

【第11期】

第6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6回板橋区住宅対策審議会

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-----|--------|
| 1 | 開催年月日 | 令和7年12月17日（水） | | |
| 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 |
| | | 副会長 | 中 島 | 明 子 |
| | | 委 員 | 伊 達 | 弘 彦 |
| | | | 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 | 技監 | | |
| | | 都市整備部長 | | |
| | | 住宅政策課長 | | |

午前10時00分 開会

○都市整備部長 定刻より少し早い時間ではございますが、全員お揃いになりましたので、ただいまより、第11期第6回板橋区住宅対策審議会を開催したいと存じます。

本日、委員の皆様方におかれましては、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、初めに、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。住宅政策課長の志村でございます。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

配付資料の確認でございます。

まず、次第が1枚ございます。

続きまして、資料1の答申案、こちら、全部で14ページございます。

また、資料2、板橋区住まいの未来ビジョン原案（案）でございますが、最終ページが112ページとなっております。

次に資料3、板橋区営住宅再編整備基本方針原案（案）でございますが、こちらは4ページでございます。資料4、板橋区公営住宅等長寿命化計画原案（案）でございますが、こちらは16ページとなっております。

その他、参考資料1、参考資料2、参考資料3－1、参考資料3－2、参考資料4、参考資料5となっております。

以上でございますが、過不足等ございますでしょうか。

○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 開催にあたりまして、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、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13名の委員の方々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することを報告させていただきます。

また、本日、傍聴希望はいらっしゃいますか。

○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 それでは、議事に移らせていただきます。

本日は、審議事項が3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。

初めに、住宅対策審議会における答申案について、説明をさせていただきます。

資料1をご覧ください。

こちらは、令和6年4月15日の住宅対策審議会において、区長から諮問された「板橋区における住宅政策の新たな展開について」第6次板橋区住宅マスタープランの策定に向けての答申案でございます。

この住宅対策審議会において、皆様に2年に渡り、ご審議いただいた内容をまとめたものでございます。

構成といたしまして、まず冒頭で会長としての私の挨拶を入れさせていただいております。そして、住まいの未来ビジョンに沿って、第1に板橋区の住まいを取り巻く状況、第2に住宅政策の課題、第3に基本理念・基本方針、第4に計画の全体像、第5に板橋区に求められる住宅施策としております。

皆様にご審議いただいた内容は、すべてまとめられていると考えております。

また、この答申案の内容が、次の議題となっております「板橋区住まいの未来ビジョン2035」原案（案）にすべて反映されていると考えております。

ビジョンでは更に具体的な内容が記載されていますので、それらについては次の議題で審議いただくことになります。

答申案の内容について、ご意見やご質問などがありましたら、お受けしたいと思います。いかがでございましょうか。

どうぞ、山内委員、お願いいたします。

○山内委員 よろしく申し上げます。

前回、6月の素案の際にも申し上げさせていただきましたが、今、区営住宅につきましても、都営住宅につきましても、大変高い倍率で入居したい人が入れないという課題については、この間もお伝えして参りました。

この答申の10ページ、目標3（3）区営住宅等の適切な供給について、「区営住宅等の需要は高いと想定される」とありまして、私もこれは本当にそう思って

います。大変高い倍率で入れないということから考えますと、私の意見ですが、一番下の「引き続き」の後に、「需要に合わせて」という文言を入れていただきたいと考えていますが、いかがでしょうか。

○大村会長 今のご意見について事務局からお願いします。

○住宅政策課長 はい。

今回、この区営住宅の適切な供給につきましては、これまでも板橋区営住宅再編整備基本方針素案、今回の原案でまとめてきたところでございます。

「需要に合わせて」という文言を入れていただきたいとのご意見につきましては、単身の高齢者が増えているという状況もございますので、ご意見を受けとめまして、検討し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。山内委員、今の回答についていかがでしょうか。

○山内委員 こうした需要が高いことを踏まえ、区営住宅等の適切な供給について、議論してきたところですが、ぜひ意見を入れていただく必要があると考えているところです。意見です。

○大村会長 はい、わかりました。

議事録にきちんと残しておくということで、そういうご意見があったということとは十分考慮したいと思います。

他に何かご質問、ご意見はございますでしょうか。

他にご質問、ご意見がなければ、本件、答申案について承認するということで、よろしゅうございますか。

特に異議がなかったと判断したいと思います。ありがとうございました。

こちらの答申につきましては、来年の1月13日に審議会を代表して、私が区長へお渡しするという予定となっております。

続きまして、「板橋区住まいの未来ビジョン2035」原案（案）について、事務局から説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○住宅政策課長 それでは、審議事項（2）「板橋区住まいの未来ビジョン2035」原案（案）についてご説明いたします。

本年6月の第5回住宅対策審議会でご審議いたしました素案からの主な変更点について、ご説明いたします。

原案につきましては、住宅対策審議会・専門部会、また、板橋区議会、都市建設委員会、また、10月に実施しましたパブリックコメントなどの意見を踏まえまして、変更してきたところでございます。

なお、参考資料1の第10回住宅対策審議会専門部会の会議の概要、また、参考資料2の第10回住宅対策審議会専門部会におけるご意見におきましても、反映させていただいているところでございます。

それでは、資料2の目次の表記の整理でございます。資料2の目次をご覧くださいいただければと思います。

第5回の住宅対策審議会の意見を踏まえまして、「ビジョン編」を「方針編」に名称変更し、重点プロジェクトの意味合いを明記したところでございます。

次に7ページになります。

こちらでも前回の審議会でのご意見ですが、内的要因の分析は詳細にされておりますが、為替や物価高騰などの外的要因の記載が見受けられないというご意見がございました。

こうしたことから、7ページの「計画期間」の上から3行目に、社会経済情勢などの「外的要因」の記載を加え、外的要因を踏まえた計画であることを明確にすることとしております。

