

【第12期】

第 1 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12期】第1回板橋区住宅対策審議会

- | | | | | |
|---|-------|-------------------|-----|------|
| 1 | 開催年月日 | 令和8年7月24日（金） | | |
| 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 | 山 本 | 美 香 |
| | | 委 員 | 伊 達 | 弘 彦 |
| | | | 田 中 | やすのり |
| | | | 荒 川 | な お |
| | | | 井 上 | 温 子 |
| | | | 大 竹 | 律 子 |
| | | | 岡 部 | 慎 |
| | | | 井 料 | 恵 子 |
| | | | 押 川 | 照 三 |
| | | | 谷 田 | 孝 子 |
| | | | 小 柳 | 健 |
| 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 それでは、定刻となりましたので、ただいまより、第12期第1回板橋区住宅対策審議会を開催させていただきたいと存じます。

本日、委員の皆様方におかれましては、お暑い中、また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、本日の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。

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たいと存じます。

初めに、新たに令和8年4月15日から令和10年4月14日までの2年間、本審議会の委員をご承諾いただきました皆様に、坂本区長より委嘱状をお渡したいと存じます。

お名前をお呼びいたしますので、その場でご起立いただき、お受け取りいただきたく存じます。

—————委嘱状交付—————

住宅対策審議会は、全15名の委員の皆様で構成されております。改めまして、委員の皆様をご紹介させていただきます。

お手元の参考資料1「委員名簿」をご覧くださいと存じます。掲載順にご紹介させていただきますので、恐れ入りますがその場でご起立のほどお願いいたします。

大村謙二郎委員でございます。

○大村委員 大村でございます。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 伊達 弘彦委員でございます。

○伊達委員 伊達です。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 山本 美香委員でございます。

○山本委員 山本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 田中 やすのり委員でございます。

○田中委員 田中です。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 荒川 なお委員でございます。

○荒川委員 荒川でございます。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 井上 温子委員でございます。

○井上委員 井上でございます。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 大竹 律子委員でございます。

○大竹委員 大竹でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 岡部 慎委員でございます。

○岡部委員 岡部です。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 井料 恵子委員でございます。

○井料委員 井料です。どうぞ、よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 押川 照三委員でございます。

○押川委員 押川でございます。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 谷田 孝子委員でございます。

○谷田委員 谷田でございます。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 小柳 健委員でございます。

○小柳委員 小柳でございます。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 以上で皆様への委嘱状の交付及び委員の紹介を終わらせていただきます。

続きまして、坂本区長よりご挨拶を申し上げます。

○坂本区長 皆様、こんにちは。本日は大変お暑い中、またご多忙の中におきましても、第12期第1回板橋区住宅対策審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

今回で12期を迎えます板橋区住宅対策審議会でありますけども、委員にご就任を快く引き受けていただきましたことに対しまして、心から重ねて御礼を申し上げます。誠にありがとうございます。

板橋区は、平成4年に第1次計画であります板橋区住宅基本計画を策定して以来、変化を続ける社会状況や住まいの課題に応じて、新たな計画を策定し住宅政策を進めて参りましたけれども、昨今の少子高齢化の進展や、あるいは世帯の単身化、さらに住宅に対するニーズの多様化、新型コロナウイルス感染症を契機と

した生活様式の変化など、住まいを取り巻く環境が大きく変化をしていると捉えております。

こうした背景のもとに、当審議会からの答申をもと、第6次の板橋区住宅マスタープランとして、板橋区住まいの未来ビジョン2035を昨年度策定いたしました。板橋区の将来像である「未来をひらく緑と文化のかがやくまち“板橋”」を実現し、さらに、東京で一番住みたくなるまちとして評価されるまちをめざすために、「だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現」を基本理念として定めております。

今年度につきましては、計画の1年目としまして、新たな住宅施策の展開に取り組んで参りたいと考えています。委員の皆様の専門的な知見やあるいは経験に基づいた活発なご議論をいただきますと幸いです。

結びとなりますが、板橋区住宅対策審議会の委員の皆様方のご健勝、さらにご活躍を心から祈念を申し上げまして、簡単ではございますけれども、本日の挨拶に代えさせていただきます。皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 ありがとうございます。大変申し訳ございませんが、坂本区長は公務の都合がございまして、ここで退席させていただきます。

それでは、会議の次第、項番5議事に移らせていただきます。開催にあたりまして、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、12名のご出席いただいているところでございますので、本審議会が有効に成立することをご報告させていただきます。

続きまして、この会議の運営にあたりまして、板橋区住宅審議会規則第3条の規定により、会長及び副会長を選任する必要がございます。

選任の方法は、委員の互選となっておりますが、いかがお取り計らいいただきますでしょうか。ご意見がございましたら、お願いいたします。

伊達委員、お願いいたします。

○伊達委員 まず会長ですが、大村先生を推薦したいと思います。大村先生はご承知のとおり、第11期住宅対策審議会では、昨年度作成しました第6次住宅マス

タープラン、板橋区住まいの未来ビジョン2035にご尽力されている方ですので、最も会長として適任かと思いますので、推薦したいと思います。

次に、副会長ですが、山本先生を推薦したいと思います。山本先生は板橋区居住支援協議会の会長を務めていらっしゃるとともに、住宅確保要配慮者の居住支援などについて、造詣の深い先生でございますので、山本先生を副会長に推薦させていただきたいと思います。

○都市整備部長 ありがとうございます。ただいま、伊達委員より大村委員を会長に、山本委員を副会長に推薦するとのことのご意見がございました。

皆様いかがでしょうか。

(異議はなし)

○都市整備部長 異議がないようでございますので、それでは会長を大村委員に副会長を山本委員をお願いしたいと存じます。恐れ入りますが、大村委員、山本委員におかれましては、会長、副会長席にお移りいただきたく存じます。よろしくお願いいたします。

それでは、大村会長、一言、ご挨拶のほどお願いいたします。

○大村会長 第12期板橋区住宅対策審議会の会長に、ご推挙いただきました大村です。どうぞ、よろしくお願いいたします。

区長のお話もありましたように、令和6、7年度にかけて、板橋区住まいの未来ビジョン2035、いわゆる住宅マスタープランの策定についての検討を重ねて参りました。ここで配布されている資料をご覧になれば、おわかりになると思いますが、住まいの中心となる住宅だけを対象にしたものではなく、それを取り巻く住環境や、あるいはどういう形で人々の暮らしを構成していくかというハード、ソフトにわたる多様な住宅政策を展開していくということが、この板橋区住まいの未来ビジョン2035にも込められていると思えます。

この住宅対策審議会では、この打ち出されたビジョンが着実に推進されているかを確認する、あるいは、新たな課題にどう対応していくのかということを議論する場になると思えますので、皆様方のご意見をよく聞きながら、審議会の運営に尽力させていただければと思っております。どうぞ、よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 ありがとうございます。続きまして、山本副会長、一言ご挨拶をお願いいたします。

○山本副会長 副会長を仰せつかりました、東洋大学の山本と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。ご紹介にもありましたけれども、板橋区の居住支援協議会で、委員長をさせていただいております。板橋区は大変人気のある土地ですが、住宅確保要配慮者と言われる方々にとっては、住みにくくなっている状況です。岡部委員にも協議会で大変お世話になっておりますが、協議会でもさまざまな課題がありますが、このたび私も委員として加えていただきましたので、住宅確保要配慮者への支援をはじめとする住まいに関する課題について、しっかりと審議して参りたいと考えております。今後とも、どうぞよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 ありがとうございます。それでは事務局から配布資料等のご確認をさせていただきます。お願いいたします。

