

【第11期】

第5回板橋区住宅対策審議会

会 議 録

板橋区都市整備部住宅政策課

【第11期】第5回板橋区住宅対策審議会

- 1 開催年月日 令和7年6月26日（木）
- 2 開催場所 板橋区役所北館11階 第三委員会室
- 3 審議会委員
会 長 大 村 謙二郎
委 員 樋 野 公 宏
田 中 やすのり
内 田 けんいちろう
山 内 え り
しいな ひろみ
佐 藤 正 之
岡 部 慎
小 松 茂 実
針 金 徹
山 元 正 宜
- 4 事 務 局 都市整備部長
住宅政策課長

午後2時00分 開会

○都市整備部長 皆様こんにちは。

定刻より少し早い時間でございますが、全員お揃いになりましたので、始めさせていただきますと思います。

ただいまより、第11期第5回板橋区住宅対策審議会を開催したいと存じます。

本日、委員の皆様におかれましては、ご多用のところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。申し遅れましたが、冒頭の進行を務めさせていただきます、都市整備部長の内池でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは早速ではございますが、お手元の次第に従いまして進めさせていただきますと存じます。

はじめに、委員に交代がございましたので、委嘱状の交付を事務局にて執り行わせていただきます。

新たに委員になられました田中委員様、内田委員様、山内委員様、しいな委員様に坂本区長から委嘱状をお渡したいと思っております。

—————委嘱状交付—————

続きまして、坂本区長からご挨拶を申し上げます。

○区長 皆様こんにちは。

大変お忙しい中、第11期の第5回板橋区住宅対策審議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

区の住宅施策につきましては、令和7年度末までを計画期間とする「板橋区住まいの未来ビジョン2025」に掲げた基本方針に基づきまして、様々な施策事業を展開しております。

前回、第4回の住宅対策審議会においては、令和8年度から始まる「板橋区住まいの未来ビジョン2035」の骨子案についてご審議いただき、新たな計画を具体化するための貴重なご意見を頂戴いたしました。

今年度については、「板橋区住まいの未来ビジョン2035」を策定する最終年度になります。少子高齢化の進展、世帯の単身化、住宅に対するニーズの多様化、多発する自然災害や気候変動への対応など、住生活を取り巻く社会状況が変容していることから、本日、委嘱いたしました委員の方々を含め、委員の皆様

幅広くご議論をいただきまして、より効果的な施策を展開していくためのご提言を頂戴したいと考えております。

委員の皆様にはご苦勞おかけいたしますけれども、どうぞよろしくお願い申し上げます。

簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきたいと思います。

よろしくお願い申し上げます。

○都市整備部長 坂本区長ありがとうございました。

大変申し訳ございませんが、区長は公務の都合により、ここで退席させていただきます。

○区長 ありがとうございました。

○都市整備部長 それでは続きまして、事務局から配付資料の確認をさせていただきます。

○住宅政策課長 はい。それでは配付資料の確認でございます。次第の中での資料のご案内になります。

まず、資料1でございます。「板橋区住まいの未来ビジョン2035素案(案)」でございます。

続きまして、資料2「板橋区営住宅再編整備基本方針素案(案)」でございます。

続きまして、資料3「板橋区公営住宅等長寿命化計画素案(案)」でございます。

参考資料につきましては、参考資料1から8がございます。

以上、過不足等ございませんでしょうか。

ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 それでは、これからの会議の進行につきましては、大村会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

○大村会長 それでは、これからの会議の進行を務めさせていただきます。

第5回住宅対策審議会を開催させていただきます。

開催にあたり、まず、定足数の確認をさせていただきます。東京都板橋区住宅対策審議会規則第5条第1項の規定によりますと、「審議会は委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない」となっております。本日、15名の

委員のうち、11名の委員の方にご出席をいただいておりますので、本審議会が有効に成立していることをご報告させていただきます。

また、本日、傍聴希望者はいますか。

○住宅政策課長 本日は、傍聴希望は出ておりません。

○大村会長 はい、わかりました。

それでは、本日は審議事項が2件ございます。効率的に議事を進めて参りたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

では、初めに、「板橋区住まいの未来ビジョン2035素案（案）」について、事務局から説明をお願いいたします。

○住宅政策課長 はい。

それでは議事（1）審議事項になりますが、「板橋区住まいの未来ビジョン2035素案（案）」について、ご説明をいたします。資料1をご覧ください。

まず、2ページ進んでいただきまして、目次をご覧ください。

大きくは、「ビジョン編」「実行編」「資料編」の3つで構成をしております。ビジョン編では、区の住まいの将来像を設定しまして、具体的な住宅政策の目標を設定し、実行編では、目標を実現するための具体的な事業と実効性を高める方法を設定することとしております。ビジョン編の第1章では住まいの未来ビジョンとは何かを示しております。

第2章では、ビジョンがめざす将来像、住宅政策の状況と課題、基本理念、基本方針を示しております。

第3章では、計画の全体像、8つの目標と施策の方向性、4つの重点プロジェクトを示しております。

次に、実行編になりますが、第4章では具体的な事業、第5章では事業を実施していくための推進体制などを示すこととしております。

それでは、第1章から順にご説明をいたします。5ページをご覧ください。

平成4年に第1次計画でございます「板橋区住宅基本計画」を策定し、現行計画の「板橋区住まいの未来ビジョン2025」の第5次計画まで、社会情勢の変化に応じて新たな住宅政策を展開してきたところでございます。

第6次計画となります「板橋区住まいの未来ビジョン2035」では、ポストコロナ時代の新たな日常への対応、持続可能な住まいづくりなどに対応させるべく、令和8年度から令和17年度までの10年間の計画となっております。

続きまして、11ページをご覧ください。

ここからは第2章になりますが、次期「板橋区基本構想」の中間答申では、都市づくりのめざす姿は「持続可能なまちを未来へつなぐためには、一人ひとりが板橋に愛着を感じ、次世代に誇れるまちづくりを進めることが大切です。身近な暮らしの中でこころの豊かさを感じる魅力にあふれるまちをめざします。」としております。

20年、30年先も、身近な暮らしの中でこころの豊かさを感じる魅力にあふれるまちをめざす、住まい・住環境の将来イメージを、次の12ページ・13ページで表す予定でございます。ビジョン編の構成につきましては、下の図でお示ししているとおりでございます。

続きまして、14ページから18ページまでは、区の住まい・住環境の姿を統計調査や令和5年度に区が実施しました住宅マスタープラン基礎調査などに基きまして、人口構成や住宅ストックなどの特徴をお示ししております。

17ページの「住宅ストックの姿」をご覧ください。区民の約44%が民間賃貸住宅、約24%がマンションに住んでおります。空き家率については12%と特別区とおおむね同様となっております。

また、19ページでは、現行計画の目標と住宅政策の取組状況をお示ししております。若者や子育て世帯向けの住宅確保に関する取組や既存住宅を良質にするための取組として、リフォーム事業者とのマッチングなどが課題となっております。

次に、20ページから21ページまでには、次期計画に反映させるために重要となります社会背景と、国や東京都の主な動きなどの「近年の新たな住まいづくりの動向」をお示ししております。