次に56ページになります。

「施策の方向性」で、施策の1の方向性、上から3つ目の丸印の文章の頭でございしますが、「高効率な設備機器や太陽光発電の導入」などを加えております。

また、同じく56ページ、施策の2の方向性の上から2つ目の文章の中ほどに、「ヒートショック対策」を加えております。

こちらは、パブリックコメントのご意見になりますので、参考資料3-1の3ページ、また、4ページ、No.3とNo.4を合わせてご覧いただければと思います。

No.3につきましては、「自立・分散型電源の導入促進」についてのご意見でございます。

激甚化する自然災害への対策と、CO₂排出量を削減する地球温暖化対策を同時に推進するため、「自立・分散型電源の導入促進」を明記することを提案されております。

No.4につきましては、「ヒートショック対策」についてのご意見でございます。

高齢化が進む中、冬季に多発するヒートショックへの対策について、「浴室暖房乾燥機」の導入促進を明記することを提案されています。

このことから、区の考え方を示し、資料2については追記で対応をさせていただいております。

なお、それ以外のパブリックコメントのご意見から、原案を変更した部分はありませんが、プロジェクトの推進やマンション施策など、7件6人のご意見をいただいております。それぞれ区の考え方をお示ししているところでございます。

その中で、参考資料3-1の5ページのNo.7のご意見でございますが、マンション管理計画認定制度の推進についてでございます。

前回の住宅対策審議会でのご質問の中で、マンション管理計画認定制度の認定件数を26件と回答いたしましたが、現在、認定件数は40件となっております。引き続き、マンション管理計画認定制度の普及促進を図っていきたいと考えております。

次に資料2の61ページのコラムをご覧ください。

区では「高齢者の暮らしを拓げる10の筋トレグループ」を立ち上げ、支援を行っているところでございます。この取組の結果、マンション居住者と地域住民との交流が図られている事例がございます。マンション居住者と地域住民をつなげる良いサービスのため掲載してはどうかと、前回の住宅対策審議会からご意見がございましたので、こちらに事例を掲載させていただいております。

次に74ページの「取組の概要」のプロジェクト2「マンションまちづくりプロジェクト」の推進でございます。

「マンションまちづくりプロジェクト」の定義について、ご意見がございました。「取組の概要」の冒頭に、ソフト・ハードの両面から地域のまちづくりに貢献する「マンションまちづくりプロジェクト」と記載をさせていただいております。

また、板橋区議会 都市建設委員会でのご意見を受けまして、下の図の「マンションの地域連携支援」という表現、また、「地域住民と入居者が交流するラウンジ」という表現も見直しをさせていただいております。

こちらは、区の積極的なマンションへの支援と、入居者だけではなく地域住民も交流できるラウンジを設けるべきところのご意見があったところでございます。

次に93ページ、「実行編」の個別事業の展開になります。

こちらは、板橋区議会 都市建設委員会でのご意見を受けまして、93ページから95ページまでの事業一覧に、新規事業となるものを「新規」と明記をさせていただいております。

次に、100ページの政策指標による評価になります。こちら、101ページから102ページの成果指標・目標値の一覧となっております。

こちらは、素案では調整中でしたが、審議会・専門部会などのご意見を参考に、区として事業量目標と成果指標を分けて設定したところでございます。

事業量目標につきましては、3か年ごとの個別事業の目標値とし、成果指標につきましては、基本理念・基本方針に基づく次期計画期間の10年間の達成度の指標として位置付けたところでございます。

その他、イラストやコラムの写真などを新たに挿入しておりまして、事務局で整理をしております。

なお、80ページ以降の「実行編」にお示ししている事業については、来年度の予算編成上、現在検討中とさせていただいておりますこと、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

また、令和6年4月に第11期住宅対策審議会を設置しまして、先ほど会長からもございましたが、審議会は本日で6回、専門部会につきましては、10回開催いたしまして、委員の皆様のご多大なるご支援、ご協力を得まして、第6次となる板橋区住宅マスタープランをまとめることができました。

会長、副会長、専門部会の先生方、また、審議会の委員の皆様には、御礼を申し上げます。

簡単ではございますが、審議事項（2）の説明は以上となります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○大村会長 今のご説明につきまして、ご質問、ご意見などがありましたら伺いたいと思います。いかがでございますか。

どうぞ、田中委員、お願いいたします。

○田中委員 今回お示しいただいた住まいの未来ビジョン2035は、板橋区基本構想に則った施策が多くあり、ぜひ積極的に推進していただきたく、賛意を表します。

そのうえで、住宅政策だけでは子育て世帯への定住促進は難しいので、組織横断的な連携が必要だと考えます。他部署とも連携を取りながら、住宅政策が根幹をなし、最終的には、民間の事業者による子育て世帯が住む住宅の供給促進に繋げ、子育て世帯の定住化を推進していただきたいと思っております。

もう一つ、住宅リノベーションの推進や新築物件が増えていくことは、区の耐震率が上がり、安全・安心なまちづくりに繋がっていくと思います。このような視点から考えると、このビジョンは区の根幹を成す取り組みだと考えますので、積極的な推進を願っており、応援していきたいと思います。以上です。

○大村会長 はい。貴重なご意見ありがとうございます。

他にいかがでございますか。はい、どうぞ、樋野委員、お願いいたします。

○樋野委員 樋野でございます。

今、ご説明された部分ではないのですが、46ページにセーフティネットの話が書かれていて、先ほど山内委員が質問されたことにも関係するかもしれませんが、公営住宅につきましては、非常に需要が高いけれど、民間の賃貸住宅の十分な供給があると国土技術政策総合研究所の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを使って分析をした結果、今のようない政策になっていると理解をしておりますが、ただ一方で、家を貸していただけないような人がいて、住まい探しに困る世帯が多いというのがこの46ページに書かれてあります。