○住宅政策課長 はい。住宅政策課長の森尻と申します。本日は、よろしくお願いいたします。

それでは、資料の確認をさせていただきます。本日の資料ですが、事前に配付したものと、机上に配付させていただいている資料と2種類ございます。

まず、事前に配付させていただいた資料について、ご確認をお願いいたします。本日の次第、続きまして、資料1「板橋区住まいの未来ビジョン2025」（令和7年度）の進捗状況について、資料2「板橋区住まいの未来ビジョン2035」における主な令和8年度新規事業について、資料3「マンション管理適正化推進計画」改定の方角性について、参考資料1「第12期板橋区住宅対策審議会委員名簿」、参考資料2「東京都板橋区住宅基本条例」、参考資料3「東京都板橋区住宅対策審議会規則」、参考資料4「東京都板橋区住宅対策審議会傍聴規程」、以上が、事前に送付した資料でございます。不足等ございませんでしょうか。

それでは、本日、机上配布させていただいた資料について、ご説明させていただきます。「板橋区住まいの未来ビジョン2025」緑の表紙のものです。続きまして、「板橋区住まいの未来ビジョン2035」青の表紙のものになります。不足等ありますでしょうか。

以上で、資料の確認を終了させていただきます。

○都市整備部長 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。よろしくお願いします。

○大村会長 ただいまから、第1回住宅対策審議会を開始させていただきます。

会議の前に傍聴希望の確認をしたいと思いますが、本日傍聴希望の方はいらっしゃいますでしょうか。

○事務局 傍聴希望者はありません。

○大村会長 はい、わかりました。ありがとうございます。

それでは、本日限られた時間でございます。予定では16時までに終了をめざして、進行させていただきます。スムーズな進行にご協力のほどお願いいたします。

はじめに、会議の運営及び今後のスケジュールについて事務局のほうから説明をお願いいたします。

○住宅政策課長 はい。会議の運営ですが、当審議会は原則公開といたしております。傍聴に関しましては、参考資料4のとおりとさせていただきます。

また、会議録につきましては、ホームページ、区政資料室及び区立図書館で閲覧を可能といたします。

なお、発言者の委員のお名前も記入した形での会議録を公開したいと考えているところでございます。

今期の審議会では、住まいの未来ビジョン2035の進捗管理を行う予定です。審議会は、本日を含めて年2回開催いたします。第2回につきましては、別途日程調整いたしますが、11月上旬を予定しております。

会議の開催方法は対面での開催とし、やむを得ない状況を除き、Web開催は予定していません。

なお、今期は住宅マスタープランの策定がありませんので、専門部会の設置は予定はしていません。以上でございます。

○大村会長 はい。ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見ありましたらお伺いしたいと思います。いかがでございしますか。

(質問・意見なし)

○大村会長 よろしゅうございますか。ないようでしたら次に議事の3「報告事項」に移りたいと思います。板橋区住まいの未来ビジョン2025（令和7年度）の進捗状況について、事務局から説明をお願いいたします。

なお、前期の住宅対策審議会では、板橋区住まいの未来ビジョン2025の取り組み状況とその課題を踏まえ、十分に審議を重ね、お手元にあります青色の表紙の住まいの未来ビジョン2035を策定したという経緯がございます。

では、事務局のほうから説明をお願いしたいと思います。

○住宅政策課長 はい。それでは、報告事項①板橋区住まいの未来ビジョン2025の進捗状況についてご説明させていただきます。お手元の資料1をご覧ください。

1枚目は「板橋区住まいの未来ビジョン2025」個別事業評価一覧（令和7年度）としまして、板橋区住まいの未来ビジョン2025の計画期間であります平成30年（2018年）から令和7年（2025年度）までの8年間の事業評価を一覧表にまとめたものでございます。2枚目、3枚目につきましては、A3サイズ裏表の合計4ページのものとなっており、事業ごとの8年間の実施状況等を記載してございます。

令和7年度の評価につきましては、27事業中20事業をAと評価させていただいており、取り組み状況は良好であったと考えているところでございます。

それでは、主な事業につきまして、一部を抜粋してご説明させていただきます。

A3サイズ1ページ目の表の第1段目でございます事業番号①-1「若者居住応援制度」をご覧ください。

本事業は、都心部へのアクセスが良い区の立地を活かして、新たな生活を始める若者や学生、新社会人等に対しまして、区内不動産団体と連携して、賃貸住宅の情報提供を検討し、未来を切り開く若者を応援することを目的として設定したものでございます。

しかしながら、新たな生活を始める若者や学生に対するアプローチが困難であり、また、不動産団体からも既にポータルサイト等で大学生向けの対応を実施している店舗も多く、改めて協力を求めることは難しい状況であったということがございました。そのため、評価としてはCとさせていただいております。こうし

た状況の中、令和8年度を始期とする住まいの未来ビジョン2035策定に向けた基礎調査等におきましては、区内では20代が転入超過の一方、30代と10歳未満が転出超過となっており、子育て世代の転出が見られました。若者が結婚、子育て等でライフステージが変わっても、住み続けたいと感じる住環境の仕組みづくりが必要とされていることを課題として捉えているところでございます。そのため、令和8年度から新規事業としまして、多世代住み替え支援事業、子育て世帯住宅リフォーム支援事業を開始しまして、子育て世帯が安心して住み続けられる住まいづくりをめざして参ります。事業番号①－1「若者居住応援制度」の説明は、以上となります。

続きまして、A3サイズの2ページ目、1枚目の裏面になります表の3段目、事業番号③－2「住宅リフォーム支援事業」をご覧ください。

本事業につきましては、登録事業者などの紹介を通して、区民が安心してリフォーム工事ができるよう支援することにより、住宅ストックの有効活用及び質的向上を図るものでございます。計画では90社を目標と設定しておりまして、最終的に88件の登録があったため、こちらはAとさせていただきます。

区民が安心してリフォーム工事ができるよう支援するためには、区民の希望するリフォーム内容と、希望するリフォーム内容に適合した事業者をマッチングさせる必要がございます。そのためには、技術力・顧客対応力の高さを可視化する工夫が必要であると認識しているところでございます。

区民とリフォーム事業者のマッチングの効率化を図るため、区ホームページの事業者情報やリフォーム支援者名簿を閲覧しやすいように改善し、すでに公開をしているところでございます。事業番号③－2「住宅リフォーム支援事業」の説明は、以上となります。

続きまして、A3サイズの4ページ目、2枚目の裏面になります。こちらの表の3段目、事業番号⑦－2「マンション適正化推進事業」をご覧ください。

本事業につきましては、マンション管理者、区分所有者等に対する情報提供を行うとともに、各種相談ができる体制の整備を実施するものとなってございます。そのため、マンション管理セミナーの実施、マンション居住者交流会の開催、無料個別相談会の開催、マンションアドバイザーの派遣、新任理事のための

マンション管理基礎講習会を実施して参りました。個別相談会では、令和7年の区分所有法の改正を受けまして、管理規約の改定等の相談を多く受けました。

計画では、260組の参加を目標としておりましたが、令和7年度では185組の参加者があったことから、評価はBとさせていただいております。また、マンション居住者交流会、新理事のためのマンション管理基礎講習会でも、募集人数に対しまして、参加者が6から7割程度となってしまう、参加率の向上が課題となっていると認識しているところでございます。過去の参加者アンケート結果を参考に、分譲マンションの区分所有者等が関心を持っているテーマを設定するとともに、周知方法や申し込み方法を見直し、参加者数の向上に努めて参りたいと考えているところでございます。