続きまして、22ページから25ページまでは、目標を設定するために重要となります「住宅政策の課題」になります。

子育て世帯の転出傾向や高齢者等の住まいの安定、単身世帯の増加に伴うコミュニティの形成などの誰もが安心して住み続けられるための課題、また、高経年

化する住宅の適正な維持管理、地震や風水害などの災害への対応、あらゆる状況変化に対応する住まいや住環境の課題がございます。

次に、26ページ・27ページになります。

参考資料4の骨子案でもお示してきた基本理念・基本方針になります。

29ページ・30ページでは、あらゆるライフステージにおきまして、若年期・子育て世帯や高齢期に向かって「いたばし暮らし」を実現するために、区に求められる取組を例示しているところでございます。

続きまして、33ページをご覧ください。

ここからは第3章になりまして、基本方針がめざす10年後の姿に対して、8つの目標を設定しております。

次に、36ページから69ページにわたりまして、骨子案で検討してきました施策の方向性を、8つの目標ごとに「現状と課題」「めざす姿」「施策の全体像」を踏まえて、それぞれお示ししております。

各目標の施策の方向性につきましては、骨子案から具体化したものになります。具体的な個別の事業につきましては、実行編にて検討しているところでございます。

続きまして、70ページをご覧ください。

ここでは、8つの目標を横断し、複数の目標を達成に導くための4つの重点プロジェクトをお示ししております。

目標ごとにプロジェクトに関連するものを丸印でお示ししております。「背景」と「取組の概要」をそれぞれ表しております。具体的な取組については、個別事業と合わせて検討をしているところでございます。

「ビジョン編」はここまでになります。

続きまして、「実行編」に移ります。79ページをご覧ください。

ここからは、第4章になりまして、それぞれの事業概要と3か年事業量と年度別計画を検討しております。令和8年度から新規事業もありますので、予算要求と合わせて調整をしていきたいと考えております。

なお、事業名の右端に「重点1」など「重点」と記載されている事業につきましては、重点プロジェクトに該当するものになっております。

続きまして、97ページをご覧ください。

第5章では、計画の推進に向けた推進体制と進捗管理・成果指標をお示ししております。

区では、住宅対策審議会と住宅対策推進本部を設置して、また、民間団体や国・東京都などの関係機関と連携して取組を推進していきます。

次に、98ページ、進捗管理・成果指標につきましては、①個別施策の評価を毎年把握し、住宅対策審議会を常設して、新たな課題などを共有し、随時対策を検討していきたいと考えております。

また、②計画の定期的な見直しにつきましては、5年を目途に行い、「実行編」の具体的な事業につきましては、急激な社会情勢変化に対応できるよう5年に関わらず、見直しを検討していきたいと考えております。

③政策指標につきましては、区民の意識調査、成果指標、事業目標を計測し、統計調査などを参考にしながら確認していきます。

続きまして、参考資料3をご覧ください。

これまで「板橋区住まいの未来ビジョン2035素案(案)」につきまして、専門部会で4月と5月に2回の審議をしていただきました。専門部会の委員の皆様からの意見に対して、参考資料3で区の対応・見解をお示ししております。

その中からいくつかご紹介をさせていただければと思います。

2ページ目の4番をご覧ください。

「絵本のまちの取組とはどういったものがあるのか」というご意見をいただきました。区の対応としましては、一部の区営住宅で絵本を配置することや、マンションの中には絵本などを活用した子どもの居場所も存在するため、コラムで紹介することを考えております。

また、3ページ目の8番をご覧ください。

「新たな日常の中で、テレワークできるような居場所の設置について盛り込んだ方がよい」というご意見から、コラムに掲載し、事例を紹介することとしております。

次に、4ページ目の11番になります。

「区内の文化的な施設や農園などを生かして、ライフスタイルや住まいづくりを支えるという表現を盛り込んではいかがでしょうか」というご意見がございました。区の

多彩な魅力に触れつつ、良好な住環境を誘導していくことを、素案で示していきたいと考えております。

9 ページ目の4 番をご覧ください。

「デジタル技術の活用にあたりましては、デジタルデバイド、いわゆる情報格差、そういったものに配慮しなければならない」というご意見がございました。オンラインに限定せずに、すべての人に情報が行き届くことを配慮し、そのうえでDXを推進していきたいと追記しているところでございます。

次に、10 ページ目の7 番をご覧ください。

重点プロジェクトの中の「（仮称）民間賃貸住宅プラットフォームの創設」という名称であったのですが、創設のみが目的と捉えられてしまうというご意見がございましたので、プロジェクト名を「創設」から「活用」に修正をしているところでございます。

簡単ではございますが、説明は以上となります。よろしく願いいたします。

○大村会長 はい、ありがとうございます。

大分煮詰まってきて最終案に近づいていると思いますが、何かご質問やご意見がありましたら、ご発言をお願いしたいと思います。

ご意見、ご質問どうぞ。はい、どうぞ。樋野委員。

○樋野委員 ご説明ありがとうございます。

部会委員として、様々な部分に対応していただいている、感謝申し上げます。

そのうえで、さらに、改善を求める部分が少しだけありまして、1 つ目は、本編、資料1 の72 ページでございますけれども、「マンションまちづくりプロジェクト」があります。

「マンションまちづくりプロジェクト」については、参考資料3 の中でご説明をいただいております、10 ページの表の中で一番右側の列の②がございます。

「マンションプロジェクトとは、マンションのソフト・ハード両面から持続可能なまちづくりを実現することをマンションまちづくりと言っている」というご説明がされているのですが、先ほど申し上げた72 ページの上の方で、最初にそれを言っていたいただきたい。読めばわかるのですが、「マンションまちづくり」というのは何だろうというのが、すぐにはわからないので、最初に書いていただくと良いと思いました。

一方で、「いたばし暮らし」の方はかなりわかりやすく説明をしていただいております、すごく良くなっているという印象を受けました。

同じく参考資料3で12番、5ページの下の方に、ビジョン編と実行編に分けた理由が書かれていて、ビジョン編というのは長期的なもので、一方で実行編の方は柔軟に見直しをしていくものであるというご説明がされているのですが、資料1の目次のところを開いていただくと、先ほどのご説明の際も、左側がビジョン編、右側が実行編というご説明がありましたが、この実行編と書いてある中に、柔軟に見直しをしていくというようなことがあると、この両者の関係がわかりやすいと思いました。

最後に、この目次について少し申し上げたいのですが、実行編の説明を見ると、ビジョン編の目標を実現するための具体的な事業と実効性を高める方法が書いてあると書いていて、ビジョン編の目標は何かというと、左側にある8つの目標というのを指していると思うのですが、それでよろしいかということです。

私はこのビジョン編全体を実現するものと思うのですが、この目標という部分に特化して良いのかが、気になりました。

同じページで左側、重点プロジェクトがあり、これは前回も発言をしたのですが、プロジェクトとは何かが、私はまだわかってなくて、日本語にすると事業だと思うのですが、右側に事業という言葉が出てきます。これを日本語で説明していただきたいと思います。

カタカナにすると曖昧にすることはできるのですが、区民にも手に取ってもらうには、わかりやすい文章にすべきだと思いますので、ぼやかさずにきちんと書いていただきたいと思いました。