このデータですが、一番下のところで、高齢者、障がい者、外国人と並んでおりますが、円グラフのグレーの部分が非常に多いのが気になるのですが、これは何を表しているのかグラフから読み取れなかったもので、教えていただければと思います。お願いします。

○大村会長 事務局からお願いいたします。

○住宅政策課長 はい。ご質問ありがとうございます。

今、ご質問いただいたのは、資料2の46ページ、下のところですが、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の大家の入居拒否感があるというグラフでございます。

こちらのグレーの部分は、拒否感がありますが以前より弱くなっているという回答でございます。

今回、拒否感なし、また、拒否感が強いという回答につきましては、文字とグラフの色を対比させていただいておりまして、そちらだけを抜き出してパーセンテージを記載させていただいておりますが、グレーの部分については、それぞれ、高齢者であれば17.4%が拒否感が以前より弱くなっているというデータとなっております。

○樋野委員 それはどう読めばわかるのですか。

今、ご説明いただいたので理解できたのですが、これを初めて見る方は、どう理解すればよろしいでしょうか。

○大村会長 確かに、グレーは何を指しているのかがわからないので、もし可能ならば、これも凡例の中で説明をしていただいた方が良いかもしれません。

○住宅政策課長 承知しました。

追記をさせていただいて、すべての色が見比べてわかるように工夫させていただきたいと思います。ありがとうございます。

○大村会長 ありがとうございます。

他に、何かお気づきの点、ご意見、ございますか。はい、どうぞ、山内委員。

○山内委員 すみません。

同じく資料2の49ページ、3の区営住宅等の適切な供給は、この間、申してきたように、大変課題が大きく、私自身は高齢者住宅を廃止して区営住宅と一緒に統合していくという方針自体、問題だと思っています。

また、残りのけやき苑が、成増・小豆沢・大谷口上町の3棟に減らされてきているということも、問題だと思っています。まず、このけやき苑のオーナーは、区に返還したいと求めているのかどうか伺わせてください。

○大村会長 事務局からお願いいたします。

○住宅政策課長 はい。

まず、けやき苑のオーナーについて、当然、オーナーとは当初に借り上げる期間の時から、概ね30年を目途としてオーナーに返還すると協議を進めてきたところでございます。

返還の時期も近づいてきて、借り上げの賃貸借契約期間は当初20年とさせていただきましたが、再度借り上げをする時には、賃貸借期間を含め、契約期間満了がいつになるのかをオーナーと協議をしております。

その後にもまた再度借り上げをするかということで、2回目の再借り上げということになりますけど、そういったことにつきましてもきちんと協議をして、意向を確認しながら進めてきていると認識しております。返還するタイミングについても、当然、区とオーナーとの話し合いの中で適切に進めていきたいと考えております。

○山内委員 今のご説明ですと、オーナーから積極的に返すよう求められている訳ではないのではないかと考えています。

返還することで高齢者住宅が無くなれば、今でさえ、住宅に困る高齢の方の住宅が無くなっていくという状況で、今の区の方針ですと752戸の区営住宅を維持するといっている。私は全く足りていないと思いますが、維持するということは、入りたい人が入れない状況が更に広がるという他に、返還してしまえば民間の住宅になりますから、更に空き家を増やすことになるのではないかと懸念しています。

今でさえ、ずっと空き家が増え続け、毎年のように6,000戸もの新築住宅が増えていると記載がありました。オーナーがけやき苑を返還するということは、更にまた民間住宅が増えて、空き家を増やす政策になるのではないかとと思いますが、区としてはどう考えますか。

○大村会長 事務局からいかがですか。

○住宅政策課長 ありがとうございます。

区では、先ほど樋野先生からもありました国土技術政策総合研究所の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを活用して、特に要支援世帯数という推計をさせていただいてるところでございます。

そういったプログラムの計算の中でも、例えば区内に今、山内委員のおっしゃった民間賃貸住宅の空き室、またはその民間賃貸住宅で一定の質で低廉な家賃の

住宅がどれくらいあるのかというのは、住宅・土地統計調査等で推計をさせていただいております。区営住宅にお住まいになりたいという方で、仮に申込み等が通らなかったという方につきましても、そういった民間賃貸住宅の方を区としては不動産団体とも協力しながら情報提供をさせていただいて、極力ご意向に合うように支援を行っているという認識でございます。

区営住宅については、次の審議事項でも整備方針のご説明をさせていただきますが、752戸を維持するという考えについては、変更するつもりはないという考えでございます。

○山内委員 はい。

確認なのですが、先ほど住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムについて、当てはめて出したというお話がありましたが、住宅確保要配慮者を見ますと、高齢者に限らず、低額所得者や子育て世帯の方、外国人の方、それから、障がい者等の記載がありますが、障がい者世帯の方はどのようにして計算しているのでしょうか。

○大村会長 事務局からお願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

国土技術政策総合研究所では、推計支援プログラムの手引きと解説を両方公開しております。その手引きと解説の注釈にもございますが、障がい者世帯については、統計上、詳細に推計することが難しいと書かれております。障がい者の方でも、例えば高齢の方とか、低額所得者、そういったところは一定数拾っておりますので、障がい者世帯の方すべてを拾っていない訳ではなく、推計が難しいということでプログラム上は入っていないと聞いております。

全国的に公開されているプログラムでございますので、区としても、一定程度そういった方々は要支援世帯数に含まれていると認識しています。

○山内委員 意見ですけれど、今おっしゃったように、推計自体が難しいと思います。

障がい者の方は、精神の方、身体障がい者の方、知的の方、本当にいろいろな手帳をお持ちの方の状況など、住宅に配慮する方の世帯をどう見るかというこの推計支援プログラムの出し方自体が、私には正確な数値といえるのかという疑問がありますが、区営住宅も都営住宅も高い倍率ということを考えますと、この公