事業番号⑦－2「マンション適正化推進事業」の説明は、以上となります。

報告事項①「板橋区住まいの未来ビジョン2025の進捗状況」のご報告は、以上となります。

○大村会長 ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、何かご質問、ご意見がありましたら、ご発言願いたいと思います。

はい、どうぞ、小柳委員。

○小柳委員 わかりやすいご説明ありがとうございます。ニューカマーの私にも非常に読みやすい資料でした。ありがとうございました。

内容自体はもう先達の委員の皆様が決めていることですので、異存はございません。2点ほどスムーズな議事進行のためにも申し上げます。

1点目ですが、①－1「若者居住応援制度」A3サイズの一番上でございますが、推移は理解できるのですが、令和4年度までは評価がD、令和5年度以降はCとなっております。おそらく、令和4年度に事業化が見送られたものの、その後ホームページへの掲載等を行ったことから評価が上がったという経緯ではないかと推察しております。指標としての考え方をしますと、1店舗というのをどう見るかなのですが、見送ったところをゼロとしゼロから1店舗になった、これはゼロから1を生み出したという意味であれば、アセスメントとしてはAで良いと思いますが、一方で、たった1店舗だよねという評価であれば、Dになるではと思うのですが、あえてCになった理由というのは整合性を取ったのかと思いますが、あくまでいただいた資料について、私の見方でございますので、そういう意見もある

ということだけで、この評価を変えるという趣旨ではございませんので、ご理解いただければと思います。

もう1点目は、お願いでございますが、私のようになかなか資料を見るのが苦手なものは、1ページのA4サイズの資料が、平成30年度から令和6年度までが右から左にずっと時系列に並んでいるのですが、A3サイズの方は逆に30年度から右に向かっているので、見比べた時にわかりづらいと思いました。すぐ変えて欲しいとは申しませんが、ご検討いただければありがたいと思います。以上です。

○大村会長 ありがとうございます。最初の方で少しご質問に近い話があったと思いますので、評価について、事務局のほうで説明可能ならば、ご回答をお願いしたいと思います。

○住宅政策課長 はい。ご質問いただきありがとうございます。委員のおっしゃるとおり、令和4年度は事業そのものを見送ったため、その時点では実績がありませんでした。一方、令和5年度からは、若者や子育て世帯向け住宅の供給支援に関する内容を区のホームページに掲載するなど、周知啓発を行いました。実績としては多くはありませんでしたが、ゼロではなく、一定の取組を実施し周知を図ったことから、評価を見直したものです。

なお、評価区分については、改めて整理をさせていただきたいと考えております。

○小柳委員 ありがとうございます。

○大村会長 よろしいですか。では、他にご質問ありますか。

荒川委員、どうぞ

○荒川委員 私も今ご質問があったところで、①－1若者居住応援制度の店舗の数字を見て、同じことを感じました。例えば、協力店舗数が1店舗ということで、若い世帯がホームページを見たとしても、実質的には選択肢が限られている状況ではないかと思います。そのため、令和5年度～令和7年度でこの取組をどのように評価しているのか、また、実際にどのような効果や成果につながっているのかが重要だと考えています。これまでの経過や取組の効果についてお聞かせ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。委員がおっしゃるとおり、こちら令和5年度から3年間の実績としては、掲載店舗数は1店舗にとどまっています。こちらの評価理由のところにも掲載させていただいておりますが、不動産事業者や不動産関係団体に協力をお願いしてきましたが、各団体では既に独自のポータルサイトや新生活応援フェア等の取組を実施しているため、区の事業に新たにご協力いただくことが難しい状況がありました。そのため、令和5年度からの3年間につきましては、力及ばずですが、1店舗のみの掲載をさせていただいていることが実情でございます。

○大村会長 どうぞ。

○荒川委員 はい。結局、この制度の目的としては、若い人たちに定住してもらうということが大きいと思います。協力事業者を増やすことが難しいという現状は理解しましたが、それを踏まえて、この制度を今後どのように生かしていくのかが重要ではないかと思います。別の視点や手法も考えていく必要があるのではないかと感じていますが、その点について今後どのように考えていますか。

○住宅政策課長 はい。今後、若者の方々の居住の支援ということにつきましては、板橋区住まいの未来ビジョン2025の中でこういった状況があったというところの結果を踏まえまして、今年度から若者や子育て世帯向けの支援制度を設置させていただきました。内容としましては、子ども、子育て世帯が安心して住めるように、住宅のリフォームを支援する事業やご両親との近居を目的として転入される際に、引っ越しに関する費用について、助成させていただく事業を今年の4月からスタートさせていただいております。

そういった取組を通じて、若者や子育て世帯の方々に板橋区で住み続けていただけるよう支援するため、新たな方策として事業を展開しているところでございます。また、今年から始まった事業ではございますので、詳しい内容につきましては次の議題のところでご報告させていただきますが、事業実施の結果などを踏まえまして、この先どういった展開ができるか、どういうふうに進めていくべきかといったところも含めて、検討していけたらと考えているところでございます。

○大村会長 荒川委員、どうぞ。

○荒川委員 はい。先ほど説明の中で①－1のところ課題のところに、20代は転入超過で増えているというお話だったと思うのですが、これは例えば20代は単

身世帯が圧倒的に多いとか、世帯を持っている方なのかなど、どこまでデータをお持ちか分からないのですけれども、20代が増えている背景として、こういった方々が多いのか、データがあれば教えていただきたいです。

○大村会長

私のほうから補足的に、私の知っている範囲でお話しますと、板橋区住まいの未来ビジョン2035を策定するにあたって、実態を調べてみますと、20代の若い単身者については転入超過の傾向が見られました。ところが、世帯を形成し、30代になってお子さんのいる家族になると、適正な価格や広さの住宅を板橋区内で確保することがなかなか難しいという状況があり、周辺区や、周辺市へ転出していくという実態も浮かび上がってきたような感じでした。板橋区は都営線が走っていたり、東上線が走っていたりなど都心への利便性が高いため、若い方にとって非常に住みやすい、人気のあるまちだと思います。しかし、世帯形成したときには適正な価格の住宅が必ずしも足りないのではないかなというようなことで、世帯を形成した方々にも住み続けていただける環境をどう整えていくかが、次のステップとして重要になってくるのだろうということで、板橋区住まいの未来ビジョン2035では世帯を形成した方々をターゲットにしたと考えます。

○伊達委員 家賃が高くなり、家族みんなで住めるようなマンションや一戸建てを購入しようとしても、高くなってしまいうパターンのところで、難しいと思います。

○大村会長 そう思います。賃貸にしても世帯が住むには少し高すぎるため、周辺の少し安いところに移るという傾向が出てきている。板橋区は人気があり、利便性が高いところだからこそ、そこが課題だと思います。東京都が打ち出しているアフォードダブル住宅を、板橋区でもどこまで若い人向けに提供できるかということが、大きな課題だと思います。

○荒川委員 以前、区内学生に対してアンケートを取っていたと思います。このアンケートは、子育て世代の前段階の方々と捉えた部分もあるのですが、家賃助成を求めているという声が結構あったかと思います。転入超過があるからそのままでもいいという判断にはなりえないと思っておりまして、我々議会でも質問していますが、なかなかいい答えが返ってこない。