最後に、ビジョン編と実行編という言葉も、私は少し引っかかっているのですが、未来ビジョンという冊子であると思いますが、「ビジョン」という言葉は未来を含んでいるので、「頭痛が痛い」みたいな響きがします。あまり好きではないのですが、それは変えられないとして、ビジョンの中に「ビジョン編」があるというのが気になるのと、ビジョンの中に「将来像」という言葉も出てきて、おそらくこれをビジョンと訳すのだと思うのですが、その辺の言葉の整理をきちんとしていただきたいと思います。

日本人でもわからないということは、外国人がよくみると余計わからないと思います。今回、外国人の居住が増えている、それにわかりやすく対応していくということも、大きなめざすべき方向として出されていますので、やはりわかりやすい日本語でしっかり書くということをしていただきたいと思います。以上です。

○大村会長 はい。ありがとうございました。

事務局では何かご意見ございますか。

○住宅政策課長 はい。ありがとうございます。

様々なご意見をいただきました中で、まず、最初の「マンションまちづくりプロジェクト」のお話ですが、こちら72ページの上の「背景」の記載内容を変えた方がよいのではないかというご意見をいただきましたので、そちらは工夫をさせていただいて、検討していきたいと思っております。

また、目標の中で、資料1、98ページのところでございますが、計画の進捗管理・成果指標の②計画の定期的な見直しで、5年に関わらず見直しを検討するという2つ目の丸に記載しているところではあるのですが、目次などを使いながらわかりやすくした方がよいというご意見をいただきましたので、そのあたりも踏まえながら、目次の中でどう記載できるか検討していきたいと考えております。

また、ビジョンと将来像の考え方でご指摘がございましたけれども、今回、未来ビジョンということで、確かにビジョンの中のビジョン編というところがしっかりこないというお話でしたので、そのあたりの言葉の整理も検討させていただきたいと考えております。以上でございます。

○大村会長 はい。ありがとうございました。

他にどうぞ。針金委員、お願いいたします。

○針金委員 住宅政策課長の説明、大変わかりやすく、ありがとうございます。

何点かお聞きしたいところがあるのですが、ずっと近居・隣居については議論を進めてきたということで、今回、79ページに住み替え支援という事業と、91ページで引っ越し費用の一部負担という、かなり踏み込んだ表現が見られるのですが、具体的などころについて、今の段階で教えていただくことはできるのでしょうか。

○大村会長 どうぞ、お願いいたします。

○住宅政策課長 はい。ありがとうございます。

これまでも審議会で、特に針金委員の方からも近居・隣居の件でご意見をいただきました。

また、板橋区都市建設委員会の中でも、ご意見をいただいているところでございます。

子育て世帯の転出超過というのは顕著に見られているということから、区としては子育て世帯の定住化をめざす、もしくは転居していただいて対策をするというところで考えておりました、79ページの1-③のところはそういった意味合いがございます。

ご質問の中の、今どういうことが考えられるのですかというご質問なのですが、予算の関係上、今後詰めていきたいと考えておりますので、今、委員がおっしゃった内容を踏まえながら、検討していきたいと考えております。

○針金委員 そうすると現場レベルでは、板橋区に引っ越して来る方は、区の方で多少引っ越し費用の負担をさせていただく腹積もりがありますという感じで良いのでしょうか。

○住宅政策課長 現段階では、はっきりと申し上げられないのですが、区の政策的なところでは、そういった考えに基づいて進められれば、と検討しております。

○針金委員 はい。ありがとうございます。

○大村会長 よろしいですか。

他にはいかがでございますか。どうぞ、山内委員。

○山内委員 すみません。

私も、住宅政策の課題のところ、子育て世帯の転出というのが、課題だと思っております、資料1の22ページですが、外国人の増加ですとか20代の増加がある一方で、子育て世帯の転出がある。

人口は58万になっていますから、相対的に人口は増えていると思うのですが、家族が増えて单身だったときの部屋に比べたら、広い部屋が必要、面積も必要、でもその分買うには購入費がかかる、賃貸であれば相当な費用と部屋が必要だということで、私の周りでも、家族が増えるにつれて、埼玉に引っ越しせざるをえないということが顕著であるこの資料で改めて思っているのですが、引っ越し

代、家賃助成など、いろいろな購入費に係る何らかの手当も必要であると思っ
てはいますが、現段階では、引っ越し手当というようなことが中心なのか、区とし
て、子育て世帯の転出を食いとめるための方策としては、今、どういったことを
考えているのか教えていただければと思います。

○大村会長 お願いいたします。

○住宅政策課長 はい。ありがとうございます。

まず1点目、引っ越し費用なのか家賃助成なのかというご質問ですけれども、
現段階ではお答えが申し上げにくいのですが、転居に関する支援を何か金銭的に
できないかというところは、検討しているところでございます。

次に、単身から世帯構成が変化し、ライフステージが変わっていく、または家
族構成の変化の中で、高齢化ということも課題としては挙げております。

そういったことも踏まえて、ライフステージに合った支援というのも考えてお
りますので、そのあたり、実際に事業が確定しましたら、具体的なご説明ができ
ると考えております。

○大村会長 はい、どうぞ。

○山内委員 すみません。

もう1点伺いたいのは、マンションの認定件数を、区として今広げていると思
います。維持管理などがすごく課題になっていて、マンションの高齢化とともに
人も高齢化していくということで、その維持管理や、修繕、あるいは長期修繕に
対する積立の問題は、本当にずっと問題になっていると思います。今、区とし
て、認定件数が現状どれぐらいなのかと、1,800棟あると聞いている区内のマンシ
ョンに対して、区としてはどれぐらいこの認定件数を広げていこうという目標で
考えているのか、そのあたりはいかがでしょうか。

○大村会長 お願いいたします。

○住宅政策課長 現在、マンションの管理計画認定の件数は26件でございます。

今後、認定件数をどう増やしていくかも、今回の住まいの未来ビジョンの中で
目標値を示していきたいと考えております。

委員がおっしゃるとおり、現在1,800棟のマンション棟数でございますけれど
も、マンション管理計画認定の促進をしていくという、施策を展開していきたい
と思っております。

マンション管理計画認定では、現在、相談件数として、60件以上きている状況でございます。総会の決議などが少し滞ってしまう要因の1つとっております。マンションの管理計画に基づく、長期修繕の計画ですとか、管理組合の設立、そういったところは、引き続き支援をし、さらに推進をしていきたいと考えております。

○大村会長 はい、どうぞ。

○山内委員 もう1点すみません。58ページの下の2番ですが、「マンションを核とした地域防災の推進」とあります。

この地域防災の推進を本当に重要だと思っていて、私が知っている部分では加賀では、防災訓練等マンション主体にやっていることは聞いているのですが、小規模のマンション等で高齢化が進んだり、管理組合がないようなところで、防災についての動きというのはなかなか難しいのではないかなと思っておりますが、そのあたり、住宅政策課としては、危機管理関係と連携しているのか、住宅政策課としてこれを出してきているところで、どういうふうにマンションの防災性を高めるための実効性をやっていこうと考えているのか、そのあたりもお聞かせいただければと思います。