営住宅を増やさないという状況は、意見とすれば、私自身は認められないと考えています。以上です。

○大村会長 はい。ご意見として伺っておきたいと思います。

他には何か、どうぞ、しいな委員。

○しいな委員 よろしく願いいたします。

46ページですが、真ん中のところにございます立ち退きで住まい探しに困る世帯が多いというグラフで、令和5年度住宅確保要配慮者への区への相談理由が、パーセンテージしか出ていないので、大体令和5年度区への相談件数で母数の数字はどれくらいあったか、そこをまず記載しないといけないのではないかと思います。いかがでしょうか。

○大村会長 事務局からお願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

相談件数については、ご意見としてお伺いいたします。確かにそのパーセンテージの母数がどれぐらいで割合がどうかということではないと、区民の皆様が理解しづらいと思いますので、何年度の件数にするかも含めまして、今後の課題として検討していきたいと考えております。

相談件数について、新たにその事業量の目標、今回設定した成果指標等で居住支援の相談についてしっかりと定量的に定性的に突き詰めていきたいと思っておりますので、そのあたりも踏まえて総合的に判断していきたいと思っております。

○大村会長 よろしいですか。はい。どうぞ。

○小松委員 小松でございます。

今、山内委員からご指摘いただいた障がい者等の統計の取り方について、どのような基準でどのように統計を作成しているのか、気になります。

今年の10月にマンションの理事長であったため、国勢調査の調査員をやることになりました。

マンションの居住者108世帯に調査の依頼をさせていただきました。

板橋区マンション管理計画認定制度の認定を受けるには名簿整理や要援護者の把握が必須となっており、昨年、認定を取得した時にマンション住民の名簿を整理していました。

それがあったので、調査票をまとめる際に、きっちり整理することができ、統計調査の担当者からも感心されました。

他のマンションも板橋区マンション管理計画認定を積極的に申請できるようになれば、障がい者等の統計も正確になるのではと思いました。

○大村会長 ありがとうございます。

なかなか難しい課題があるという実感がこもったお話、ありがとうございます。

他に何か、はい、内田委員、お願いいたします。

○内田委員 お願いします。

66ページですが、目標8として、地域特性に応じた住まいづくりが示されています。

この中で、木造住宅密集地域と荒川氾濫の想定区域について一定の方向性が示されていますが、一方で近年のゲリラ豪雨によって、突発的にこれまで想定しなかったエリアで実際に被害を受けた事例というのにも出ております。

具体的には、私、高島平地域なんですけど、出口が1か所の地下駐車場があり、そこがゲリラ豪雨によって浸水しました。

ポンプ車を呼んで排水作業をするということで1週間以上かかったのですが、駐車車両がすべて水没してしまいました。オーナーと話をした訳ではないのでわからないのですが、当然補償などといった話にもなっていたかと思います。

現在、排水作業はすべて終了しているのですが、該当の箇所をコンクリートで塞いでしまっていました。もう二度と使えないような状況にして、工事は施工完了しています。

おそらく月極めで貸していた駐車場、かつ、マンションの地下だったので、もしかしたら居住者の方が一緒に借りているというケースも想定されると思います。資産価値としても月極め以上に、その入居者が使えなくなるということは、大きな影響があったのではないかと思います。

こちらの物件は、もう築30年以上経ってる物件で、これまで同様の被害は1度も発生していなかったということです。

つまり従来の想像を超える気象変化によって、新たなリスクが顕在化していると考えられます。

こうした事例を踏まえまして、これまでの災害想定にとどまらず、現状を的確に捉えたうえで、新たな課題として整理すべきではないでしょうかという意見と質問でございます。よろしくお願いします。

○大村会長 ありがとうございます。

重要なご指摘だと思います。なかなか難しいかもしれませんが、いかがですか。

○住宅政策課長 はい。

ハザードマップが区内にはございます。おっしゃる通り荒川の氾濫以外にも、集中豪雨などについては、防災危機管理課でハザードマップを区民の皆様に周知させていただいております。

ただ、どこにそういった被害があるかというのは、その被害想定というものもそうですが、実際にその被害に遭ったマンション、戸建住宅がどうあったのかなど、被害状況をしっかりと把握することが必要であると思います。

住宅以外にも、いろいろな建物の用途で、そういった被害が起こるかもしれませんので、被害想定、ハザードマップにとどまらず、被害状況をしっかりと把握したうえで、住宅をどう安全に住んでいただくか庁内で連携し、詰めていきたいと考えております。

○内田委員 今回、そのケースが起きた時に私も初めて調べてわかったことだったのですが、道路の下、配管の太さが、この商店街のこの部分だけ他と比べて少し小さかった。それによって排水作業が追いつかずに溢れ出てしまった。住んでいる方は当然、私も地域に住みながらも把握できていなかったことです。おそらく、区の中で連携することでその配管の大きさというのは把握できると思いますので、想定ができるのではないかと考えます。

今回のゲリラ豪雨では配管がこの太さの間のところは浸水してしまったというケースがわかっていれば、当然、他のエリアのこの太さは危ないのではないかと予測ができると思うので、そのあたりを連携していただければと思います。以上です。

○大村会長 はい、ありがとうございました。

他に何か。どうぞ。針金委員、お願いいたします。

○針金委員 今回の答申を拝見させていただきまして、93ページ、事業一覧ということで、検討してきた内容を盛り込んでいただけて、大変ありがたいと思っています。この審議会もあと1回で終了するということなので、我々は一応区民代表として来ているので、その後、どのように進捗状況を見ていったら良いか、教えていただきたいと思います。

前回の2025の場合は、答申を載せてあるだけでそれ以外の進捗は一切載っていない。それから審議会の議事録も当時のものがそのまま載っているというような形なので、少し改善をお願いできないかと思います。