また、今回、審議会の委員となったこともあり、一言言っておきたかったところではありますが、家賃助成について、どのようにお考えですか。

○大村会長 事務局、お願いいたします。

○住宅政策課長 はい。家賃補助については、委員のおっしゃるとおり、これまでも何回かお話しさせていただいております。家賃補助につきましては、現金給付型で継続的に支給するものであり、行財政改革の公益性の観点から、区はこれまでも家賃補助を行わないという考えを維持しているところでございます。また、今後につきましても、その考えを維持していきたいと考えているところでございます。

一方で、それぞれの政策の目的に応じて対象を限定したうえ、継続的ではなく一時的に対象経費を助成するといった手段も一つとして考えられるとは思いますが。そのため、今年度から子育て世帯に関しましては、住み替え支援事業やリフォーム支援事業を開始させていただいたところでございます。

○荒川委員 現金給付はやらないということです、その対応策として住宅リフォーム支援などを実施しているということですね。ただ、結局これもお金を使う施策なわけで、何が駄目で何が良いのか、その基準が私たちとしては少し分かりにくいところがあります。我々としては若者向けの家賃助成を求めてきましたが、それが難しいのであれば、住宅リフォーム支援に近いような形でも、何らかの支援を求めている若者はいると思います。しかし、家賃助成は一律にできませんという答弁がこれまでずっと続いていて、今後も同じような答えになるのではないかと感じています。若者のニーズをもう少し細かく把握していく必要があるのではないかと思います。最後にその点について、どのようにお考えかお願いします。

○大村会長 どうぞ、事務局、お願いいたします。

○住宅政策課長 はい、家賃補助に関しては、これまでお答えしてきた考え方の範囲内になるかと思います。一方で、今回のリフォーム支援事業など、新たに導入した施策もございいますので、まずはこの1年間、そうした事業の進捗や成果を確認させていただきたいと考えております。そのうえで、次のステップとしてどのような対策ができるのかについて、例えば、アンケートを実施し、どのようなニ

ーズがあるのかを把握するなど、調査を行いながら検討していきたいと考えております。

○大村会長 よろしいですか。他に、井上委員どうぞ。

○井上委員 はい、お願いします。

⑥－１「区営住宅の再生と適正な管理・運営」についてですが、先日、板橋区議会にも陳情が出され、東京都と同様の基準で運用してほしいという要望がありました。先ほど荒川委員から家賃補助のお話がありましたが、区営住宅や都営住宅も含めて、現在入居されている方の中には、収入が上がっているにもかかわらず住み続けている方がいらっしゃるという現状があります。一方で、低所得者の方々に対しては家賃補助を行わないという考え方が示されています。現在、家賃や物価の高騰によって生活が厳しくなっている低所得者が増えている中で、区営住宅や都営住宅には収入が上がっても住み続けている方がいる一方、低所得でありながら公共住宅に入れない方々もいらっしゃいます。そういった課題について、この計画の中ではあまり触れられていないように感じており、そこが以前から気になっております。

また、区営住宅を適切に運営できたから評価できるということだけではなく、もう少し改善できる部分があるのではないかと、私自身は感じております。そのため、まずは評価の仕方そのものについても改善の余地があるのではないかと、そのような感想を持っております。今、家賃も土地の価格も建築費もどんどん上がっている状況です。そうした中で、30代、40代の方が埼玉県などへ転出していくというのは、ある意味では自然な流れだろうと考えています。例えば、現在は金利も上昇していますので、これから住宅ローンを組もうとしている方の中には、変動金利にするか固定金利にするかで迷っている方も多いと思います。そのような中で、フラット35では、自治体と連携した地域活性化の取組として、一定期間、金利を引き下げる制度があったかと思います。当初5年間は通常より低い金利で借りられるといった仕組みです。そのような取組について、今のところ、この計画には記載がなく、実施もされていないという理解でよいのでしょうか。どこかに近い内容の記載があったかもしれませんが、私が見た限りでは、住宅リフォーム支援事業などがありますが、住宅取得時の金利負担軽減のような支援については見当たらなかったものですから、その点についてお伺いしたいと思いま

す。③－２「登録事業者や金利優遇ローンの紹介」を通してという記載もあるので、住宅取得時の金利負担軽減のような支援をやっているのかと思っておりますが、板橋区として金利負担軽減のような支援を実施しているわけではないという理解でよろしいのでしょうか。

○大村会長 ２点ご質問があったと思います。事務局、お願いいたします。

○住宅政策課長 住宅リフォーム支援についてですが、住宅ローンの利子補給や金利の補助といった制度につきましては、現在のところ実施しておりません。

また、区営住宅に入れない方々にこういったフォローができるのかにつきましては、現状、特にございません。

③－２「金利優遇ローンの紹介」につきましては、実績としては特になかったという報告を受けているところでございます。

区営住宅につきましては、確かに人気が高く、募集倍率も高い状況であることは十分認識しております。区営住宅の入居の際や入居中の方については、毎年収入の調査を区営住宅の基準などに照らし合わせて、家賃の上限などの対応は整理させていただいているところではございます。一方で、区営住宅の入居者選定については公募が大原則となっておりますが、公募で入居に至らなかった方々につきましては、別の施策として居住支援の取組を行っております。特に今年度からは、居住支援業務の一部を民間事業者に委託し、そのノウハウを活用しながら、住まい探しから入居後までを支援する伴走型の支援を行う新たな事業を開始しております。今後につきましても、こうした取組を通じて、住宅確保に課題を抱える方々への支援を進めてまいりたいと考えております。

○井上委員 はい。区営住宅の入居条件については、もちろん私も承知しておりますし、毎年収入調査を実施していることも存じております。実際には一定程度収入が上がったとしても、直ちに退去していただくことになるわけではありせんし、仮に退去させるとしたらそれもどうかと思いますが、収入が相当程度上がった後も住み続けている方がいる反面、本来入居を必要としている方が入れないという状況もあります。公営住宅そのものは必要な制度ですし、今後も維持・充実していくべきものだとは考えています。現状の住宅政策は極端に言えばゼロか百かのような形になっているように感じます。区営住宅に入れば非常に大きな支援を受けられる一方で、入れなかった場合は居住支援があるものの、毎月の経

済的支援があるわけではありません。そういう意味では、かなり差の大きい制度設計になっているのではないかと思います。そうした状況についても課題として捉えていただきながら、今後の評価や施策の検討を進めていただけると、より良い住宅政策につながるのではないかと考えております。

以上、これは意見として申し上げます。

○大村会長 ありがとうございます。他には何かご質問ございますか。

それでは続きまして次の議題に移らせていただきます。板橋区住まいの未来ビジョン2035における主な令和8年度新規事業につきまして、事務局のほう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、板橋区住まいの未来ビジョン2035における主な令和8年度の新規事業についてご説明させていただきます。

初めに板橋区住まいの未来ビジョン2035の概要について、ご説明差し上げたほうが良いと考えているところでございます。簡単になりますが、本日机上配布させていただいております「板橋区住まいの未来ビジョン2035」につきまして、右上に概要版と書いてあるものをご参照いただけたらと思います。