○大村会長 お願いします。

○住宅政策課長 はい。ありがとうございます。

住宅政策課でどうするかというご質問でございますけれども、危機管理部とも当然連携はしていかなければいけないと思っておりますし、さらにはその地域の町会、または消防署関係とも防災活動に関しては協力をしていかなければいけないと考えております。

住宅政策課としては、今回、マンション管理計画の認定のお話が先ほど出ましたけれども、その認定の基準の中で、例えば危機管理体制という項目を設定させていただいております。

そこでそのマンションが防災活動をしている、またはコミュニティ形成という基準もございしますが、その中で町会と防災活動を実施しているなども基準にしておりますので、まずはそういったところを推進していきたいと考えております。

さらには、マンションの管理セミナーも開催しておりますして、その中で居住者同士が話し合いをしていただいて、小規模なマンションであっても、地域として

それを支えていけるようなマンションのまちづくりができないかと今回考えているところがございます。

○山内委員 最後にもう1点が、60ページの目標7、「空き家・空き室の有効活用推進」のところですが、ずっと空き家が増えているということで、賃貸住宅の空き家は課題だと思います。

一方で、今、再開発が進み、各地で大規模なマンションや再開発のマンションも増えていく、また、どんどん区内に空き室が増えるような動きがある中で、区としてはこの空き家・空き室をどういうふうを活用していくのか、区としての考えをお聞かせください。

○大村会長 はい。お願いいたします。

○住宅政策課長 はい。ありがとうございます。

今回、目標の中に「空き家・空き室の有効活用推進」を、現行計画では目標に出してなかった部分がございますけれども、今回の未来ビジョンの中では、明確にその目標の中に入れることを決めたところがございます。

空き家・空き室についての捉え方がございますけれども、資料1の62ページ、63ページのところですが、「空き家・空き室の市場流通の促進」がございます。

これにつきましては、必要に応じて適切なリフォーム、またはリノベーションを働きかけて、大家様に対してメリットを示していくところがまずございます。

また、地域に貢献できるような、例えば空き家であっても住宅の用途に限らず、地域交流ができるような活動もやっているところもございますので、そういった活動もしっかりと発信をしていきたいと考えております。

また、62ページの2、施策の方向性の2つ目の丸に書いてありますが、災害時に賃貸型の応急仮設住宅の供与についても不動産団体と協力しながら、空き家・空き室の活用につながる施策が展開できないかと考えております。

重点プロジェクト、資料1の73ページをご覧くださいと思います。

こちらについてはプロジェクト3で「(仮称)民間賃貸住宅活用プラットフォーム」の活用を、プロジェクトで打ち出しているところがございます。

まだプラットフォームについては、会議体ですとか、またはどうやって周知をしていくかというところは検討段階でございますけれども、こういったプラットフォームも生かしながら、空き家・空き室について大家さんなども踏まえて、ど

ういった活動ができるかをしっかりと検討していきたいと考えているところでございます。以上です。

○山内委員 はい。

○大村会長 よろしいですか。山内委員。

内田委員、はい、どうぞ。

○内田委員 よろしく申し上げます。

今回、未来ビジョン2035で、将来に向けた戦略を練っていくということだと思っておりますが、マーケティング的に見たときに、内的要因に関する分析は非常に細かくされていると思ったのですが、外的要因に関する部分が、逆にあまり見受けられないのは、何か意図があるのでしょうか。

○大村会長 どうぞ。

○住宅政策課長 外的要因で意図は特段ないところがございますけれども、主に統計的な調査、統計が拾いやすい部分で要因としては示しているところがございます。

○大村会長 どうぞ。

○内田委員 例えばですが、住宅政策の今後のことを考えた時に、先ほど他の委員からもあったかと思うのですが、外国籍の方、新しい文化が入ってきて混乱が生まれるということもありましたけれども、これは多分、為替の問題とかが入ってくるかと思えます。

円の状況によっては、自国の土地を買うよりもこちらの土地を買った方が有利に働くとか、10年後のビジョンということ踏まえたうえでそのときのことを入れてくべきなのではないかなと思いましたが1点です。もう1点は、物価高ということも近年では問題となっていますけれど、家賃のこともそうですし、6割の方が賃貸というお話だったので、そういったところにも影響してくるかなと思ったのですが、これは入っていないことに何かお考えがあったのでしょうか。

○大村会長 どうぞ。

○住宅政策課長 はい。

入っていないことについての考えというところでは、今回は物価高というのが昨今ありますけれども、例えば民間賃貸住宅であれば、その家賃の値上がり、ま

たマンションに関しては建設費の高騰は、社会情勢の変化によって捉えなければいけない部分だとは思っております。

そういったことについては、日々刻々と変わっているところではございますので、社会情勢の変化も捉えながら、実効的に進めていきたいと考えております。

特段のそういった意図はないところでございます。

○大村会長 はい、どうぞ。

○内田委員 すみません。

熱心に分析していく必要があるという話で、5年を目途に見直しということもあるかと思えますけれど、やはりこの部分触れておかないと、昨今、板橋区内だけでは当然、住宅状況というのはプロジェクトマネジメントできないと思えますし、東京都だけでも足りない、国だけでも足りない、やはり外国からの状況が入ってくるのは当然把握したうえで戦略を練っていくべきだと思うので、そういったところは組み込んでいくべきかなと思いました。以上です。

○大村会長 ありがとうございます。

他にはいかがでございませうか。どうぞ、田中委員、お願いいたします。

○田中委員 すみません。素案の段階から入ってきているので、あまり申し上げるつもりはないのですが、全体的に計画でやらなくてはいけないと思うので、幅広く、その視点についてはいろいろな課題をしっかりと抽出してまとまっていると感じているところでございます。

ただ1点お伝えしたいのは、やはり今、区の大きな課題として、皆さんご指摘ありましたけれども、30代、40代になると板橋区から出ていってしまうという流出の問題がありまして、計画の1番目にも子育て世帯に対する政策が載っていて、一番、区としても意識しているのであろうというのは伝わってくるのですが、今、このビジョンに示されている施策や具体的な事業で、この大きな流出トレンドを本当に止めることできるのかが1つ気になっていまして、本当に大きな流れなので、これに抗うことはとても大変だと思うのです。

79ページから具体的な事業がいくつか挙がっていますが、いろいろ知恵や工夫が出ていると思うのですが、果たして本当にこれで止められるか。もう少し、具体的な施策としては必要になってくるのではないかと感じるのですが、そのあたりのお考えをお聞きしたい。

○大村会長 お願いいたします。

○住宅政策課長 はい。ご指摘ありがとうございます。

目標1の中で今回、子育て世帯に特化した理由でございますが、これも皆様から先ほどからご意見がございますとおり、30代、40代、または9歳未満、そういった方々のお子様が出超えされている状況がありますので、そこに対して、住宅政策としてできる部分を考えてきたところでございます。

施策の方向性からも、骨子案の中でもいろいろと委員の皆様とも検討してきたところでございますが、おっしゃるとおり個別事業のところでは79ページ、80ページのところの施策として、今のところ、6つ考えているところでございます。