○大村会長 はい、ありがとうございます。

どうぞ、事務局からお願いいたします。

○住宅政策課長 ありがとうございます。

実行編の第5章になりますけれど、99ページで推進体制と書かせていただいております。

これまで板橋区住宅対策審議会の設置については、住宅マスタープランの改定の時に審議会を設置し、諮問し、それに対して答申をいただくという形で行いました。

今回の2035につきましては、審議会と専門部会の回数もかなり多く開催させていただいて、十分な審議をしてきたところでございまして、個別事業についても、かなり新規事業も入れさせていただいております、既存事業についての拡充もしているという状況でございます。

区としては毎年度、進捗状況はしっかり管理していきますが、それに加えて、板橋区の住宅対策審議会も常設にするなど、進捗状況についても審議していくということを一つ考えているところでございます。

公表について、いろいろな公表の仕方があると思います。進捗状況は、審議会や議会にお諮りするなど、検討の余地があると考えております。これまでは議事録程度だったかもしれませんが、しっかりと把握できるような体制を、今の段階では検討しているという状況でございます。

区民の方が見やすいかどうかについては、またいろいろとアレンジがございしますので、こういった体裁がよろしいのかというのはまだ決めきれてないところで

ございます。まずはその個別事業を展開して、どういう見せ方ができるのかを、改めて検討していきたいと考えております。

○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。どうぞ。中島委員、お願いいたします。

○中島副会長 私は、専門部会の代表として、10回検討してきましたので、ここまでできたという感じがあります。

ビジョンの施策について、いくつか伺わせてください。

1つ目は、板橋区は早くに居住支援協議会を作りまして、住宅の確保に困難な人たちを居住支援協議会で対応しようと始めました。このビジョンでは、居住支援協議会に少しこだわって、新たな形でやっていくことが書かれていますが、どのような取組になったのか、教えてください。

2つ目は、板橋区の場合、賃貸住宅がかなりあって、賃貸住宅を活かすにはどうしたらよいか、専門部会でもかなり難しい検討をいたしました。

賃貸住宅を活かすにも、家賃が高いと住宅の確保に困難な人たちは入居ができない実態があり、家賃助成という意見が出てくると思います。

23区でもいくつかの区が家賃助成をやっていますが、1か月2万円くらいで助成期限があり、高齢者が5年くらい、子育て世帯は2年くらいと大変短い期間だったと認識しています。先ほど、田中委員からもお話がありましたが、子育て世帯の定住化を推進するのであれば、子どもが育ちやすい環境などに対する支援はこのビジョンで打ち出されています。それだけでは、住めないのが現状です。子育て世帯の方たちの一番大きい問題は、住宅費負担だと思います。本来、国が家賃助成すべきと思いますが。その仕組みがないから自治体が乏しい財源の中でやっています。板橋区は家賃助成を実施していないので、これからどうしていったら良いか考えてほしいと思います。

最後にこのビジョンの表紙についてです。板橋区は絵本のまちなので、絵本の形になっていて、その中の写真があまり楽しくないと感じました。

今回のビジョンの特徴は、公的に何かやるというよりも、多面的にいろいろな方や区民の方の力を借りて推進していこうという内容だと認識しています。ビジョンの14ページの俯瞰図や目標1～4という形でイラストが描かれています。

このように区民がかかわって推進していくというような表紙が良いかと思いましたが、ぜひ検討してください。

○伊達委員 この写真、場所は板橋区ですか。

○住宅政策課長 よろしいですか。

中島委員のご質問が3つありまして、まず、そちらからお答えさせていただいてよろしいですか。

○大村会長 はい。

○住宅政策課長 まず、最初に居住支援の取組について説明をして欲しいということがございました。

こちらについては目標3、資料2の46ページから49ページのところでございます。

次期計画で居住支援の取組を強化するものについて、令和7年10月に改正住宅セーフティネット法が施行され、居住サポート住宅が新たに認定制度としてできました。これまでは入居すれば、それで一定程度住宅部門については少し手を離すというところが傾向として見られたというところから、住宅部門と福祉部門がしっかり連携を強化して、入居から退去まで、いわゆる見守りも含めた伴走的に支援をするということがございます。

区としても福祉部門と連携の強化をしていきたいということと、新たな施策について、居住支援法人という法人もございますので、居住支援法人とも連携を図りながら進めていきたいと考えているところでございます。

2つ目の賃貸住宅の件ですが、先ほど子育て世帯の転出超過といったお話も委員からございましたが、目標1の子育て世帯に向けた住宅の支援が、今回の計画では喫緊の課題だったという認識をしております。

今回、個別事業の一覧の中でも、目標1のところで、具体的な表現はないのですが、支援について書かせていただいております。例えば住み替えに関する支援、例えばリフォームに関する支援を検討しており、新たな施策として区では考えているところでございます。

最後、表紙の写真の件でございますが、場所について説明させていただきます。

こちらは小豆沢体育館でございまして、屋外デッキから撮らせていただいております。そこに子育て世帯、お子さんが2人と、お父様・お母様が、板橋区内の戸建住宅とマンションを眺めている、更には緑があふれてるなど、そういうところをばっちり決めさせていただいたところでございます。

ご意見として賜りたいと思います。

○伊達委員 立ってる方は、写真を撮ることや掲載されることなど了解を得ていますか。

○住宅政策課長 はい、大丈夫です。

○大村会長 はい。ありがとうございます。

他にご意見ございますか。

貴重なご意見が出て参りましたし、若干、文言とか凡例の付け方について訂正をしていただくということがあったと思いますが、根本的な見直しをするというようなお話はなかったと理解しております。

無いようでしたら、本件については承認するという事で、あとは少し手直しや微修正が必要だろうということは、ご意見でもう一度再検討する可能性がある部分があるかもしれませんが、基本的には大筋としてこれを了承するという事でよろしゅうございますか。

はい、山内委員。

○山内委員 先ほどお伝えしたように、私自身も家賃助成が入っていない部分と、それから区営住宅を維持するという、高齢者住宅を増やすとなっていないことが、計画ということになりますと、承認しかねます。区として、需要が高いとしているにもかかわらず公営住宅を増やさないという、752戸維持するということであれば、私としては認められないと申し上げたいと思います。申し訳ないです。

