

会議録	
会議名称	第5回板橋区住宅対策審議会専門部会
開催日時	平成29年2月13日(月) 10:00-12:00
開催場所	板橋区立グリーンホール 101 会議室
出席者	<p>【委員】</p> <p>■学識経験者：中島会長</p> <p>■住宅関係機関等：石垣委員、水野委員、高田委員</p> <p>■区職員：赤松委員(代理)、平岩委員、坂井委員、市塚委員(代理)、 榎木委員(代理)、宮津委員、 歌津委員、田島委員</p> <p>■板橋区住宅政策課：都市整備部長、住宅政策課長、住宅政策推進グループ係長</p>
会議資料の名称	<p>[資料]</p> <p>資料1 「(仮)板橋区住まいの未来ビジョン2025」策定に向けた今後の検討の方向性</p> <p>資料2 「(仮)板橋区住まいの未来ビジョン2025」策定に向けた新しい切り口</p> <p>資料3 「(仮)板橋区住まいの未来ビジョン2025」策定のための区民アンケート調査 集計結果</p> <p>資料4 第4次住宅マスタープラン進捗状況一覧</p> <p>資料5 成果指標達成状況</p> <p>[参考資料]</p> <p>参考1 新たな住生活基本計画</p> <p>参考2 東京都答申案概要</p> <p>参考3 今後10年で見えてくる課題</p>
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input checked="" type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
会議内容	
<p>1. 開会 (司会：住宅政策課長) (配布資料確認)</p> <p>2. 議事</p> <p>(1) 「(仮)板橋区住まいの未来ビジョン2025」策定にむけた今後の方向性について(資料1)</p> <p>中島委員長：審議会は諮問された「住宅マスタープラン」の内容について答申をすることを目的としているが、「板橋区住まいの未来ビジョン2025」は「住宅マスタープラン」に代替されるものであるのか。</p> <p>事務局：そうである。「板橋区住まいの未来ビジョン2025」は元来の住宅施策に加えて、新たな視点を含めて検討しようという考えもある。</p> <p>中島委員長：計画名が(仮)となっているが、(仮)がとれるタイミングはいつなのか。</p> <p>事務局：審議会で承認いただければ、(仮)ではなくなる。次の段階で、素案を作成する予定であるが、その段階では、(仮)ではなくなる。</p> <p>高田委員：参考3「今後10年で見えてくる課題」の課題3「建替えやリフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用の促進」について、「②マンションストックの適正な管理」は、確かに課題となるだろう。東京都でも「良好なマンションストックの形成促進計画」が策定されており、重要な課題であることがうかがえる。</p>	

石垣委員：UR 都市機構の賃貸住宅に関し、板橋区においてどのような役割を担えるのか探っている段階である。

中島委員長：住宅セーフティネット法改正の動きがあるが、UR 都市機構で関わる方針はあるのか。

石垣委員：未だあまり把握していない。

中島委員長：資料 1 『(仮)板橋区住まいの未来ビジョン 2025』策定に向けた今後の検討の方向性」に課題Ⅱ「多様化するライフスタイルに伴う、住宅ニーズの変化」が示されているが、子どもや高齢者に関する住宅施策について意見はないか。

榎木委員(代理)：現在、大規模なマンションを建設する際は、子どもに係る施設を建てることとしており、待機児童への対策を講じている。しかし、0 歳から 5 歳の乳幼児が増加してきており、在宅乳幼児への対応のため、子どもと親がふれあえる場の提供を行っている。保育園では就業家庭のサポートを行っている。

中島委員長：保育園自体は住宅政策課に直接関わるわけではないが、住宅環境を考えるうえで重要事項である。高齢者に関して意見はないか。

平岩委員：参考 3 の課題Ⅲに「③区営住宅・区立高齢者住宅の再編」と示されているが、高齢者住宅に関し、以前は区営であったものが、UR 都市機構等の協力により、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームが設置されてきており、区の役割としては全うしており、民間に委譲してもよいという考えもある。そうした考えのもと、本計画ではどのように記載するのか。

事務局：区立高齢者住宅に関し、借り上げ住宅をいったん大家に返却するが、返却時に入居者がいるので、戸数を維持しながら、区営住宅建替えの中で入居者分を確保しようとしている。その中で、民間との協力も必要であると考えている。

平岩委員：新たに戸数を増やさずに、現状のニーズに応える施策であるのか。

事務局：そうである。

坂井委員：資料 1 の P.5 「目標 5：高齢者等が自立して暮らすことができる住生活の実現」に板橋区版 AIP について記載されているが、本事項について補足させていただく。これは地域包括ケアの考えに基づくものあり、「歳を重ねても安心して住み慣れたまち(地域)に住む続けること」を示している。高齢者が介護を必要とするときに、介護が受けられない状況が想定されることから、住まいと住まい方をキーワードに、板橋区版 AIP では 6 つの重点事業を掲げている。また、今年度から、見守りキーホルダーを高齢者に所持してもらい、記載されている識別番号から、高齢者の情報等を管理する取り組みに着手している。さらに、介護人材の不足に対応するために、地域センターごとに協議会を設置し、高齢者への対応を進めている。