この個別事業だけで、本当に流出が止められるのかというご指摘でございますけれども、現段階では、こうしたことが区としてできるところの実効性が高い部分であると考えておりますので、まずはこういった6つの取組をしっかりと推進していくことで、流出を止めていきたいという部分が1点ございます。

また、専門部会でも、委員の皆様からご意見をいただいたところでございますけれども、なかなか住宅政策だけで子育て世帯の流出が止められないのではないかとご意見がございましたので、今、まちづくりが進展している部分ですとか、さらにはまちづくり以外の、例えば「みどり」、そういったところの施策を合わせて庁内連携して区一丸となって、しっかりと取組を推進することで、子育て世帯の流出を防げるのではないかと現段階では考えております。

○田中委員 わかりました。ありがとうございます。

○大村会長 他にはいかがでございますか。

どうぞ、小松委員、お願いいたします。

○小松委員 今、田中委員からあった子育てのお話について、たまたま前回、2月の住宅対策審議会でも、子育てがしやすいということがこの板橋区の強みだという新聞記事を、委員の皆様方に配付いたしました。そういう強みをどんどん積み重ねていったらどうですかと意見をあげさせていただきました。真っ先に施策として掲げるのは、子育てだと思っております。30代、40代をどんどん呼び込むべきである、という話を申し上げ、施策の一番で反映していると思ったので、今回、発言させていただきます。

2つ確認なのですが、26ページの住まいの未来ビジョン2035がめざす基本理念が「だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現」で、基本方針が「『住んでみたい・住み続けたい・住んでいてよかった』が叶う『いたばし暮らし』を実現する住まいづくり」ということを掲げていったときに、日本語を讀んでいて、すぐに理解できないというのがありました。できれば、広告のキャッチフレーズではないですが、瞬時にわかる、ということを検討していただいてはいかがでしょうか。

先ほどの「いたばし暮らし」を支援する、板橋らしさなどをどうやって表現していくか、「こころの豊かさを感じる」という説明が事務局からありましたけれども、「こころの豊かさ」というのがどうも理解できないというか、そこで、板橋らしさという議論もされたというのが、参考資料3の2ページ目、4番の真ん中に、今の基本理念・基本方針には、板橋らしさがあまり感じられないのではないか、もっと板橋らしさを感じた方がいいのではないか、という議論をちゃんとされているので、本当に安心したのですけれども、では板橋らしさって何と言ったときに、巻末に用語集まで今回加えられておまして、資料1の巻末109ページ、右側に「ブランディング」というのがあります。

ここまで本当にしっかりと研究されて、ブランディングの一番大事なものは「独自のもの」ということです。板橋ならではということを行いながら、その結果が、「だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現」というのは、今ひとつわからないと思いました。

実は、資料が多くなって大変申し訳なかったのですが、私の方から資料をお配りさせていただきました。

板橋の区報です。今回それを縮小コピーしてきました。

ざっと説明します。ここに本当に良いことが書いてあります。

一枚目の3月16日号をピンクにぬりましたが、「住みやすさの評価・定住意向」ということで、「住みやすい」、「まあ住みやすい」が95.1%です。

参考資料3の7ページ、15番の左側、板橋区住まいの未来ビジョンの「『住みやすさに対する満足度』は現状値が95.1%で既に高い数値であるため、今後100%をめざしていくという目標はもちろん重要であるが、現状値からの変化が見えにくいいため、他の指標でもよいのではないか」と記載がありました。

我々の区民の意識調査ですので、区民の調査で、住みやすさ、まあ住みやすいといった人が、95%もいるからいいのではなくて、なぜ100%をめざしていかないのかと思います。

我々は数値的にしっかり、先ほど内田委員の方からマーケティング的な視点が大事だというお話がありました。今や民間企業は当たり前マーケティングで数値目標を図っている時代で、とても低い数字である。「今後も区内に住み続けたい」と答えた人は83.9%、「区内に住み続けたい人」が83.9%、これは、まだまだ100%をめざす余地があるのではないのでしょうかと。

お配りした資料の次のページの左上です。

次期基本計画を見据え、新たなステージへのバージョンアップを図るため、「東京で一番住みたくなるまち」を掲げるならば、それを大目標として、その中で、今後も区内に住み続けたい人が、83%から100%をめざすのだという話です。

例えば参考で、お配りした資料の3ページ目、「板橋の未来を描きます」で、右上のピンクにぬったところ、平成27年というのは、ちょうど10年前に策定された「未来をはぐくむ緑と文化のかがやくまち“板橋”」の実現と、基本構想のイメージ図で、先ほどから志村課長がご説明されている、「子ども・若者・子育て世代が住みたくなるまち」を筆頭に持ってきている。この辺の強みをちゃんと施策で裏付けるといえるのが大事だなと思います。

次のページです。

台東区は何をやっているかというところ、「高齢者の人口密度が多い100地区について、徒歩圏にある店や施設の充実を順位づけ」している。

これを「ウォーカビリティインデックス」と称して、台東区が1位から11位を独占している。我々もこういう形でわかりやすくしていきませんかというのが、ご提案です。

次のページです。「住みたい街」では、横浜が1位となっています。前回もお配りしたリクルートが発表した「SUUMO住みたい街2025首都圏版」の「住みたい自治体ランキング」という中では、板橋区は、台東区34位のその次、35位にあります。

ここからまた、100%をめざすのならもっと上をめざしていくのではないのでしょうかというのが、私のご提案です。お配りした資料の最後のページに、先ほど防

災の話が出ましたけれども、防災の知見の中で区役所出身者で、鍵屋さんという著名人がいらっしやり、かなり良いことを言われていますので、こういう方をどんどん輩出している板橋区というのはすごいなど。

次のお話ですけれども、先ほど山内委員から話が出ましたけども、マンション管理計画認定制度、あるいは、今、民間ではマンション管理業協会が「マンション管理適正評価制度」を推進しており、マンションの価値をどんどん高めるようにということで、国、自治体、あるいは民間も一緒になってやっています。

こちらにいらっしやる、山元委員の教えで私も勉強しまして、この2つの認定と評価を取りましたが、とても大変でした。

ただし、これに関しては、板橋区の住宅政策課が一つ一つ指導してくれました。

その結果私のマンションは、26年前70平米5,000万円平均で購入されていましたが、この20年間で3,500万円まで売買価値が下がりました。

ところが5年前、だんだんマンションのストックが少なくなってきたということで、また70平米5,000万円に価値を戻しました。

それがこのたった2年間、マンション管理計画認定を取った辺りなのかわかりませんが、どんどんマンションのストックが少なくなってきたから単に価値が上がっているだけだという声もあるのですが、これは我々の実体験として、去年の暮れから、70平米5,000万円が7,500万円の売買価値まで値づけをしました。

これが一時的ではなく、今年の初めの売買もそうでした。108世帯で半年間で2件も区分所有者が変わるとするのは初めての経験でしたけれども、そうやって価値がどんどん高まっているのを実感しております。

