

# 第6回板橋区住宅対策審議会専門部会

平成29年11月2日（木）

## I 出席委員

中島明子  
高田卓二

牛山美緒

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

おとしより保健  
福祉センター長

福祉部管理課長

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 議 事

(1) 委嘱期間について

(2) 「板橋区住まいの未来ビジョン2025」策定に向けた素案について

3 閉 会

## IV 配付資料

### (事前配付)

(資料1) 「板橋区住まいの未来ビジョン2025」策定に向けた素案(概要版)

(資料2) 「板橋区住まいの未来ビジョン2025」策定に向けた素案(本編)

(資料3) スケジュール

【開会の辞】

【議事】

○事務局（議事1 委嘱期間について説明）

○中島部会長 特にご意見がないようなので、議事2について、事務局から説明をお願いします。

○事務局（議事2 「板橋区住まいの未来ビジョン2025」策定に向けた素案について説明）

○中島部会長 どうもありがとうございました。

専門部会は今回が最後となりますので、ご意見をできるだけ出していただきたいと思えます。

○高田委員 マンション管理の面について、前回までの意見を反映していただいて、良かったかなと思っています。

その中で、概要版P7の「アタック3 マンション維持・管理に関する取り組み」の左図の表現について、新たに制定する条例の中身が、防災関係のみに見えてしまいます。

また、本編P44の目標達成の設定に記載のある、管理組合の設置や修繕積立金の設定などを把握できるような条例の内容に盛り込んでおかないと、後で実態がつかめないので、気になるところです。

○事務局 前回、マンションの実態調査を行ったのが平成22年3月で、少し古いデータになっています。その当時のマンションの定義が「3階以上の建物」としたところですが、来年度予定をしている実態調査では、「2戸以上の区分所有がある建物」については、すべて「マンション」と位置付けており、分母もかなり増やして、実施し、実態を把握する予定でおります。

条例については、区に対して、管理組合が機能しているか、修繕積立金の計画があるかを登録義務化して主眼として捉えます。努力義務として、防災的な計画、危機管理の計画や地域コミュニティ活動があるかを設定し、義務化している内容について、目標に設定し、実態を把握する予定でおります。

○中島部会長 登録できないようなマンションが一番の問題なので、そこをどう支援していくのが課題かと思えますので、そこを検討いただくようお願いいたします。

○水野委員 空き家の問題について、火災や地震の際に、倒壊する恐れのある空き家を何件も見ますので、そういった空き家を処理していきたいと思えます。

耐震化については件数も減少しているので、広報・PR活動を再度お願いしたいです。

○建築指導課長 助成制度については、市街地整備課の管轄になりますが、建築指導課では、東京都に沿って、耐震促進計画を作っておりますので、それに基づいて進めています。

木造の部分につきましても、進まない点があります。例えば、高齢者については、建替える機会を失っているとか、建替える意識がない方が結構います。

あと、大きい建物ですと、緊急輸送道路沿いの沿道建築物で進まない原因としては、管理組合で合意形成がとれない、金銭面の問題もありますが、補強するうえで、筋替えを入れることにより、不利益を被る住宅と、そうではない住宅があり、意見がまとまらない点も含めて進まないことがあります。

○中島部会長 マンションを登録して、旧耐震のマンションが出てきて、建築指導課では何かをしなくてはいけないというのはあるのですか。

○建築指導課長 啓発活動については、東京都と連携しながら現在も進めてきてはいますが、難しい物件が残ってきています。中には、組合がない物件があり、どの方が意見をまとめるのかも決まっていなく、そこから始めるものもあります。

○中島部会長 耐震化については。

○市街地整備課長 木造住宅の耐震化、マンションの耐震化、両方助成制度を設けてやっております。木造住宅につきましても、件数が伸び悩んでいるのはあります。熊本の震災後は、相談件数はすごく伸びましたが、実際に申請に繋がる件数は伸びなかった。そもそも建物が古いので、耐震化するべきか、建替えにするべきかそこで躊躇するというものもありますし、いざ建替えにする際は資金的な問題がありました。また、違反している物件についても、そこをどうするか等々ありまして、なかなか思うように耐震化の作業に至らないケースがあります。

特定緊急輸送道路沿道のマンションに至っては、改修については約9割助成されるのですが、数千万円の工事となると、残りの1割を区分所有者で割ってもそれ相応の金額を個人で負担するということになりますので、高齢者が多く住まわれている場合、今からそれができるのか、といった問題もあります。

他に、アドバイザー派遣をしておりますして、話し合いを進めると、設計まではいくのですが、いざ金額がでると進まなくなるということが概ね現状です。

○中島部会長 環境に配慮した内容を、住宅政策にここまで踏み込んだ内容にしているのは画期的かと思われるのですが、いかがですか。

○建築指導課長 低炭素住宅や長期優良住宅の認定をしています。

長期優良住宅については、当初より伸びまして、現在では年間130件から140件程度認定が進んでおります。反面、低炭素住宅の認定については、こちらは年間20件程度と伸び悩んでいます。