中島委員長：AIP を施策のひとつの柱としてもよいかもしれない。AIP について詳しく説明いただきたい。

坂井委員：医療介護連携に関し、本来、医療と介護は別々に提供しているが、今後は、在宅医療の観点で、同一に提供しようとしている。また、AIP の周知のために、今年の 3 月に板橋区版 AIP の PR 誌を配布する予定である。来年度は、医療施設や介護施設、障がい者施設を網羅した地図を作成しようとしている。板橋区版の地域包括ケアシステムと考えていただきたい。

赤松委員(代理)：地域に関し、マンションにおける周辺住民との関わり方に対し、支援を行うことを重要視している。町会連合会との連携を進めようとしているが、マンションごとに町会を組織するのか、周辺住民と一体となって町会を組織するのか検討が必要である。マンション単独

の場合、コミュニティの観点から、ある程度の規模は必要であると考えられる。

水野委員：耐震に関し、耐震診断を受けた住宅のうち、補強工事まで進むのは20%程度である。高齢者は補強意向があるが、金銭的理由により、実施しない方が多くいる。耐震改修・補強に対し支援があればよいだろう。

田島委員：木造住宅であれば、高齢者が居住していることもあり、耐震補強を行ってまで住むという事例はあまりみられない。また、特定緊急輸送道路に関し、沿道建築物の耐震化を進める国の意向があるが、なかなか耐震化が進められていない。これは、共同住宅に関しては、住宅のなかで補強されているものとされていないもので、住民間で不公平感を受けさせることが考えられる。また、空き家問題や管理組合が機能していないことにより、修繕積立金が集まらず、耐震化まで進まない住宅もある。資金の問題というよりも、部屋ごとの住民の考え方も原因であると考えられる。

中島委員長：共同住宅であれば、住民の合意形成も難しい事項である。耐震化を進める良い案はないだろうか。

歌津委員：住民の命を守ることを主眼におくのであれば、住宅の一部に耐震シェルターを設置することも考えられる。しかし、耐震化の目的のひとつに、建物の倒壊により道路を閉塞させないこともある。

高田委員：維持管理に関し、管理不全を防ぐためにも、マンションは管理組合が機能していることが重要である。そのため、管理組合を機能させるための公的な支援が必要であると考えられる。例えば、アドバイザーを招聘するなどが挙げられる。管理体制がしっかりしていれば住宅金融支援機構から融資も受けられるだろう。資料3『(仮)板橋区住まいの未来ビジョン2025』策定のための区民アンケート調査 集計結果』の、問28-Jにおいてマンション管理組合活動等への参加状況について尋ねているが、総会に出席する程度の方ですら1割程度にとどまっている。

中島委員長：「住宅マスタープラン」と「板橋区住まいの未来ビジョン2025」の関係性について言及していただきたい。

事務局：この後説明する、資料2『(仮)板橋区住まいの未来ビジョン2025』策定に向けた新しい切り口を従来の住宅マスタープランに含むことで、施策範囲を広げた、今までのマスタープランの枠組みを超えたものとする意義をもっている。

(2) 「(仮)板橋区住まいの未来ビジョン2025」策定にむけた新しい切り口の検討(資料2)

中島委員長：資料の内容については、板橋区らしい施策であるが、実行するには課題が多くあるだろう。文言については、P.3の「多世代」とP.11の「多様な世代」を整理して使用するべきである。また、表紙の円の図がわかりにくい印象を受けるので、ライフステージを意識した図としていただきたい。

石垣委員：切り口がわかりやすい印象を受ける。UR都市機構でも、このような切り口を重要視しており、DIYや子育て・高齢者の近居促進制度、サービス付き高齢者向け住宅などの施策を展開している。UR都市機構の取り組みとも合致している。

中島委員長：若者向けの取り組みに関し、タイニーハウスについてはどのように考えているのか。

事務局：若者の住宅に関し、資料3のアンケートにおいて、若者は世帯収入が低くなっていることが

うかがえるので、対応が必要となってくるだろう。多様な住民の住まい方を考えるうえで、きっかけになればよいと考えている。

中島委員長：実際のタイニーハウスはかえってお金がかかるかもしれない。タイニーハウスやシェアハウスの考え方は、最低居住水準未満の解消を目指すうえで矛盾を感じる。どう支援するのか。

事務局：財政的な支援よりも、住宅供給により様々な需要に応えようと考えており、そのための情報発信も重要と考えている。しかし、脱法シェアハウスなどが社会にはみられるので、対策が必要であると考えます。

高田委員：江東区の清澄では古い倉庫を活用してコーヒーショップを設立している事例があり、若者が集まってきているようである。既存ストックを活用する視点から、シェフインやアーティストインも考えられるだろう。また、マンションに関連して、資料1で目標7「安全で良質なマンションストックの形成」が掲げられているが、新しい切り口として落とし込む場合、資料2の「IV.全ての区民に、ずっと住みたいと感じてもらおう取組」の「民間の活力を活かした魅力的な住宅地の形成・推進」に挙げる、住宅コンペティションに関わってくるかと考える。具体的には、管理組合の活性化や管理不全の回避に貢献した事例等も表彰することで、良好なマンション環境につながるのではないかと考える。