概要版の2ページをお開きください。板橋区住まいの未来ビジョン2035の計画の全体像をまとめたものになってございます。

まず、一番上に、板橋区の基本構想における将来像を見据えまして、「だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現」を基本理念に、板橋区住まいの未来ビジョン2035を定めているところでございます。この下になりますが、住まいを取り巻く特徴と住宅政策の課題を踏まえまして、「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」を基本方針として掲げさせていただいているところでございます。

この基本理念と基本方針がめざす10年後の姿に対しまして、住宅政策で取り組むべき具体的な目標を1から8まで8つを定めておりまして、これらを実現するための施策の方向性を踏まえ、板橋区が取り組む具体的な事業を位置付けているものでございます。

本議題では、この目標の部分に沿って今年度にスタートしました新たな事業について、事業概要と4月から6月までの実績のご報告させていただきます。

資料の2、A4横書きのものをご覧ください。今年度よりスタートした事業をまとめたものです。この表に書いてあります黒く塗っている目標1から8が先ほどご説明差し上げました、2ページの目標にリンクしております。

最初、左上の部分をご覧ください。

目標1「子育て世帯が安心して住み続けられる住まいづくり」に関する具体的な事業としまして、子育て世帯住宅リフォーム支援事業、多世代住み替え支援事業を今年の4月からスタートしているところでございます。

1つ目の子育て世帯住宅リフォーム支援事業につきましては、子育て世帯が安心して住み続けられる住宅の整備を推進するため、子育て世帯を対象にリフォーム費用の一部を助成するというものになってございます。工事の例としましては、侵入防止フェンスの設置や間取り変更工事などにより、安全配慮に資するものが助成対象となっております。1件あたりの助成額は、50万円を限度としております。2つ目の多世代住み替え支援事業につきましては、親世帯と子世帯が適度な距離感で暮らし、ともに支え合う住環境を推進するために、近居・隣居に伴う住み替えを支援するものになってございます。区内に親世代が居住している子育て世帯が、区内の転居・区外から転入する場合に、転居費用の一部を助成するものとなっているところでございます。1件あたりの助成額につきましては、20万円を限度としているところでございます。

続いて、右上をご覧ください。

目標4「新たなニーズを捉えた自分らしく暮らせる住まいづくり」、目標7「空き家空き室の有効活用推進」に関する具体的な事業としまして、空き家・空き室活用に向けた事業構築調査業務の実施をする予定となっているところでございます。趣味など楽しんで生活したい若者など新たなニーズを捉え定住を促進するため、会議体、プラットフォームを設置しまして、特徴的なコンセプトを持つ民間賃貸住宅の供給を誘導する仕組みを検討して参りたいと考えているところでございます。今年度につきましては、空き家・空き室等の実態を把握しまして、活用の可能性を探り、事業の仕組みを構築するための調査及び実効性に優れた活用手法や事業手法を検討していく予定となっているところでございます。

続きまして、下側の方をご覧ください。

目標5「長く使い続けられる良質なまちづくり」、目標6「マンションを核としたまちづくりの推進」に関する具体的な事業としまして、③マンション長期修繕計画作成費助成、④マンションアドバイザー制度利用助成、⑤マンション防災促進助成金を今年の4月からスタートしているところでございます。

③番のマンション長期修繕計画の作成費助成につきましては、長期修繕計画作成に係る費用の一部を助成するもので、20万円を上限としております。

④番のマンションアドバイザーズ制度利用助成につきましては、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターにおいて実施されておりますマンション管理アドバイザー制度及びマンション建替・改修アドバイザー制度を利用した際にかかる経費を助成するものでございます。メニューごとに各料金が設定されておりまして、その100%を助成するというものでございます。

メニューの内容としましては、マンションの基本的なことについてテキストを使いながらアドバイスするということや、長期修繕計画の見直し案・修繕積立金の見直し案等を作成するものがメニューとして記載されているところでございます。

⑤マンション防災促進助成金につきましては、マンションを中心とした防災まちづくりを進めるために、防災資器材等の購入費用や、地域解放にかかる費用の一部を助成するものでございます。防災資器材の例としましては、担架や毛布などの救出救護に使用するような資機材や簡易トイレなどの生活継続に使用する資器材等も含まれているところでございます。また、こちらの地域解放にかかる費用につきましては、AEDなどの救命用機器をマンションのオートロック区域内からオートロックの外へ移設することによって、地域住民等が利用できるようにするために要した費用の経費の助成でございます。別添1・別添2という形で、各事業のパンフレットを後ろのほうにつけているところでございますので、詳細につきましては後程ご確認ください。

続いて、裏面をご覧ください。

こちらは、子育て世帯住宅リフォーム支援事業、多世代住み替え支援事業の4月からの6月の実績を掲載しております。子育て世帯住宅リフォーム支援事業は、申請件数が12件となっておりまして、こちらの予算執行率は、59.5%となっているところでございます。また、2番目の多世代住み替え支援事業についま

しては、予定登録件数が28件になってございまして、予算執行率は55.8%となっているところでございます。また、参考までに18歳以下の子どものいる世帯の区外転入、区内転居の件数を掲載させていただいております。報告事項2「板橋区住まいの未来ビジョン2035における主な令和8年度の新規事業」についてのご説明は、以上となります。

○大村会長 はい、ありがとうございます。住まいの未来ビジョン2035における令和8年度の新規事業について主だったものを、事務局のほうからご説明いただいたと思いますが、何かご質問ご意見ございましたら。

どうぞ、田中委員お願いいたします。

○田中委員 はい、ありがとうございます。住まいの未来ビジョン2035の策定時の最後に私もメンバーに入れていただいたので、少しでもご発言させていただきました。このビジョンの目標1にも掲げられているとおり、子育て世代の定住促進をどのように進めていくかということは、区にとって非常に大きな課題であり、そのためにさまざまな施策を検討し、計画に盛り込んでいただいたものと理解しております。本日の資料にもありましたが、令和8年度において、子育て世帯の転入が転居より増加していることを維持できているという点は、この未来ビジョンに記載された施策だけでなく、東京都が実施している経済的支援なども含め、さまざまな取組の効果が少しずつ表れてきているのではないかと思います。

この会議に出席する前に、直近の板橋区の人口動向を確認してみました。区では3か月ごとに1歳刻みの人口データを公表していますので、それを集計して見てみたところ、30代前半については、この1年間で人口が戻ってきている状況で、30代後半については、これまで緩やかな減少が続いていましたが、この3か月ほどは下げ止まっているのではないかと感じています。そうした状況を見ると子育て支援策を多方面からやった方が良いと思います。少しずつ効果が出始めている今だからこそ、さらに力を入れるべきではないかと感じています。なお、40代については、残念ながらまだ減少傾向が続いている状況でした。

子育て住宅リフォーム支援事業や、多世代住み替え支援事業が始まり、実績も少しずつ増えてきており、大変心強く感じています。ぜひ積極的に周知を行い、さらに利用者を増やしていただきたいと思います。一方で、一つ心配しているこ

とが、区が年間の申請件数として見込んでいたもののうち、すでにこの3か月ほどで半数近くの申請があったという状況も見受けられます。そのため、年度末になって予算が不足し、この事業はできませんといったことにならないよう、必要な財源を確保するなどしていただきたいと思います。せっかくうまくいっている、1年間を通じて成果が出るようしっかり事業を実施したほうがよいと考えております。その点について、お考えをお聞かせください。