双方、税制優遇など同じあるのですが、長期優良住宅を望まれる方が多いです。

○中島部会長 区営住宅の改修については、住宅政策課なのですね。

○住宅政策課長 国が掲げているゼロエネルギー住宅に近いところまでは難しいですが、具体的には外断熱や、今後改修しやすいよう設計し、大規模をやらずに、CO<sub>2</sub>の排出を減らすとか、敷地については緑の話ですとか、総合的に踏まえて環境に良いものと考えています。

○中島部会長 人の顔が見える「住まいの未来ビジョン」になってきている感じがするのですが、いかがでしょうか。

私は、若年世帯が魅力を感じるなどが入ってきて、楽しみだなと感じているのですが。

○子ども政策課長 区としても、子育て世帯が住みよいまちづくりが最重要となってきたと思うのですが、板橋区の実情としては、配慮を要する区民の方が多いので、子育て世帯の中でも、ひとり親世帯が増えているというのがございます。

区でも実態調査を実施しており、特にひとり親世帯については、所得も低いですし、教育費・住宅費の負担が非常に強いという結果が出ました。特に住宅費については、都営住宅に何度申し込んでも当たらないという声をいただいております。ですので、区としてもそういった世帯に対しての、住宅費に対する軽減などを考えていかななくてはいけないと思います。

また、子育て世帯だけでなく、若年という事で言えば、区内に児童養護施設が3か所ありますが、施設を退所した若い世代の方は非常に住宅を確保するのに困難があると聞いていますので、そういった若い世代に対する支援も、きめ細かくしていく必要があるかなと思っています。そういったところを是非、今後の住宅施策の中でも見ていただけたら、板橋区に定着して住んでいただけるのかなと思っています。

○住宅政策課長 住宅確保要配慮者については、国の方でも新たなセーフティネットを始めていますので、空き家・空き室の活用のメニューも出てくるのかと思います。

また、児童養護施設を退所した方については、全体数がどのくらいかもありますが、区の公営住宅を活用の検討も踏まえながら、具体的に今回どこまで書けるかというのがありますが、目標としては持っていきたいと思っています。

○中島部会長 居住支援協議会は、概要版P5の、目標⑥(1)区民や事業者等との連携推進に書かれていますが、むしろ、目標⑧の住宅セーフティネットの内容が居住支援協議会かなと思いますので、再掲などの対応をお願いいたします。

○福祉部管理課長 マンションが増えてきている中で、特にコミュニティの話になってくるのですが、私ども民生・児童委員を担当しておりまして、様々な訪問活動をしていく中で、最近聞くのが、玄関先がオートロックになっていて、中に入りづらい話と、管理人によって、中に入れてくれるところと、部外者は入れさせてくれないところとがあり、やりにくい部分があると聞いております。

また、本編P13の基本方針について、「住んでみたい」と記載があると、他自治体からの流入のみを推奨しているように見えて、代々板橋区に住み続けている方たちを軽視しているように見えてしまいます。

○住宅政策課長 基本方針として、若い人が「住んでみたい」、子育て世帯が「住み続けたい」、高齢の方が「住んでいてよかった」と3つ挙げていたのですが、区長等とお話をし、読んでく中で、3つに分けているのが逆に区民には分かりづらいので、1つの文章にして、読んだときに「そうだな！」と思えるようにしたらいかかかとヒントをいただきました。

確かに、各世代が「住んでみたい」と思うケースもあります。そういった意味では、板橋区のいろいろな魅力を含めて、板橋が選ばれるまちになればいいなという幅広い視点・思いが含まれています。

○おとしより保健福祉センター所長 本編P21をご参照ください。今後、高齢者が住み慣れた地域で暮らしていくためには、バリアフリーを目的とした住宅改修も重要ですが、やはりソフト面、地域で高齢者を支えるしくみが求められています。

少子高齢化によりまして、これまでの医療・介護だけでは高齢者を支えるのは難しくなることはあきらかですので、地域包括ケアシステムの構築を進めております。

板橋区では、板橋区版AIPを進めております。現在、「医療・介護連携」「認知症施策」「住まいと住まい方」など、7つの分野を重点事業として進めています。その1つとして、区内18地域センターを区域とした各日常生活圏域に、協議体を設置しています。

昨年度、5地域設置し、今年度も6地域設置する準備を進めております。その中で、地域でどう支えていくかを考えていただいて、支えるしくみを作ることを取り組んでおります。