○大村会長 はい。わかりました。

他の方々よろしゅうございますか。

全員一致ということではありませんが、皆さん大筋として了解していただいたということで、多数決的になるかもしれませんが、本件を承認するという形で審議を終了したいと思います。よろしゅうございますね。

それでは、続きまして「板橋区営住宅再編整備基本方針」原案（案）及び「板橋区公営住宅等長寿命化計画」原案（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 はい。

それでは審議事項（３）、「板橋区営住宅再編整備基本方針」原案（案）及び「板橋区公営住宅等長寿命化計画」原案（案）について、ご説明いたします。

こちらは住まいの未来ビジョンの主な住宅関連計画に位置付けしておりまして、住まいの未来ビジョンの策定にあわせて、見直しを行うものでございます。

先ほどと同様、本年６月の第５回住宅対策審議会で審議いたしました、素案からの主な変更点についてご説明をいたします。

まず、資料３からご説明をさせていただきます。

資料３、２ページの項番４（１）、①の上から４行目「（仮称）南常盤台住宅（８６戸）として、返還するけやき苑の集約先とする。」という文面を、素案から変更しているところでございます。

こちらは、現在のところ区が借り上げているけやき苑が３つございます、区立高齢者住宅でございます。

そのうち、成増けやき苑と小豆沢けやき苑を、令和９年度に完成予定の、現在建設中でございますが、区営南常盤台住宅に集約するという予定でございましたが、別の特定区営住宅への移転も考えられると想定されるため、けやき苑の名称を削除し、修正を行ったところでございます。

次に参考資料３－２のパブリックコメントと区の考え方をご覧ください。

「板橋区営住宅再編整備基本方針」（素案）に対するパブリックコメントになります。

資料３の４ページ目の項番７、今後の進め方に、省エネ改修の具体的な記載についてのご意見になります。

ＣＯ₂排出量ゼロに向けたゼロカーボンハーフの実現への取組において、既存住宅の従来型給湯器から高効率給湯器に置き換えるなど、導入促進を施策として明記することを提案されております。

記載については現行のままいたしますが、区営住宅の更新時期などを踏まえまして、高効率給湯器の導入も含めて、省エネ改修を検討していきたいと考えております。

続きまして資料4をご覧ください。

まず、4ページ目の③募集・応募状況についてになりますが、タイトルの応募状況の記載が無かったところでございまして、応募件数と応募倍率などの状況を追記したところでございます。こちらは住宅対策審議会でのご意見から反映したところでございます。

次に、同じく資料4、5ページから8ページまでに、先ほどご質問がございましたが、国土技術政策総合研究所が公開しております「推計支援プログラム」を活用して、高齢者などの住宅確保要配慮者のうち、著しく年収が低い方などの「要支援世帯数」を推計した結果を追加したところでございます。

こちらは、第5回の住宅対策審議会のご意見から、先ほどの資料3の基本方針の検討の前提条件の一つでございます「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」という区の見解を示すべきだというご意見がございまして、反映したところでございます。

8ページ目をご覧くださいと思いますが、図表3-11の要支援世帯数が、区営住宅・都営住宅などの公営住宅のストック約12,500戸を下回る推計とされておりまして、区営住宅の目標管理戸数を752戸とする考えは維持していきたいと区では考えております。

簡単ではございますが、審議事項（3）の説明は以上となります。

○大村会長 ご質問、ご意見がございましたら、お願いしたいと思います。

どうぞ、田中委員、お願いいたします。

○田中委員 私の理解が不足していると思うので、確認で聞かせていただきたいのですが、区営住宅を建て替えて、区営住宅に今入っている方を維持していくというのはよくわかりました。

今後、建て替えにより高齢者住宅を廃止していくと、40戸足りなくなるという明記があって、この40戸はどうしていくのか、今後の進め方のところを読んでも、理解がまだ至らないので、本当にできない場合はどう対応していくのか、現時点でわかる範囲で想定されることを教えてもらいたいと思っています。

もう1点、少し瑣末な話になりますが、この再編整備の基本方針の方でも、環境の基準の整備や設備についても少し触れているところがあるので、供給の戸数とはずれてしまいますが、区営住宅ではどう考えているのか聞きたい点が1点あります。

先ほどの未来ビジョンでも、高齢者への配慮というところで、ICTやIoT技術の活用で、高齢者等の見守りを重層的に推進します、ということで示されておりました。

区営住宅について、整備をしていく時に何かご検討なさっていることがあるのかを確認させていただきたいと思っています。

都営住宅の方では、新しく作っていくところに水道のメーターをスマートメーターにして、見守りが常に行えるようになってお聞きしています。区営住宅ももしできるのであれば、こういったことも必要なのではないかと思います。

もう1点。参考で話がそれてしまい申し訳ないのですが。

先日、都営住宅の管理組合に呼ばれまして、現状の課題を聞いてくださいということで、私たちも話を聞いてくる機会がありました。その時に参加者の方から一番多く出たのが、外国人入居者の方のマナーが守られないということでした。ごみ出しや洗濯物を家の外に干していたりするというようなことがあったりと。外国人の方はなかなか協力してもらえないということで、外国人の方の問題が一番多く相談を受けてきたところでございます。

区営住宅は今、東急コミュニティーが指定管理しているというのは認識しているのですが、外国人の方について現状を教えてもらいたいと思います。

以上3点、よろしくお願いします。

○大村会長 事務局からお願いします。

○住宅政策課長 はい。

まず1点目、40戸の不足する部分の解消策になります。

こちらについては、先ほど資料3の4ページ、6の課題解決の方策の(1)で、現在、南常盤台住宅が建設中ですが、次は常盤台住宅の建て替えを進める、またはその再編整備に関しまして、既存区営住宅の舟渡二丁目第3アパートを含めて、集約移転先の住戸不足の解消を図っていきたいと考えております