以上でございます。

○大村会長 はい。ありがとうございます。

非常に、いろいろな情報提供していただきましてありがとうございます。

何か課長さん、ありますか。

○住宅政策課長 はい。ご提案ありがとうございます。

先ほどの27ページの基本理念・基本方針、このあたりは少し読んでみてどうなのかというご指摘がございましたけど、骨子案から進めてきたところでございますので、この基本理念・基本方針については引き続き、こういった形で進めたい

と思っております。ただ、そのわかりやすさというところでは、もう少し検討して参りたいと思います。

また、様々な区民意識調査などの資料のご提供も、感謝申し上げます。

「住みたい街ランキング」につきましては、以前から小松委員からいろいろとご提示いただいておりますので、区として、魅力あるものにしていきたいという思いもございまして、そういったことを職員一同めざしていきたいと考えております。

マンションについては、先ほど管理計画認定のところでは少し評価額というところに影響しているというご指摘がございましたけれども、そういったことも踏まえながら既存のマンションの市場流通については、認定制度も使いながら進めていきたいと考えておりますので、できる限り意見に沿った形で進めていきたいと考えております。以上でございます。

○大村会長 はい。ありがとうございます。

他には何か。どうぞ、しいな委員。

○しいな委員 しいなです。

いろいろご意見、初めての出席なので勉強になっております。

資料1の30ページですが、高齢期に向かって「ライフステージに応じた『いたばし暮らし』」、「求められる取組」というところでの、この高齢期の中で、特に一番下の、高齢单身の方たちで「持ち家がなくても住まいに困ることなく暮らし続けています」。これが理想の姿のようになっていますが、本当に民間の賃貸住宅に住んでらっしゃる高齢期の方たちは、更新のたびにとても心配であるという話があります。なぜかという、特に80歳過ぎてしまうと、大家さんから次の更新がないと言われてしまって、そうすると、行く場所がない、何とかしてくれないかという区民相談が今すごく多いです。

いろいろな資料を見ますと、住宅確保要配慮者世帯への取組など、確かにあるのですが、実体験として本当に困っている。困っている方たちは、次の更新までに何とか部屋を探そうとしても時間がない。そういう中で、区としての積極的な取組など、もしあれば、お考えをお示しいただけたらと思います。お願いいたします。

○大村会長 お願いいたします。

○住宅政策課長 はい。ありがとうございます。

まだまだ高齢者の単身の方など、住宅にお困りの方がいらっしゃるのではないかというご意見でございます。

資料1の46ページ、また47ページにおける「高齢者など住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定」という目標の中で、新たな施策の方向性を打ち出していきたいと考えているところでございます。

そういったご相談を受けているという委員のご意見ですけれども、板橋区居住支援協議会を板橋区では平成25年7月に設立しておりますので、そういった協議会とさらに連携をしていくことと、今後、改正住宅セーフティネット法が令和7年10月に施行される予定でございますので、法律の改正からも、さらに福祉部門との連携も含めて、住宅確保要配慮者の方々のお困りがないような、住まいづくりをしていきたいと考えているところでございます。

○大村会長 よろしゅうございますか。

他に何か。針金委員、どうぞ。

○針金委員 マンション管理計画認定制度について伺いたいのですが、これの普及推進ということが、何点か出てくる。

その制度をホームページで拝見したら、長期修繕計画が30年以上、一時金の徴収はないよという項目があって、かなり国の基準より厳しいような状態になっている。先ほど伺ったら、管理計画認定件数が、今、1,800分の26件ということなので、これに対してもう少し誘導政策というか、とりやすくするようなことを考えているのかどうか伺いたいと思います。

○住宅政策課長 はい。ありがとうございます。

まず、マンション管理計画認定の中で、相談は先ほどと同様でございますが60件以上きているところでございます。その認定に即して取りにくい状況なのかというご指摘でございますけれども、国も、マンションの管理計画認定については、いろいろと検討会を立ち上げているところでございまして、今後また認定の制度自体も見直しがあるのではないかとと言われております。

その中で、板橋区はマンション政策を全国的にかなり先駆的に取り組んでおりまして、昨日もある番組での放送がございましたが、そういったところは、アピールできるポイントであると考えております。

例えば、先ほどマンション防災の話がございました。板橋区はマンションの区の条例がございまして、区の条例に遵守する形で、認定制度をつくっているところでございます。板橋区の管理計画の認定基準の中に、マンション防災に関する取組を既に入れております。

この区のマンション条例につきましても、東京都の条例よりも早く条例を制定した経緯もございますので、その中で、全国的にマンション防災が問題になるということも先駆けて取り組んでいるという前向きな姿勢でございます。さらに認定件数を増やすというようなところは当然、力を入れていきたいところでございますが、それを緩和するということは、今現在は考えていないところでございます。

○針金委員 ありがとうございます。

○大村会長 はい。よろしいですか。

他にどうぞ。山元委員、お願いいたします。

○山元委員 いくつか、今の管理計画認定制度の件で申し上げますと、今、お話があったとおりで、都よりも国よりも先取りしていたのは板橋区です。

国と都が後に制定しているので、区としてどう整合性を保つのかと住宅政策課においても、とてもご苦労されているというお話は伺っているところでございます。

私も、認定基準が厳しいなというところの話で申し上げれば、自動車の免許制度みたいなもので、仮免があって、本免許があるというようなやり方もあり、2段階で認めるというのも工夫としてはあっても良いのではないかと考えているところです。

管理計画認定制度に関しては、この認定制度に付随して、去年の4月に施行されたと思いますが、かなり条件が高かったのですが、認定制度を取得している、もしくはそれと同等の条件を満たしているマンション・集合住宅に対して、固定資産税を1年限り、大規模修繕を行い、2回目以降の、かつそれが工事竣工してから半年か1年以内に税務署に申告すれば、翌年の固定資産税を各都道府県の決めたところによって減免しますという制度がありました。

去年からこの1年間、全国でどのぐらいの件数の申込みがあったか事務局では、認知されていらっしゃるでしょうか。

○住宅政策課長 マンション長寿命化促進税制のお話だと思いますが、国の方で令和9年3月31日まで延長することが決まったと聞いております。

東京都の方は、独自で固定資産税を扱っておりますので、東京都の条例において、建物の固定資産税を2分の1減免するという制度でございます。

全国的に今何件出ているかというところは、現段階で把握はしておりませんが、あまり伸びがよくなかった関係で、期間を延長したのではないかと考えております。

ただその意見が出ているところでいうと、かなり制限が厳しいと聞いております。既に長寿命化の関係で長期修繕計画をつくって、工事をやっていなければいけない、その申請の時期につきましても、かなり問題があるという話は、管理組合さんから直接、意見を聞いているところでございますので、なかなか区では申し上げにくいのですが、国や東京都と話す機会がありましたら、そういったことも伝えていければと思っております。

○大村会長 よろしいですか。はい。

○山元委員 私が聞き及んでいる情報では、全国で10件あった。そのうち2件が板橋区内のマンションであったということは伺っています。

国の施策としてやった以上、余りにも母数が少なすぎるので、期間を延長することは、そうなのでしょうね。

かつ、結局、管理計画認定制度と連携しているような減税施策として捉えるのならば、将来的に政府は、恒久的な何がしか減税という形になるのか、補助という助成なのかはわかりませんが、明らかにそれを意図しているような形で、モデル事業的におやりになっていると感じているところではあります。