具体的には、高島平では、町会自治会、民生委員、NPO、ボランティアの方、介護事業者の方、URの方等にメンバーに入ってください、その地域にはどのような社会資源があ

るか洗い出していただき、きちんと印刷物を作成し、銀行やスーパーなど、高齢者が日常利用するところに配布していこうと進めています。

○中島部会長 この辺りが隙間なく、充実したら、相当ないろいろな問題が解決されます。

○おとしより保健福祉センター所長 各7分野で会議体を作って、進捗管理も行っておりますので、ある程度網羅しながらできていると思います。

○中島部会長 厚生労働省の地域包括ケアシステムの図は、住まいは基礎ということで、真ん中に住宅の図が入っています。

○おとしより保健福祉センター所長 図の書き方は違いますが、国と考えは同じです。

○長寿社会推進課長 概要版P3の視点について、概要版だけだと、どのように視点を導き出したのかが見えません。また、視点が抽象的で、視点と8つの目標の関連性がわかりづらいです。

本編P45アタック4「区営住宅の再編」について、敷地の高度利用が見込める区営住宅については、区立高齢者住宅と、区営住宅を集約するとのことですが、これは、低層階は区営住宅、高層階は区立高齢者住宅にするということですか。

○住宅政策課長 ミクストコミュニティを意識しておりますので、各フロアに若い世代や高齢者などを配置し、横でのミクストコミュニティは意識しています。

○長寿社会推進課長 区営住宅は、公営住宅法に基づく低所得者向けの住宅ですよね。区立高齢者住宅の家賃は低廉ですけど、性格が違うので、そこがミクストというところで、ごじやごじやになって、整理ができるのかどうか分からないんですよ。目指すのは分かるのですが。

また、建替時都営住宅移管制度とありますが、※などで、説明があると良いと思います。

○住宅政策課長 都営住宅が老朽化して、都が建て替えの時期がきている100戸以下の都営住宅について、区への移管は以前から話はありまして、ずっと平行線だったのですが、区だけで建て替えをするとすると、仮設住宅や仮移転先の準備などで経費負担がありました。

そこで、都の方で建て替えの時期がきている都営住宅を区にいただいて、その敷地を最大限に活用しながら、区営住宅とすることができます。通常の建て替えよりも、有利な補助をもらえるなど、その後の手当もしっかりついてきます。区の持ち出しを最大限抑えられるメリットもありますので、建替時都営住宅移管制度を活用して、単に区の支出を増やすだけではなく、今までの制度も活用しながら、最終的には全て区営住宅として、あまり目的を特化したものではなく、その時代、その時代のニーズを探りながら、区としてやる

べきことをやっていければよいのかなと思っております。

また、制度の説明については、入れるかどうかを検討させていただきます。

○中島部会長 板橋では、移管した住宅があるのですね。

○住宅政策課長 今まで区で建てたものはありません。全て移管を受けたものです。建て替えも、今回が初めてです。

○長寿社会推進課長 概要版P5で、基本施策と個別事業が並んでいますが、落とし込む場所について整理していただきたい。

○住宅政策課長 これから個別事業につきましては、各所管をお願いするところもございまして、書き方や、場所について一緒に整理していきたいと考えています。ご協力、よろしくお願いいたします。

○中島部会長 最初に質問のあった視点について、視点は見方なので、これだと具体的な内容になっています。

○住宅政策課長 呼び名についてはこだわりがないので、良い表現があれば修正したいと考えております。

○地域振興課長 地域のコミュニケーションは、目には見えませんが、最大の住環境と考えております。もう少しいろいろな所に書き込みがあっても良いかと思えます。

概要版P7の区営住宅の再編について、中身を見ますと、区立高齢者住宅も再編していくので、見出しとして不相当ではないか。区営・区立高齢者住宅の再編に修正すべきでは。

また、最終的に区営住宅しかやらないのだなと受け取れるのですが、この理解で間違いはないですか。

最後に、ミクストコミュニティはいいことだが、区営住宅に限らず広げていく必要があるのであれば、その記述も必要ではないでしょうか。

○住宅政策課長 タイトルについては、修正の検討いたします。

○中島部会長 アタックプランだから、重点的かどうか板橋らしさとか、パッと魅力的に見せないとまずいかなと思っています。

また、ミクストコミュニティはすごい重要で、貧困な人たちや高齢者だけが集中する地域を作らないという流れで、住棟内・団地内もそうですし、周辺もそうだと。けども、全部はやれないから、区営住宅の再編の中でやっていくつもりであれば、再編よりも再生のほうが良いかと思えます。

新たな住まいのモデルとして、区営住宅の再生のあたりのほうが、第何次住宅計画とかや



らないで作った意味があるかと思います。

○地域振興課長 まったく同様でして、区の住宅をして、ミクストコミュニティの1つのモデルを見せていくのだと、そういった書き方にさせていただいたほうが、分かりやすく、町にも説明しやすいです。