ので、不足している部分については順次建て替えをすることで、戸数を確保していくと考えております。

ただ、具体的にその40戸がどう割り振りをされるのかというのは、今回また設計に入りまして詳細を詰めていきたいと考えているところでございます。

また、2つ目、環境性能のお話でございます。

今回、区営住宅については、今建設中の南常盤台住宅の中で、Z E H－M O r i e n t e dというところで、環境性能の高いものにさせていただいております。

断熱効果が高いサッシなども含めて、認証を取得しようという動きをしているところでございます。

一方で、I C TとかI o T技術は、区営住宅の中でどうするかというのはまだ検討しておりません。

あまりにもその設備を充実させていくと、例えば入居者が負担する共益費などにも影響が出る場合がございますので、あくまで低廉な家賃である公営住宅ということを考えると、そこまで負担をかけることができるかどうか、慎重に検討していかなければいけないと考えております。

現状は、環境性能をしっかり向上させるというところはお示ししておりますが、それ以外のものについては、今後、東京都や他の自治体の動向を見ながら研究をしていく必要があると考えております。

最後3つ目、外国人の対策でございます。

都営住宅の事例を挙げいただきましたが、都営住宅は区内には約11,500戸ぐらいあると認識しておりまして、都営住宅の相談も、区の住宅政策課で受けている場合がございますので、一定程度は把握をしているつもりではございます。

東京都の方は、外国人向けに住まいのしおりを多言語対応し周知したり、ごみ出しのルールを含めて啓発をしていると聞いております。区営住宅につきましても、指定管理者の東急コミュニティーで多言語対応ということで、住まいのしおりなどで周知をしています。

現在のところ、区営住宅で外国人の方が住んでいる割合ですが、約5%ぐらいでございます。

住民間のトラブルについて、指定管理者、区の方ではあまり聞いてはいないところですが、今後マナーに関して、トラブルが発生すること考えると、しっかりと住民目線に立って対応していきたいと考えております。

○大村会長 よろしゅうございますか。

ありがとうございます。他にいかがですか。

どうぞ、伊達委員、お願いいたします。

○伊達委員 2点お聞きしたいのですが、区営住宅に入れないという人が生じた時に、例えば近隣の区や市と情報交換して、空いてるところを紹介し、移ってもらうというようなやり方はしているのか、或いはそれが可能なのかどうか、教えてください。

2番目は、家賃が安いということは、言い換えるとその家賃さえ払えなくなってしまう人も生じる可能性が高くなると思います。

現実には家賃の不払いが生じているのかどうか、不払いが生じている場合は、その人に対してどういう対応を区が行っていくのか、行っているのか、教えていただきたいと思います。

○大村会長 事務局からお願いいたします。

○住宅政策課長 区営住宅ですが、区営住宅の入居資格要件として「区内に在住している方」ということになっております。单身の方については区内に3年以上、同居世帯の方は1年以上という条件がございますので、他区に区営住宅を紹介する時には、他区でも区内の居住年数というのは一定の入居資格要件になっていると認識をしております。

ただ一方で、都営住宅も区内には数多くございまして、例えば板橋区の中で都営住宅の地元割ということで、区内在住の方について都営住宅に別で応募ができるという仕組みもございますので、そういったところは紹介をさせていただいているところでございます。

2つ目の住宅使用料の滞納だと思いますが、板橋区としては、住宅の使用料に関し滞納整理の事務処理要綱がございまして、その要綱の中でしっかりと督促状を送付し、それでもなお期日までにお支払いがない場合については次の段階に移って催告という形をとることがございます。

幸いにも現居住者の方の滞納はそこまでなく、先ほどの指定管理者も含めて、しっかりと徴収に努めていると認識しております。

ただ、過年度分で、例えば退去された方や、不幸にもお亡くなりになられた方については、その支払いの義務、例えば債権者と債務者との関係の中で、誰がどう支払っていくのかというところは、検討しておりますので、しっかりと徴収に努めていると認識しております。

○伊達委員 家賃未払いが解消されないので、最終的に明け渡しをしてもらったのであれば、裁判をし、判決までいった事例はありますか。

○住宅政策課長 過去に旧区立住宅とって、今は条例上廃止してる住宅がございます。旧区立住宅は公営住宅ではなく、低廉な家賃の住宅ではなかったのですが、1件、明け渡し請求で裁判になった事例はございます。

ただ、区営住宅についてはそういった事例もなく、徴収に努めているというところがございます。

○伊達委員 ありがとうございます。

○大村会長 よろしゅうございますか。

他に、はい。山内委員。

○山内委員 資料3の2ページ、先ほど素案には記載がされていた、返還するけやき苑、小豆沢と成増と記載がありましたが、今回はあえて名前を入れずに返還するけやき苑としたというご説明がありました。

その理由が別に考えられるということであつたものですから、あえて素案にあった名称をなくして返還するとした理由を、もう少し詳細に教えていただけますか。

○大村会長 事務局からお願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

先ほどから、けやき苑のオーナーとの協議や、けやき苑の返還についてのご意見を賜っているところでございます。

その中で前回は、具体的に成増と小豆沢というけやき苑を名称として出していたのですが、必ずしも南常盤台住宅への移転をするということが、今の段階ではまだ言い切れないのではないかとということで、今回は削除させていただいたところでございます。