水野委員：同頁、「多世代が交流する”活きた”まちをつくる場の形成」に関し、このような環境を実現することは難しいのではないかと考える。

事務局：資料2、P5のUDCTakが事例として考えられる。また、基本計画でも多世代交流を重視しており、その中でも住宅目線でどのような連携ができるか検討している段階である。

坂井委員：社会福祉協議会で、福祉の森サロンという住民主体の活動を支援している。多世代交流という観点では、子ども食堂に高齢者が関わってもらっている例もある。

中島委員長：マンションでも多世代が交流できる場をつくっていくことが板橋区らしい施策につながるのではないだろうか。デンマークのAIPでは、道路などあらゆる場が交流の拠点となっている。

赤松委員(代理)：地域センターという単位で、地域の交流を生み出すことは可能であるが、住宅に結び付けることは難しいと感じる。しかし、住民自治組織は防災面等、様々な点で多世代の交流は重要である。

中島委員長：関西の簡易宿泊所では、一階の3戸分を組み合わせることで交流拠点としている事例もある。ワンルームマンションでも住民が集まれる場ができればよいと考える。

平岩委員：資料3のアンケート結果をみると、板橋区は治安が良いと回答されている結果がでていいる。以前の区民アンケートでは、治安が良いことが当たり前である認識があったため、治安の良さが結果に反映されなかったと考えられる。区外の方の移住を促す際に、治安の良さは推し進めることができる事項ではないのか。都市計画マスタープランでは「防災・防犯に配慮したまちづくり」を取り組みとして掲げている。

榎木委員(代理)：分譲マンション会社からマンションを建てる際に、周辺エリアの保育施設の有無や子どもへのサービス内容について問われることがあり、重要な要素であるようにうかがえる。子育て世帯に魅力を感じてもらえるような、社会的なシステムが必要であるだろう。

中島委員長：子育てへの支援も重要であるが、働く女性という切り口も重要であるので、子育てをしな

がら働ける環境を実現してほしい。目黒区などは、良い環境となっているようである。昔は中野区や品川区は保育所が充実しており、魅力的であった。

榎木委員(代理)：高島平は働く女性にとって住みやすい環境が整っていると感じる。

中島委員長：働く女性の視点を、子育てに関する支援に加えても良いかもしれない。環境について意見はないか。

宮津委員：パリ協定により、家庭の二酸化炭素の排出量を40%削減する必要があるが、区が実施している住宅への新エネ・省エネ機器導入補助の施策だけでは、排出量の大幅な削減は難しい。住宅では、照明灯をLED化すると手軽で大きな削減効果があり、窓や家電なども含め、新しい住宅に反映してもらえるとよいだろう。マンションも、共用部をLED化するだけで大きな効果がある。省エネに関して、住民目線では、二酸化炭素の削減を目的にしているというよりも、光熱水費の削減を考えている方が多い。太陽光発電は、買い取り価格も下がってきており、初期投資を回収できるのに何十年もかかってしまい、そのころには耐用年数をむかえてしまう。板橋区では、ペアガラスなど窓を二重にすることに対して補助金がでるので、活用してほしい。区としては、ゼロエネルギービルに対する取り組みなども考えている。

中島委員長：単層ガラスでも省エネ性が高い窓もあるが、周知されていない実態がある。『農』と『住まい』の連携による新たな都市生活の推進に関し、どのように考えているのか。

事務局：板橋区は農地が23区のなかでも多く、自然環境も含め、都市生活を繋げていくことを考えている。直接に住宅施策となるわけではないが、住まいの魅力として捉えてもらえると考えている。板橋区には農環境も残っており、郊外に行くよりも都市農業に取り組む方が現実的である。

歌津委員：P.8「生涯にわたって安心して暮らせる住まいづくりを応援する」に関し、住宅の耐震改修について、改修の必要はないと考えている人は、子の跡継ぎがない理由により、改修をしていないことが考えられる。家族の近居や隣居をきっかけとして、改修を考える可能性もある。

水野委員：耐震に関し、世代交代を理由に回収を行わない実態は確かにあるようである。

田島委員：空き家に関し、建築指導課でも空き家対策に取り組んでおり、単に危険なものを壊す方針ではなく、利活用を考える必要があるだろう。若者への空き家活用に関し、用途地域などの法規制や耐震上の課題を解消することが重要となってくるだろう。住宅以外への用途変更には注意が必要である。

中島委員長：P.5の大学との連携について、若者の経験や地域貢献の視点においても重要である。コラムではなく施策として位置づけてもいいのではないか。

中島委員長：最終的には資料1と資料2が複合化されるのか。

事務局：未だ想定できていないが、市民の意見を取り入れながら考えていく予定である。

事務局：他に意見がある場合は、事前にお配りした、意見シートにご記入願う。同データをお送りするので、今週の金曜日までにいただきたい。

3. 閉会 (省略)