私の場合、去年の5月に申請作業を板橋区の都税事務所まで、私が理事長なので、管理組合、管理会社の方と行って、相談しながら実施した。税務署も、制度として恒久的な制度ではないですから、やったことがない。これどうしましょうかと相談しながら、手続きを進めました。

この申請は、居住者全員が都税事務所に行って申請しなければならないが、居住者は面倒なので手続きしないし、煩雑である。理事長が居住者から委任してもらい、手続きした方がスムーズにいくと思い、都税事務所と交渉してOKをいただいたので、手続きが非常にスムーズにいきました。

ただ、他の税務署では、非常に混乱したと伺っており、これもまた延長している理由だと思います。今後またいろいろな問題が出てくると思っています。

あと、資料1で申し上げると目標6、56ページのところで、地域とのお話がここにも取り上げられて、集合住宅と地域近隣ということが1つ挙げられてはおりますけれども、58ページには書いてあるかと思うのですが、施策のうち、私のマンションで実際にやっていることがあります。

板橋区のおとしより保健福祉センターで「10の筋トレ」という運動、トレーニングのサービス提供をやっています。

私のマンションの防災対策委員から当該サービスの話があり、ぜひやろうということになりました。

事前に、298戸1,000人程度の居住者に当該サービスの参加についてアンケート調査したところ、30人程度の方が参加したいとの回答を得たので、先週説明会を開催し、昨日、第1回目の「10の筋トレ」を実施しました。

実際、講師として派遣される方は、理学療法士や担当部署の方です。

活動自体は9年されていること、若木エリアでは初めて実施したということなので、私のマンションでも、毎週1回1時間活動していきましょうとのお話でした。

参加者は、とても喜んでおり、マンションの管理棟の集会室ならばいつでも参加できるとの声もあり、私のマンションでは、マンション居住者以外の地域の方も参加したい人がいたらぜひ誘ってください、という形で始めました。こういった活動を計画に載せていただくと、我々居住者からすると区の行政サービスとして掲載されると、区役所はいろいろなことを考えてくださっていると思えます。

参考事例でございます。以上です。

○大村会長 ありがとうございます。他にはいかがでございますか。

今日、この素案（案）につきまして、いろいろな形で、ご意見から、このあたりはどうなっているのだというご質問がございました。

全体に根本的に問題があるようには私は認識しておりませんが、いくつか今日のご指摘の点も踏まえて、できる限りわかりやすく、あるいは魅力的な表現に気をつけるなど、ぜひ対応していただければと思いますが、素案ということ

でこの案としては、了解していただけるということで、この審議会として結論出したいと思いますが、よろしゅうございますか。

では、皆さんに、もちろんこの後の修正変更は、今日のご意見を踏まえて対応いただくということで、この案として了解していただいたと取りまとめたいと思います。

それでは続きまして、「板橋区営住宅の再編整備基本方針素案（案）」及び「板橋区公営住宅等長寿命化計画素案（案）」について事務局からご説明をお願いいたします。

○住宅政策課長 はい。よろしくお願いいたします。

それでは、資料2の1ページ目をご覧くださいと思います。

まず、「板橋区営住宅再編整備基本方針素案（案）」についてご説明をいたします。

平成28年1月に策定しました現行の基本方針を「板橋区住まいの未来ビジョン2035」の策定に合わせて見直しを行う予定でございます。

こちらは後程ご説明いたします「板橋区公営住宅等長寿命化計画」も同じく、住まいの未来ビジョンの主な住宅関連計画に位置づけをしているところでございます。

項番2の対象と計画期間は、区営住宅とけやき苑に加えまして、区が建設した特定区営住宅を対象とし、計画期間は住まいの未来ビジョンと合わせた10年間としているところでございます。

次に、項番3の検討の前提条件になります。

令和5年度に区が実施しました、住宅マスタープラン基礎調査によって明らかとなりました住宅確保要配慮者向けの住宅政策などの課題など、区営住宅の整備に関する施策の方向性を踏まえつつ、供給戸数などの現基本方針の条件を考慮しているところでございます。

続きまして、2ページ目をご覧くださいと思います。

項番4の課題解決のために推進する方策の効果になります。

1つ目は既存区営住宅の改善手法の見直しと再編整備スケジュールの最適化になります。まず、令和2年度に区が建替え、区営住宅の第1号となった、小茂根一丁目住宅を整備してきました。

今年度は、南常盤台住宅を7月頃から解体工事に着手し、令和9年度に供用を開始する予定でございます。

現在、エレベーターがなく老朽化が進んでいる東京都から移管された区営住宅などで高度利用が見込めないと判断させていただいた徳丸二丁目アパートなどについては、廃止をしまして、それ以外の継続する区営住宅については、長寿命化を図りながら、使用していきたいと考えております。

次に、3ページ目をご覧ください。

建替時都営住宅移管制度により東京都から移管された住宅を活用して、志村坂下住宅と仲宿住宅を整備してきたところでございます。

今後は、高度利用が見込まれる既存の区営住宅の建替えを基本としていきたいと考えております。

次に、項番5の新たな課題の整理になります。

こちらでは、主に6つの課題として整理をしております。また、それに対応する課題解決の方策を、4ページ目の項番6でお示しをしております。

課題解決の方策としましては、1つ目は、現基本方針では建替え対象としておりませんでした。高度利用が見込める舟渡二丁目第3アパートを対象とすることで、住戸の不足の解消を行っていきたいと考えております。

2つ目は、建替え時に仮移転した方が、また建替え後に同じ場所に戻りたいと希望する場合の、いわゆる「戻り入居」による供給戸数の増減があることを明記していきたいと考えております。

3つ目は、継続して使用する区営住宅を民間賃貸住宅の空き家などの市場流通の状況によって、廃止する検討を行っております。

4つ目は、次期計画の常盤台四丁目アパートの建替え時に、地域性を考慮した公共施設の複合化の検討をいたします。

5つ目は、住まいの未来ビジョンの素案でも検討しております居住者と地域が交流できるスペースの確保をしていきます。

6つ目は、建物の省エネ・環境配慮のために、ZEH-M Oriented認証レベルの整備をしていきたいと考えております。

項番7、今後の進め方としましては、既存住宅の高度利用による整備手法の検討や、継続していく、区営住宅の施設廃止または施設の更新を検討していきます。

続きまして、資料3の1ページ目をご覧くださいと思います。

こちらの公営住宅等長寿命化計画につきましては、公営住宅等の活用手法を定めまして、長期的な維持管理を実現し、長寿命化による更新コストの削減と、平準化を図ることを目的としております。

これまでも、再編整備基本方針の策定や計画修繕などの計画の見直しにより、改正や一部改正を行ってきておりますが、住まいの未来ビジョンと先ほどの再編整備基本方針の見直しと併せまして、整備方針や計画期間などの整合を図り、改定を進めていきます。

また、施設状況の更新や、ライフサイクルコストを最新のものとしまして、計画的に改修等を行うことで、おおむね80年程度の長寿命化をめざして参ります。

さらには、施設の更新期には廃止を検討いたします。

また、参考資料3の11ページ目と12ページ目をご覧くださいと思います。

専門部会で5月に審議をしていただきまして、専門部会の委員の皆様から意見に対しまして区の対応見解をお示ししているところでございます。その中から一部を紹介させていただきます。

