあるということは心強いことなんです。

URさんは見守りとかは何かやっていないんですか。

○鈴木委員 全団地ということじゃないんですけれども、限られた団地の中で生活支援アドバイザー制度を実施しております。

見守りなり、いろんな制度の紹介だったり、イベント企画とか幾つかやっているんですけど、もうちょっと違った多様なサービスという意味での試行的な実施だったり、今後どうするかというのは、議論されているというふうに聞いております。

あとは、民間とどう連携とるかということと、関係者間でどう役割になっているかというのは、我々としても課題だと認識していますし、この38番の取り組みについて、地域包括ビジョン懇談会という、地域での関係者間で集まって懇談会があるんですが、これもちょっと紹介がありましたので、確かにこういった取り組みってなかなか、行政の取り組みというのは事例として少ないので、こういった取り組みみたいな、区さんとして非常に先進的な取り組みでもあるので、こういったものをより充実してやってもらいたいと。

また、重複して競争ではなく連絡等、今後の課題かなと考えております。

○中島部会長 供給公社は、今後のことも含めて、今言ったようなソフトな見守りだとか、そういうことは何か、検討されていますか。

○戸松委員 まだ住宅供給公社ですので、見守りという領域であれば、今までは一步出ていないところが現状なんです。

今現在、私どもでできている範囲というのが、安否確認の要請があったときに、我々のほうで行政と連携をとったり、あるいは地域包括支援センターと連携をとったりとかいうような形で確認をするというようなことは始めさせていただいています。それは、やはりきっかけとか、住宅内で孤立されていた方が見つからなかった事例もあるなどということがあって、それをどういうふうに板橋区さん初め、各自治体さんと協議会なんかに参加させていただいて、そういう活動を始めたわけでありまして。

見守りとなると、我々のほうでも少し敷居が高いかなというふうに思っているんですが、そうはいっても、居住者の高齢者の割合が非常にふえていますので、住宅の事業者とか、大家としてどこまでできるのかというのは、今模索をしているところでございます。

お住まいの方が率先して自治会に入りますので、そういうところで率先して回っているところに対しては、各自治会さんの取り組みなんかの事例を取りまとめをして、こういうふうな形で活動されていますよと橋渡しをしたり、できるところから少しずつ始めているところですね。

○中島部会長 住宅管理とか、それが何かだんだん集金やハードなところで終わってしまっていて、イギリスのことを日本が学んだりして公団ができていますけれども、そういうときはソフトのことが管理に含まれているわけですね。そして、今のイギリスでは、改めてソフトをやらないと、もう本当に死んじゃうとか、それこそいろんな病気になったりとか、中毒になったりとか問題があり、そこにはNPOを入れたりしてますけれども、住宅管理や住居管理とか何かそういうような形で、ソフトを入れる時期が来ているのかなと思います。

○戸松委員 先ほど、地域とのつながりというお話がありましたけど、まさにそういうところに行き着くのかなと思いますけど、住宅単体で、これまではある種閉鎖された、戸建てもそうでしょうし、集合住宅だけで完結しないというところもあったのかもしれませんが、それがいかに行政だったり、あるいは地域の町会だったり、中で認知をされてつながりを持つのかというのは非常に重要というか、そういう視点でつながっていくことが、今後の

テーマなのかなと考えます。

○中島部会長 ほかのところで、例えば子育てに配慮した住宅の普及促進でガイドブックを出したとかありまして、評価がCになっています。この辺はどうでしょう。何かこれいつも難しいですね。このあたりの意見を少し伺ってみたいですね。

要するに、子育て支援と住まいとか、子どもを育てながら何かやっているときの住まいの条件とか、あるいは若者だけいくとまた違うんでしょうけど、いかがですか。子育てマンション認証制度にとどまらずというようなことが課題として書かれていますけど。

というような、幾つかいろいろまだ議論しなくてはいけないこと、環境とか、それから防災関係。

○小久保委員 これを見ていてちょっと思ったのは、この間のハードの動きとしては、サービス付き高齢者向け住宅というものが市場に出てきて、板橋区内にもかなりのストックがあったような記憶がしておりますが、そういったことをこの住宅マスタープランではどう書くのか書かないのか。恐らく、地域包括ケアとの関連性で、高齢者の住まいをどうするんだというような切り口で書くのかなというような気もしてきました。