○大村会長 はい、ありがとうございます。貴重なご意見だと思いますので、何か事務局のほうからございますか。

○住宅政策課長 貴重なご意見ありがとうございます。4月から始まって3か月程度ですが、予算執行率がほぼ6割に届くような状況になっております。また、多方面から周知をしたことで、私は今年の4月から着任しておりますが、4月初から電話が鳴り止まない状況で、この工事でリフォーム助成は申請できるのか、どのような工事が対象となるのかなど、多くの問い合わせをいただいているところです。ご好評いただいていることは、こちらでも認識しているところではございます。この4月から6月の3か月でもこれだけ需要があるというところでございます。

この先、下の表をご覧くださいっているとわかりますが、令和7年度の推計で見ますと、3月が620件ぐらい転入されております。令和8年4月から6月の転入者数が3月だけで同数の転入があることがこの表でわかります。現在、ご好評いただいている制度でありますし、今年度、住まいの未来ビジョン2035を進めるにあたって、かなり力を入れている事業でもあります。このような状況を踏まえ、予算につきましては、1年を通して区民の期待に応えられるよう、区としても検討を進めていきたいと考えておりますので、引き続き、ご相談させていただければと思います。

○田中委員 ぜひ、よろしくお願いいたします。

○大村会長 はい、ありがとうございました。他にご意見ございますか。

どうぞ、山本委員お願いします。

○山本副会長 はい。質問させていただきます。目標7のところで、空き家・空き室の有効活用推進というところがありまして、これから空き家・空き室がどのようになっているかということから実態を把握して、事業の仕組みを構築すると

ということで、とても良いことだと思うのですが、住宅確保要配慮者と言われる方々に、空き家・空き室がどのくらい活用できる可能性があるか教えていただきたいと思っています。

○大村会長 はい、事務局、お願いいたします。

○住宅政策課長 はい。空き家・空き室の有効活用につきましては、今年度、空き家・空き室の状況把握に関する調査を実施する予定でございます。その後の展開といたしましては、調査の中でオーナーの方々へのヒアリングも行い、空き家・空き室の利活用に意欲のある方やご協力いただけるオーナーの発掘を進めてまいります。その上で、モデル事業のような形で具体的な取組を進めていきたいと考えているところでございます。モデル事業の内容につきましては、今後、検討してまいります。実際に空き家・空き室を活用した事例や活用後の姿をお示ししながら、さらに協力いただける方々へのヒアリングも行い、どのような協力が可能かといった点について相談・協議を重ねていきたいと考えております。住宅確保要配慮者の方々が住みやすい住宅として活用できるような仕組みや、整備しやすい住宅など、一定のコンセプトを持った住宅活用も将来的な方向性として考えられるのではないかと考えております。そのため、まずは今年度の調査を実施し、その結果を踏まえながら、どのような活用が可能なのか、また、その成果をどのように施策へ反映していくのかという点につきましては、引き続き検討と協議を重ねながら進めて参りたいと考えております。

○山本副会長 はい、ありがとうございます。今年度調査をされるということなので、今後、居住支援協議会のほうにもご報告いただければと思います。

○大村会長 よろしいですか。他にご意見ございますか。どうぞ、井上委員。

○井上委員 はい、お願いします。私も目標7の空き家・空き室の有効活用促進のところで質問したいのですが、板橋区は、調査が好きな区という印象がありまして、2014年の自分のブログで、世田谷区の空き家活用を視察した記事があるのですが、2010年ぐらい2015年ぐらいだったか板橋区も空き家活用の募集みたいなことをやったことがある。すぐに止めめたという話になり、その後、老朽建築物の空き家の実態調査など調査にずっとお金を使っている。その時に世田谷区の先進事例として視察させてもらったが、その担当の方がおっしゃっていたのは、調査に2,000万円かけるのであれば、200万円を10団体に何かやらないかと配

ってしまった方が良い事例ができるのではないかとおっしゃっていました。現在、世田谷区がどうなっているかというと、「地域共生のいえ」というのがあちこちにあり、結構面白い取り組みで、先日も若年女性支援に関する視察に行ってきたのですが、その会場がたまたま「地域共生のいえ」でした。そこでは2階で学習支援を行っていたり、建築士の事務所が入っていたりと、空き家を複合的に活用している事例となっていました。視察してから10年以上の期間の中で、世田谷区の空き家活用と板橋区の空き家活用にどのような差が生まれているのか、区としても検証してみる必要があるのではないかと考えています。

今回は既に委託事業者も決定しているとのことですので、調査費用が何百万円なのか何千万円なのかは承知しておりませんが、予算を投じて調査を進めることになると思います。ぜひ、空き家と空き家の家主、その活用したい事業者をマッチングするような、世田谷区の事例などを参考に調査の段階から一歩踏み出して、実際の活用につなげていただきたいと思います。

目標4の多様なライフスタイルに応じた民間賃貸住宅の誘導と、地域活動の担い手を育成する地域貢献型住宅の誘導という2点あるのですが、両方とも誘導という表現が使われていますので、区外の先進的な事例や事業者を呼び込むようなイメージで考えられているのかなと受け止めました。

この2つの施策について、具体的にどのような手法で事業を進めていこうと考えているのか、お聞かせいただければと思います。

○大村会長 事務局より、お願いいたします。

○住宅政策課長 世田谷区の実例をご紹介します。そういった部分につきましては、他自治体でも同様の施策を実施している事例があると思いますので、引き続き情報共有や意見交換を行いながら進めていきたいと考えております。その中で、どのような手法が板橋区にとって最もふさわしいのか、また効果的なのかという点について検討を重ねていきたいと考えているところでございます。

2点目の目標4の施策2と3ですが、住まいの未来ビジョン2035の52ページに施策の方向性を記載させていただいているところでございます。

施策2の多様なライフスタイルに応じた民間賃貸住宅の誘導の施策の方向性としまして、コミュニティを育む賃貸住宅など、暮らしの愛着が高まる特徴的なコ

ンセプトをもつ民間賃貸住宅等について、大家・民間事業者等への普及啓発を図るとともに、実際のモデル物件を整備する事業等に取り組みますとしており、先ほどご説明した内容になります。

施策3の地域の活動の担い手を育成する地域貢献型の住宅誘導につきましても、住宅ストックを地域に貢献できる住宅へと誘導するとともに、地域活動に興味がある人達のニーズと結びつけ、地域活動の担い手の呼び込みや育成を図って参りたいと考えているところでございます。

○大村会長 はい、どうぞ、井上委員。

○井上委員 書いてあることは良いことだと思います。いくら予算をつけるのか、どう事業化するのかなど、区の関わりというのを私は知りたいと思っていて、きちんと普及していくのかという感想を持っています。ひとり親世帯向けの住宅やコーポラティブハウスなど、これまで私もさまざまな事例を視察してきました。そうした多様な住宅のあり方がある中で、区がどのように関わっていくのかという点が重要だと思っています。単に誘導します、普及啓発しますというだけではなく、実際にどのように事業化していくのか、どのような仕組みで実現していくのかという部分が、特に注目されるのではないかと感じています。そのため、区としてどう関与し、どのように具体的な事業へつなげていくのかということについて、今後さらに検討していただければと思います。

○大村会長 はい、ありがとうございます。大変重要なご指摘だと思います。

今回プロポーザルにより空き家・空き室の活用事業構築調査業務を実施する市浦さんは、多くの知見や情報を持っていると思います。また、現在は民間でも、スタートアップ企業などを中心に、古い空き家をうまく改修し、利用希望者とのマッチングを行う取組が数多く出てきている状況ですので、そうした事例についても十分に情報収集していただき、市浦ともよく協議を進めながら、グッドプラクティスをいかに板橋区でできるか整理し、それをどのように板橋区で実現できるのか検討していただきたいと思います。