区営住宅の地域貢献や単身高齢者などの対応についての意見になりますが、区が建設した特定区営住宅では、令和7年度から「いたばしサロン」を実施しておりまして、入居者と近隣住民が交流を持てる機会と場所の提供をさせていただいているところでございます。

こちら、資料1では43ページにコラムを掲載しているところでございます。参考にご覧いただければと思います。

審議事項の(2)の説明については簡単でございますが、以上となります。

○大村会長 はい。ありがとうございました。

ただいまの説明につきまして、資料2と3を中心にご説明いただきましたけれども、何かご質問ご意見がございましたら、お受けしたいと思っております。

樋野先生。はい、どうぞ。

○樋野委員 ご説明ありがとうございました。

資料3の4ページですが、③募集・応募状況と書いているのですが、応募状況は書いてないです。先ほど説明された、参考資料3の11ページですが、こちらの方には、応募数、申込み数が書いてありますので、載せるのであればこれを載せるのかなと思います。

確認なんです、令和6年の数字の見方がちょっとわからないのですが、資料3の令和6年の空き家募集戸数は11戸と書いてあって、この参考資料3のどこを足せば11になるのかわからなかった、ご説明いただければと思います。以上です。

○大村会長 事務局からご説明をお願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

こちらは現在のところ、令和6年の数字になりますので、区営住宅の改良住宅を合わせた数字になります。区営住宅が、参考資料3の11ページになりますけれども、5戸という記載がございまして、その中で改良住宅については、1戸でございまして。

こちらの記載については、ちょっと確認をさせていただきます。申し訳ありません。

○樋野委員 ごめんなさい。質問としては募集状況も応募状況も両方載せますか、資料3の方には。それともこのまま募集状況だけにしますか。

○住宅政策課長 こちら、国の様式で長寿命化計画というところでの基本方針が標準で決まっておりますけれども、今、委員がおっしゃられたところでわかりやすさということでは、両方載せた方がわかりやすいということだと思いますので、そのあたりは検討させていただきたいと思います。

○大村会長 その方がいいと思います。お願いいたします。

他に何か、ご質問やお気づきの点がありましたら。どうぞ、山内委員。

○山内委員 まず現況をお聞きしたくて、資料2の3「検討の前提条件」にあります「住宅確保要配慮者世帯に対応可能な住宅ストックは充足しており、増加傾向にある」とはどういうことなのか。

先ほども、他の委員からもありましたように、高齢で大家さんに転居するように言われても、高齢が理由でお断りされるとか、区営住宅はここに書いてあるように、そもそも応募倍率が高くて、ほとんどの人が入れませんし、区立高齢者住

宅はなくなっていますので、この対応可能なストックがないのではないかと考えていて、これはどういうふうに捉えたら良いのでしょうか、教えてください。

○大村会長 お願いいたします。

○住宅政策課長 はい。ご質問ありがとうございます。

そちらにつきましては、今後また資料3の公営住宅等長寿命化計画の中に、世帯数ですとか、ストック数、そういったものを少しわかりやすく記載をしていきたいと考えているところでございます。

他の自治体など、東京都が示している部分も参考にしながら、詰めていきたいと考えているところがまず1点ございます。

また、ご質問の中の住宅ストックについて、どのような根拠で示しているのかというところでございますけれども、令和5年度に板橋区で基礎調査を実施しておりまして、その中で国土交通省が示しております推計プログラムを使って、推計をしてきたところでございます。

例えば、令和2年度の段階でございしますが、都営住宅につきましては約1万1,500戸あったところでございまして、区営住宅の方では、将来的な戸数としましては752戸を維持していきたいという考えでございします。

その中で、ストック数を鑑みて、先ほど申し上げた推計プログラムは、著しい困窮年収水準未満世帯というのを推計できるプログラムでございまして、そちらの世帯数と比較すると、今申し上げたストック数で足りるという結果が出たことを根拠に、こちらの資料2の1ページで記載をさせていただいた結果でございします。以上でございします。

○山内委員 ありがとうございます。そうすると、他区に合わせて、住宅ストックの数が、今後数字として出るという認識で良いでしょうか。

○住宅政策課長 はい。

今回の公営住宅等長寿命化計画というのはあくまでも現状の区営住宅の一覧を踏まえて、どういうふうの方針を示していくかというものになっておりますので、その辺りどのように記載できるかというのは、また、他の自治体や東京都を参考にしながら進めていきたいと思っておりますけれども、現状では、そういったことをわかりやすく、示していければと考えております。

○山内委員 わかりました。

私自身は、この再編整備方針自体、集約していくという考えは、区立高齢者住宅をなくし、区営住宅と統合していくということ自体を見直すべきと考えている立場ですけれども、先ほどの参考資料3の11ページにあるように、区営住宅自体がこうやって、62倍ですか、倍率高くて単身のところもそもそも入れないとか、それから、区立高齢者住宅が廃止されていますから、区営住宅に入る方が高齢化していて、管理組合自体もなかなか難しいという状況がある中で、数は752戸で維持していくということなのですが、私は高齢者が入れないという状況からすれば、さらに今後高齢者が増えていくのに、維持で良いのかという疑問があります。増やしていく必要があるのではないかというのが意見です。

都営住宅が令和2年、1万1,500戸あるということですが、現状は災害、あるいはウクライナの方など、いろいろな方のために空きも作ってあるというふうに聞いていて、実際はなかなか都営住宅は入れないというのが現状です。

板橋区においての募集もほとんど、戸数が1戸・2戸というところに、何十人も殺到しますから、70倍、100倍というところがある中で、現状は入れないということを考えれば、私は区営住宅は維持ではなくて増やしていく、けやき苑は減らさない。高齢者が増えていく中で方針転換が必要ではないかというのは意見として言わせていただきます。

○大村会長 はい。ありがとうございました。

他にはいかがでございますか。

もし、特になければ、一応、今のご説明につきましてご意見はございましたけれども、了承するというので、よろしゅうございますか。

それでは、本件を承認するというにしたいと思います。

以上をもちまして、本日の議題は、すべて終了いたしましたので閉会といたします。

最後に、事務局から連絡事項などがありましたらお願いいたします。

○住宅政策課長 はい。本日はありがとうございました。

連絡事項になりますけれども、参考資料の8をご覧くださいと思います。

本日の議題の3つの素案については、皆様からいただいたご意見を踏まえまして、改めて区の庁内の検討会にかけ、9月上旬に決定していきたいと考えております。

また、決定した素案でございますが、10月にパブリックコメントを実施しまして、広く意見を募っていきたいと考えております。

次回の第6回の住宅対策審議会は、パブリックコメント後の12月中旬の開催を予定しておりますので、パブリックコメントを反映した原案について報告します。

その中で、答申案もご審議をいただく予定でございますので、開催日が決まりましたら、ご連絡を差し上げますので、どうぞよろしくお願いいたします。

本日はお忙しい中、またお暑い中、ご足労いただきまして、誠にありがとうございました。