○中島部会長 そうですね。サービス付き高齢者向け住宅については、どうなんでしょう。

○事務局 この計画をつくったときに、まだサービス付き高齢者向け住宅の制度ができていなかったような時期でしたので、高齢者の居住にふさわしい住宅の整備促進みたいなことを入れてはいるんですけれども、次回計画つくるとしたら、サービス付き高齢者向け住宅ということではっきり書いた上で、こちらについてはできるかとは思いますが。

○中島部会長 悩ましいですね。ほかの自治体でも、どう続けるかということが。実態調査してみると、意外に、例えば生活保護の方がかなりおられるとか、いろいろなことが起こっています。東京都が猪瀬知事のときに推進しようということで動き出したと思いますが。

○事務局 （参考資料3、4、5 国、東京都、板橋区の動向について説明）

○中島部会長 国と東京都と板橋区の、板橋区の場合は基本計画ですけれども。

区の基本計画の中では、住宅政策はどういう位置づけなんでしょう、

○事務局 この中で申しますと、まちづくりの関係ですと、都市づくり分野のビジョンということで、施策のあり方というような部分ですとか、分野でいうと9分野ということになるのかなというふうに思っています。

その前のイメージとしては、先ほどちょっと申し上げましたが、多様で良質な住まい・住環境の確保というような部分で大命題となっておりますが、何分、区全体の政策という

ことになっていまして、住宅計画との関係がちょっと見にくい部分なのかなというふうに思っています。

あと、関係でいえば、9ページの3番ですね、福祉、介護分野、安心の福祉・介護ビジョン、このあたりですとか、11ページ、8番、防災・危機管理分野、このあたりも災害に強い市街地整備の促進ですとか、空き家・老朽建築物対策の推進、それから地域一体となった犯罪抑止力の強化というふうについて、万全な安心・安全ビジョンというところが関係する部署なのかなというふうに考えております。

先ほどの9番、ユニバーサルまちづくりの促進ですとか、それから高齢者・障害者など住宅セーフティネットの充実、このあたりも大きく関係するところがございます。

○中島部会長 そんなふうにあちこちに、一応住宅とかそういったのが書かれているということですね。

福祉だとか、防災だとかの基盤となる住宅みたいな位置づけが本当はどこかにあるといいのですが、そうなりにくいですね。

東京都の説明、あるいは全体像の何か補足があればお願いしてよろしいでしょうか。

○小久保委員 来年度に東京都住宅マスタープランを改定するという事で東京都住宅政策審議会というのが今動いておりまして、審議会の中にマンション部会と企画部会というのがございまして、マンション部会はマンションについて、企画部会については住宅政策全般ということで審議をしているんですが、マンション部会だけ先にマンション関係の答申をことしの夏に出したというものでございます。

具体的な施策として、IVのところにはマンションの適正な管理の促進と、老朽マンション等の再生の促進の2つを打ち出しをしております、1番の、マンションの適正な管理の促進については、老朽化したマンションについては高齢者の方が多いということで、管理組合の活動も不活発になっているということで、そういった方々に対しての支援を行っていくということと、(2)の一番下のところにあります施策の実効性を高めるための条例化の検討ということで、今、豊島区さんがマンション管理条例というのをつくっておりますが、強制力を持たして、マンションの管理をしっかりとやっていただくというような罰則規定なんかを設けた条例化の検討ですとか、(3)のところ、マンションの適正な管理を促進するため、マンションの管理状況を市場に情報提供して、市場から評価をされることで、きちっとマンションを管理すれば高く売れるんだというような環境をつくっていくというようなことを、今後具体的に検討していくということでございます。

2番目の、老朽化マンション等の再生の促進については、耐震化についての取り組みを進めるということと、戸別建てかえが難しいマンションについては、共同建てかえですとか、隣接する団地などの建替えと連携して、まちづくりと一体となった再生をやっていこうということで、そういう取り組みを今年度からのモデル事業として始めておりました、この事業の成果を踏まえて、マンション再生まちづくり制度などの創設というのを(3)のところを書いてございますが、そういうようなことをやっていこうというようなことを打ち出しております。

○中島部会長 いろいろありましたけれども、いかがでしょうか。

例えば、東京都がマンション再生まちづくり制度というのをやって、実施も東京都がやるのでしょうか。

○小久保委員 区市町村の取り組み支援というような、多分制度になると思われれます。まちづくりと絡んだ再生ということになりますので、区市町村がまちづくりとの連携として行うマンション制度を支援するといったことを念頭に、制度を検討すると聞いております。