板橋区住まいの未来ビジョン2035で紹介されているリブランやリビタといった事業者も、こうした分野に関する情報やノウハウを豊富に持っている会社だと思います。リブランは確か経営者の方が、昔板橋区の審議会の委員になられていたかと思います。地元でユニークな活動を展開されてきた企業でもあります。地域

の建設業界や建築関係者、さらには若手の建築家の方々でも、空き家活用に熱心に取り組んでいる事例がすごく増えてきていると思いますので、ぜひ、情報を集めながら事業を進めていただくことが重要ではないかと思います。

今回、掲げられている目標はすごく大事だと思いますし、個々の施策を別々に考えるのではなく、例えば空き家・空き室の有効活用が子育て向けにうまくできるのかなど、目標同士を結び付けながら進めていくことも、よりよいシナジー効果を生み出すと思いますので、検討していただければと思います。

○井上委員 意見ですが、先ほど30代・40代の子育て世帯が埼玉県に転出してしまってお話があり、もちろん金銭的なところの貧困もあると思いますが、子育て世帯で共働きだと時間的な貧困ということも言われています。ひとり親向けの住宅などももちろん良いと思いますが、みんなでシェアして暮らしていけるようなことが大事なのではないかと思っています。子ども食堂なども増えており、それがもう少し普遍的に、空き家などを活用して常設であって、地域のおじいちゃん、おばあちゃんがお飯を作ってくれるなど、そういう仕組みです。ひとり親世帯とか共働き世帯だけで毎日を何とかやりくりするのではなくて、みんなで支え合いながら暮らせる場所があると良いと思っています。私はいつも、地域の中に、みんなの共同のリビングがあるような暮らしと言っているのですが、そういうところまで取り組んでいくと、先ほどの家賃補助などの制度だけを超えた暮らしやすさというものが実現できるのではないかなと考えています。そのあたりを目標として施策同士を組み合わせる進めていくということには本当に賛成ですので、ぜひそういう方向でお願いしたいです。

○大村会長 ありがとうございます。他に、どうぞ、荒川委員。

○荒川委員 今回、子育て世帯のリフォーム支援事業について、支援を受ける対象には賃貸住宅が入っていません。賃貸住宅の場合、借りている方が自由にリフォームできるわけではなく、当然、管理会社の許可が必要になるということは理解しています。ただ、私自身が感じているのは、先ほどの話に少し戻りますけれども、賃貸住宅に住んでいる方の家賃は今かなり上がっていますし、先ほど例として挙げがっていた埼玉県への転出なども含めて、板橋区から転出していく傾向があるのではないかということです。もともとこの事業は、そうした状況を少しでも抑えていくという目的の中で、今年度からスタートしたものだ理解していま

す。そこでお聞きしたいのですが、例えば今回、6月までの実績について報告がありました。これは基本的に住んでいる個人の方からの問い合わせ件数という理解でよろしいのでしょうか。または、管理会社などもできなくはないと思います。状況によっては、賃貸住宅の管理会社などにも働きかけることによって、制度をもっと幅広く活用できる可能性があるのではないかと考えています。そのあたりについて、どのようにお考えなのかお聞かせいただけますでしょうか。

○住宅政策課長　ご質問いただきありがとうございます。板橋区子育て世帯住宅リフォーム支援事業につきましては、別添1のところのパンフレットがございしますが、この中に対象となる住宅としまして、マンションや共同住宅も対象となっておりますし、賃貸住宅ですとか、共有名義の住宅につきましても、申請者個人の所有でない場合であっても、リフォーム工事について所有者の許可があれば申請することが可能という制度になっているところでございます。また、問合せにつきましても、実際に住んでいらっしゃる居住者の方からお電話をいただくこともございます。一方で、例えばリフォーム事業者の方ですとか、そういった関係事業者から、こういった相談を受けているのですが、これは助成制度の対象になりますかといったお問い合わせをいただくこともございます。そのような形で、居住者の方だけではなく、事業者の方々からもさまざまなご相談をいただいております。そうした相談件数も比較的にあるという状況でご好評をいただいている事業でございます。マンションにつきましても、分譲マンションだけが対象というわけではございません。ただ一方で、賃貸住宅の場合には所有者の許可を取る必要があります。そのあたりはなかなか大変な部分もあると感じているところでございます。そういったことも踏まえまして、ご意見ですとか、ご相談の内容、あるいはどのような方々からご相談をいただいているのかといった点につきまして、この1年間、事業の実績を積み重ねながら、研究・調査を進めていきたいと考えております。

○荒川委員　調査・研究というのも、もちろん必要だとは思いますが、ただ、そればかりをずっと続けていると結局できないじゃないかという話になってしまうと思います。この事業もまだ始まったばかりですので、この1年間は状況を見ていくということもあるとは思いますが、ただ、例えば助成額は上限20万円でしたでしょうか。私自身も今、賃貸住宅に住んでいて子育て世代ですので、まさに対

象になり得る立場ではあるのですが、現状では賃貸住宅であることから利用できない状況です。例えば管理会社が一括して申請するような仕組みを考えた場合に、今度は補助金の上限額が本当に十分なのか、といった課題も出てくると思います。この先1年間で、さらにいろいろな問い合わせや相談も増えてくるとと思いますが、来年度に向けて、スピード感を持って対応しないと終わってしまうことが多いので、そうした実態をしっかりと踏まえて、来年度に向けた見直しを行うのであれば、もう今から準備を始めなければならない時期でもあると思います。ぜひ、スピード感を持ってニーズの把握を進めていただきたいと思います。

○大村会長 はい、ありがとうございます。井料委員、どうぞ。

○井料委員 井上委員のお話もあったように、空き家・空き室になっている理由というのが、オーナーの高齢化、建物の老朽化などが原因である物件が結構あるようです。困っている方に住宅支援はどうかという話もあるのですが、手を挙げてくださる方が、意外と高齢者のオーナーで老朽化したアパートをお持ちになっている方なので、支援を必要とする方とのマッチングが難しい場合がある。

今回、板橋区の方が調査してくださるというのは非常にありがたいと思うので、困りごとを抱えるオーナーの実情についても聞いていただけるとありがたい。どうぞ、よろしくお願いいたします。

もう1点、40代の方の転出が多いという件について、データに基づくものではなく、あくまで感じていることですが、子どもが3人いるような世帯が住める賃貸住宅が板橋区内には比較的少ないという現状があります。そのため、そうした住宅事情が転出の一因になっている可能性もあるのではないかと思いますので、参考としていただければと思います。以上でございます。

○大村会長 ありがとうございます。貴重な情報だと思います。他には、小柳委員、どうぞ。

○小柳委員 技術的なことで2点お尋ねいたします。

1点目のお話に出ておりますリフォームなのですが、別添資料の申請の流れで、申請から助成金受領までをロールアウトしていくと標準的なプロセスで、工事完了報告から助成金のお金をもらえるまでにどのくらいかかるのかというのがわかれば、教えてください。

2点目ですが、私、入札監視委員会の委員もやっているもので気になるのですが、空き家・空き室の活用の方において、プロポーザル方式で事業者が選定されましたというご説明があったと思います。プロポーザル方式はうまく活用すれば、良いエフェクトが出せるメソッドだと思っていますのでコメントするのですが、何社ぐらい応募があったのか、一社だけではないと思うので、教えてください。また、選定された事業者が、技術的なポイントが高かったのか、あるいは企画のポイントが高かったのか、差し障りのない範囲でわかれば、教えてください。以上です。