素案の段階ではそういった検討も踏まえて載せさせていただきましたが、区として精査して参りまして、結論として、削除させていただきました。

けやき苑の集約先については、今後もどこにどういった集約をしていくのかも含めて、精査していきたいと考えております。

○山内委員 そうすると、今もオーナーと協議が続いている、或いは何かその協議が進まないというように私は理解するのですが、何か協議が進まない理由があるのかというのが気になっている点と、先ほど南常盤台の住宅と集約していくということですが、区内とはいえ、高齢者が住んでいた訳ですから、その方たちが、成増や小豆沢の方、或いは大谷口上町のけやき苑の方が、南常盤台に建てられた区営住宅に集約していくというのは、住み慣れたまちを離れなければいけないと思いますし、通っていた病院や、慣れていたスーパー、街のコミュニティーの友人たちとお別れをして、南常盤台に移転しなければならない。はっきり申し上げれば、低所得の方ですから移転先は選べないと思います。

民間賃貸住宅に入るかと言われれば、高齢の方であれば、先ほどからあるようにオーナーの拒否感がある、それから区営住宅に低廉な家賃でなければ入れない方々が主に高齢者住宅、或いは今、区営住宅にいるのに、その方たちを集約統合するとなれば、本当にすべてのコミュニティーなど、様々なことが変わってしまうという懸念がありますが、そのあたりの状況について区はどう考えているでしょうか。

○大村会長 事務局からお願いいたします。

○住宅政策課長 まず、オーナーと何か協議がうまくいっていないということは一切なく、今後も丁寧に協議していきたいと思います。

2点目、住み慣れたまちに対して移転先が少し変わってしまうというお話ですが、これまでも移転をしてきているけやき苑について説明会等はしっかりと丁寧にやってきたところでございまして、移転先についてもご説明をして、希望調査を募りながら、世帯数の状況の変化や、入居者の希望に沿って対応してきたところでございます。

今後の移転についても、住み慣れたまち、例えば診療の関係や、知人との付き合いというのはございますが、今までと同様、丁寧に説明をしていくことで、ご理解をいただくと考えております。以上でございます。

○山内委員 もう1点だけ確認です。

区が行った令和5年のマスタープラン基礎調査の結果を拝見して、住宅政策に対する要望ということで、50代の方の第3位に、低額所得者のための公営住宅の整備とあります。

单身の方は、都営住宅もあわせて50代の方が公営住宅の入居要件から外れてしまっているのではないかと考えているのですが、現状の区営住宅の单身の方の要件、改めて教えていただけますか。

○大村会長 事務局からお願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

区営住宅の单身の方の入居資格要件につきましては、先ほどの区内在住で3年以上であることと、年齢制限ということで、高齢者の方ということになりますので、基本的には60代の方と現在は考えております。

50代の单身の方の問題だと受け取っておりますが、現在のところは入居資格要件については見直す予定はないところでございます。

○山内委員 はい。あとは意見にします。

私は民間の住宅に住めない配慮を必要とする方が、今増えていると思います。

年金がなかなか上がらない状況で、住まいが見つからない、特に高齢になれば、幾ら所得や貯金があってもオーナーから拒否されるという相談を私はたくさん受けてきました。

都営住宅を申し込みますが、都営住宅は倍率が高くて入れない状況です。

私は大山に住んでいますが、板橋二丁目第2住宅は倍率が43倍でした。大山の幸町は23.8倍、大山西町が18.5倍で、区営住宅に入れない場合、先ほど都営住宅を紹介するという話がありましたが、紹介をされても、入れない訳です。倍率が高いので。

この住宅施策をどうしていくかという視点では、当然、民間であれば家賃助成も必要だと思いますし、今回はこの区営住宅の再編整備方針ということで、入れない公営住宅の状況で、特に先ほど40戸不足しているということで、既に不足していて、区が持っている752戸の維持すら現状はできていないと思います。

今後整備していくということですが、40戸不足のまま推移をしていくということからしても、私はこの資料3・4、長寿命化計画、再編整備方針について、申し訳ないのですが認められないという意見とさせていただきます。

○大村会長 はい、ありがとうございました。

他に何かご質問、ご意見ございましたら。

今、山内委員は明確にこの方針案については承認できないというご意見だったと思います。

皆様にお諮りしたいと思いますが、板橋区営住宅再編整備基本方針原案、板橋区公営住宅等長寿命化計画原案について、承認してよろしゅうございますか。

では、原案どおり承認とさせていただきます。

それでは、本日予定しておりました議題は、すべて終了いたしましたので、閉会したいと思います。

最後に、本日事務局から、今までの専門部会、審議会で議論も踏まえたうえでの答申案と未来ビジョン、それから区営住宅の再編整備基本方針、長寿命化計画についてのご説明をいただいて非常に貴重なご意見をいただいたと思います。

概ね、基本的には了承いただけるという形になったと思います。

まだ、見直しが必要などところがあるかもしれませんが、幾つかの課題もご指摘されたと思いますが、ほぼ2年間に渡って審議会、それから専門部会では10回という非常に長丁場の議論をしていただいて、充実した案にまとめられたのではないかと、私、取りまとめ役としては認識しております。

まだ幾つか手直しが必要になるかもしれませんが、冒頭申し上げましたように、一応答申としては来月の1月13日に、私が審議会を代表して区長にお渡しするという形で、進めさせていただきたいと思います。

審議はこれで閉会としたいと思いますが、最後に事務局から連絡事項などがありましたらお願いしたいと思います。

○住宅政策課長 ありがとうございました。

本日の議題の3つの原案につきましては、皆様からいただいたご意見を踏まえたうえで、改めて庁内の区の検討会にかけさせていただきまして、そちらについては1月下旬に決定する予定でございます。

また、ご審議いただきました答申につきましては、審議会を代表といたしまして、大村会長より区長に渡していただく予定となっております。

また、最後にお手数ですけど参考資料5をご覧くださいと思います。

次回、第7回の住宅対策審議会につきましては、第11期では最終回となります。決定した板橋区住まいの未来ビジョン2035のご報告を皆様にさせていただきたいと考えております。

改めて皆様、2年に渡る審議にご協力いただきましたこと、誠にありがとうございました。

次回の審議会、3月27日金曜日を予定しておりますが、詳細が決まりましたら、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、ご足労いただきまして、誠にありがとうございました。