○牛山副会長 ミクストコミュニティの話が出ましたが、小さな1つの住棟なり、まとまったところだけではなくて、もう少し広い地域でのミクストコミュニティができることが大事だと思っていて、ちょこちょこ多世代交流・サロンの話が入れています。

概要版P5の目標5(3)に地域サロンの設置がありますが、ここは高齢者をテーマとした区分に入っています。それも必要だとは思いますが、目標6の地域コミュニティにあってもよいのかなと思います。

また、本編P21のコラム板橋区版AIPについて、高齢者本人が公的なサポートを受けられる図に見えてしまいます。地域の協議体の話も出ていましたが、もう少し地域とつながって、多世代の人が見守っている、いざという時に助けられる関係性を作っていけるという事が大事なのかなと思いますので、少しその辺りのニュアンスを図の中に見えるようにしていただけると良いかなと思います。

それと、近居や隣居の話をいろいろ触れられていますけど、概要版と本編の図の説明が相違しているので、修正をお願いしたいのと、修正するのであれば、「親族の徒歩圏、または1時間圏内」が適切なのかなと思います。

隣居が、近居と常に組み合わせになっていますが、隣居はあまりニーズがないので、このまま残しておくべきか検討をお願いします。

○中島部会長 隣居については、このまま残しおいても邪魔にはならなければ、残しておいても良いかなくらいですかね。

○住宅政策課長 近居・隣居の図内の説明については、修正いたします。

また、個別事業については、再掲を利用するなど含め、今後整理いたします。

○中島部会長 板橋区でミクストコミュニティというのは、大事なポイントなので、視点に入れても良いかと思っています。それをやるとしたら、高齢者もちろん、子育てやいろいろな人に関わるところにも入れるべきだと考えます。

○建築指導課長 本編P43アタック2の空き家に関する取り組みについて、危険性に絡む内容となっておりますが、目標4の安心・安全は入れないで良いのでしょうか。

○住宅政策課長 修正いたします。

○中島部会長 概要版P 3の基本的な考え方と基本方針を分けているが、1つにして基本理念にはできないでしょうか。

また過去の計画で、しつこく議論してきた、住まいは命と生活の基盤であることが重要ということ、基本方針に追加できないでしょうか。住まいは重要だという事を是非入れてほしいです。

それと、アタックプランについて、概要版P 3の説明書きと読むと、横断的なプランにし読みません。単なる横断的ではなく、挑戦的・創造的なプランであれば、板橋らしいユニークさが重要で、他にない取り組みを入れたほうが良いかと思います。

例えば、目標1(1)新社会人居住支援制度や、目標2(2)ユニバーサルデザインガイドラインを活用した住宅整備などを入れると、他では取り組んでいないので、板橋らしさ・ユニークさが出るかと思います。

○住宅政策課長 基本的な考え方・基本方針については、庁内的な話もあるので、考えていきたいと思います。

住まいは命と生活の基盤については、前計画を踏襲するという意味でも、入れる方向で検討したいと思います。

アタックプランについては、所管課等と調整し、検討いたします。

○中島部会長 住まいの未来ビジョンでは、最後に「実現のために～」のような説明書きは付けないのでしょうか。

○住宅政策課長 第4次を見ると、最後は目標と指標で終わってしまっていて、それらがなかったので今回も入れておりません。代わりに、10年後、20年後の区の姿を入れさせていただいております。

○牛山副会長 若者支援の話がありましたけれども、URの事例を紹介させていただきます。

日野市の多摩平団地の建て替えで、躯体はURが持っていて、20年30年民間事業者に借り入れてもらった「たまむすびテラス」では、大学と連携を持ちながら、例えば3DKの個室が3部屋あり、水回りは共有で使って、1階にはシャワー室とか、共有のコモンキッチンを作って、単に共同で暮らして、安いだけではなくて、そこで交流がある楽しさを提案したようなものもあります。

ハードだけの提案ではなくて、恐らく若い人たちは、新しい住まい方を求めている人たちもいると思います。

○住宅政策課長 コラムなんかいろいろと入れさせていただいておりますので、もしいただければ是非

取り入れたいと思います。具体性があると助かります。

○牛山副部長 先ほど、児童養護施設を出た方の話もありましたけれども、そういうところだと、仲間と助け合いながら自立していきやすい部分もあるのかなと思います。

○中島部長 グループホームみたいな、もう少し緩いシェアハウスみたいなものを、みんなで運営していく板橋型でできれば、すごくいいことだと思います。

それでは、これを基にして、審議会でもって詰めていく事になると思います。

○住宅政策課長 ありがとうございます。

午前11時55分 閉会