○中島部会長 そうすると、板橋区としてやろうとすると、区が少し頑張っただけでやらないのですね。

○小久保委員 例えば、一定のエリアを指定して、そこでまちづくりと連携したマンション再生を行った場合に支援をするなどが考えられます。当然、戸別の建てかえのメニュー、支援メニューということも考えていこうということもあります。

○中島部会長 そうすると、板橋区ではどこの部署が関係するのでしょうか。市街地整備でしょうか、住宅政策課と連携してやりますかね。

○小久保委員 そうかもしれないですね。

○鈴木委員 東京都さんのほうの審議会の今回の答申というのは、先ほどおっしゃられたマンション部会と企画部会があって、今回マンションのほうが先行していたという答申なので、全般的な住宅政策の全般の答申部分もまだ一応全体像が見えていないという理解でよろしいですか。

○小久保委員 そうですね。来年度の夏に、パブリックコメントを実施し、それを踏まえて改定作業ということになります。

○鈴木委員 その中で大きくかかわるなり、新しいテーマとか、そんなところの疑問みたいなものと、新たなテーマみたいなものというのは何かありそうですか。

○小久保委員 防災ですとか、環境ですとかといった基本的な事項の外に、空き家・既存スト

ック活用・マンション・居住支援・大規模団地再生などといった事項、併せて多様な主体との連携や、区市町村支援みたいなものがあるのではと思います。

○中島部会長 居住支援協議会が東京都にあって、そういった計画が都の中にあるので今、豊島区・板橋区・江東区の3区にあるという状況で、区レベルでふやすのかとか、あるいは区レベルに対して、もう少し東京都の居住支援協議会が支援して下さるのかで、どうなのでしょう。

○小久保委員 62区市町村ある中で、今3団体しかございませんので、まずは数をふやすということで今一生懸命やっているところです。それと同様に、各団体が行う地域の実情に応じた取り組みに対して、具体的に東京都として何ができるかという支援をやっていくということです。

○中島部会長 それぞれ居住支援協議会では、困っている課題が出ているんですね。それで、国だけではなく、東京都でも何か助成をやってもらえたらとか。

○小久保委員 ぜひ、お話しいただけますと。

○中島部会長 まとめて、ぜひお願いするという形にしたいですね。

一般的な市場において、住宅を確保できる人と、それができないという人たちに対して、生活保護であれば、そのルートでいろいろ動けますが、そうではない人が、相当たくさんいらっしゃるんですね。

そのことを考えると、やはり市場ではできないですから、そこを居住支援協議会でやろうとは思いますが、やはり非常に大変です。

例えば、寄り添い型の支援をする場合の支援、これはあんしん賃貸支援事業のときの団体助成と同じようなものだと思いますけれどもね。都でやっていただけると助かります。まあそういうことを実際にやって苦労しているわけです。

全体的に何かあればお話しいただきたく思います。

○牛山委員 先ほど子育て関係の話が出たときに、特にお話ししませんでしたけれど、やはり子育てについても、住宅内部の話だけではなくて、やはりかなり親子で孤立している状況を解決していくためには、地域とのつながりであるとか、もちろん行政として支援していく部分もありますが、そういった場づくりみたいなことがあります。

それから、こういった都心に近くなってくると、遊び場がないというような屋外環境の問題もありますので、公園とか家の近くにちょっとした遊び場のスペースをいかに確保していくかというような、住環境としての子育て、あるいは子ども自身がどう育っていくか

という課題があります。小学校ぐらいになると、大分、行動範囲も広くなり、安心して友達と遊べるような場の問題だけではなくて、実際にはほかにも空間、時間的な問題であるとか、仲間だとか、いろんな問題はありますが、そういうものも含めて、住宅政策の中でかかわれることについては考えていけばいいのかなと思っております。

○中島部会長 今のような形で、基本的には住宅マスタープランを継承できるかということがありますけれども、今の時代に合わせて少し検討しなくてはいけないことが出てきたといったようなことだと思います。

今回の専門部会の委員の中に、居住者団体が入っていないとか、そういったことが当初ありまして、それはテーマによってここに臨時で参加していただくということがありました。ですから、あと2回、それから来年度も3回ありますけれども、その中で新たな方が加えられるということがあるかもしれません。

これで第1回目の専門部会は終わりにして、閉会にしたいと思います。

次については、先ほどのスケジュールにありましたように、11月から12月にかけて予定をしたいと思います。また、日程については、調整してご案内いたします。

どうも今日は、本当にありがとうございました。

午前11時55分 閉会