○大村会長 ご質問が2点あったと思います。子育て世帯住宅リフォーム事業の標準的な助成金が支給されるまで、どれぐらい日数かかるかということで、事務局からお願いいたします。

○住宅政策課長 はい。工事完了から助成金の受け取りまで、概ね2から3週間程度かかっているところでございます。前段に工事の内容など確認し、審査させていただいております。トータルで考えると時間がかかっている状況でございますが、概ね2から3週間程度かかる認識でございます。

○小柳委員 わかりました。

○住宅政策課長 プロポーザル方式に関してですが、応募が6社ございました。

技術・企画のポイントなどが優れていると考えているところでございます。

○小柳委員 わかりました。ありがとうございます。

○大村会長 他にございますか。押川委員、よろしくお願いいたします。

○押川委員 今日初めて審議会に参加させていただいている状況で、皆さんのご意見をお聞きしているといろいろなご経験されている方もいらっしゃる、いろいろなご意見があると思って聞きました。私からは、空き家・空き室の有効活用の推進ということで調べられるということですが、地域性もあわせて調べていただければと思っております。まちづくりビジョンを見ますと、板橋区内には三田線、東上線、有楽町線がございますが、それぞれの路線の間の地域については交通の利便性が十分とは言えず、バスを利用しなければならない、自転車で通勤しようとしても坂が多く、なかなか移動しづらい状況があります。私は木造住宅の耐震診断にも携わっておりますが、徳丸四丁目や成増四丁目・五丁目などでは、駅から徒歩30分以上かかるため、賃貸住宅ではなかなか入居者が集まらず、放置

されているケースも少なくありません。まちづくりビジョンでは、それぞれの路線の間の地域を繋ぐために路線バスなども含め検討しているようです。こうしたまちづくりの取組も、その地域の魅力を高める重要な要素の一つではないかと考えております。また、大山駅を改修するという事で、ハッピーロードを分断することに反対の意見の方もいらっしゃいますが、逆に新しい魅力づくりになっていくと思うので、地域のまちづくりにも視点も持ちながら、議論を進めていくことが大切だと思います。先ほど田中委員もおっしゃったように、いろいろな施策が積み重なり、一体となって成果につながっていくものだと思います。

私自身も子育てをしており、一番下の子どもが今年の春に小学校を卒業しましたが、周囲の方々の話を聞くと、板橋区は子育て環境について非常に評価が高いです。私は練馬区との境界付近に住んでおりますが、練馬区の方からも板橋区に住めばよかったという話をよく聞きます。板橋区はすでに大きな魅力を持っていますので、その魅力を活用することが、人を呼び戻していく上でも重要ではないかと思えます。住宅価格が高いなどの課題はあるかもしれませんが、それを補うだけの子育て支援がありますし、東京都の支援制度もあります。そうした施策を総合的に発信し、区外へ積極的にアピールしていくことが重要だと考えます。

特に板橋区ではお子さんを預かってくれる施設が充実しています。預かってくれる施設は、板橋区は小学校6年生まで利用できますが、そのような特徴は区外の方にはあまり知られていないのが現状ではないでしょうか。特に練馬区は、近隣の境に住んでいる方々は、板橋区の小学校にも通える。練馬区との境界付近に住む方々からも、そのような情報をもっと早く知っていれば板橋区を選んでいったといった声を聞くことがあります。そのような点も板橋区の大きな魅力の一つだと感じています。

現在40代くらいで、お子さんが小学校高学年から中学生になる頃の世帯の中には、板橋区へ戻ってきたいので土地探しを手伝ってほしいと相談される方もいらっしゃいます。私自身、耐震診断業務などを通じて区の職員の方からご相談を受けたりしております。地域のまちづくりを実現していくためにも、総合的に色々な視点をもって取り組んでいくことが一番良いと考えます。今後とも、色々と意見を言わせていただければと思います。

○大村会長 貴重なご意見ありがとうございます。このようなご意見があったということも踏まえまして、市浦とも十分に協議を行いながら、実態調査、事業構築を進めていただければと思っております。

時間もございますので次の議題に移らせていただいてよろしゅうございますか。それでは、次の報告事項に移りたいと思います。

マンション管理適正化推進計画改正の方向性について、事務局のほうから説明をお願いいたします。

○住宅政策課長 はい。それでは報告事項③「マンション管理適正化推進計画改定の方向性」について、ご説明させていただきます。

資料3をご覧ください。A3カラー裏表の資料になってございます。左上、項番1、計画改定の背景と目的についてご説明させていただきます。

区では、令和4年4月に策定しましたマンション管理適正化推進計画に基づきまして、マンションの適切な維持管理の推進や、居住者同士及び地域とのコミュニティ形成を推進することで、安全で良好な住環境の確保に取り組んで参りました。現計画につきましては、令和9年3月をもって計画期間が終了いたします。

この何年間で区分所有法やマンション管理適正化法の改正などがございまして、マンション取り巻く社会環境も変化してきているところでございます。こういった状況を踏まえまして、国や東京都及び関係団体等との連携のもと、板橋区のマンション管理の適正化に計画的に取り組むために、板橋区マンション管理適正化推進計画の改定を予定しているところでございます。

計画の対象につきましては、マンション管理適正化法に規定するマンションとしまして、計画期間は令和9年度から令和12年度までの4年間を予定しているところでございます。なお、ここでのマンションとは、分譲マンションのことを示しているところでございます。

項番2です。これまでの施策の成果と課題についてです。

これまで、住まいの未来ビジョン2025に基づきまして、条例による管理状況の届け出の促進や管理適正化に関する支援を行うことで、マンションの良好な管理を促して参りました。また、令和4年4月からはマンション管理計画認定制度を開始しまして、危機管理体制の構築やコミュニティ形成を含めた、より良好な管理を行うマンションの普及を図っているところでございます。

真ん中の表をご覧ください。区の条例による届出マンションにつきまして、1,902件ございますが、届け出済みの件数は1,229件となっております、届出率は、64.6%となっております。こちらの届出に関しましては、2世帯住宅や小規模住宅など、区分所有されていればマンションとなりますが、届出されていないケースも多く見られることから、ホームページなどを活用しまして制度周知の強化が必要になっていると感じるところでございます。

続きまして、この下の表をご覧ください。

1つ目の表につきましては、マンションの管理計画認定件数でございます。令和4年度から制度を開始しまして、マンションの管理計画認定件数は年々増加傾向にはございますが、令和7年度末時点で41件に留まってございまして、今後、さらなる認定取得の促進が課題となっていると認識しているところでございます。

2つ目の表につきましては、マンション居住者交流会の参加数になってございます。コミュニティの形成の一環として、マンション居住者交流会など、コミュニティ形成に向けた取り組みを実施してございますが、参加率の向上が課題となっているところでございます。

項番3になります。マンションの現状と課題についてです。

(1) 板橋区の住宅事情です。

こちらは住宅の割合のグラフになってございまして、令和5年の住宅・土地統計調査によりますと、板橋区内の住宅のストック数約31万6,000戸のうち、共同住宅は約25万3,000戸となっております、全体の約8割を占めているところでございます。こちらのグラフの黄色い部分になりますが、マンションは約7万7,000戸になってございまして、区全体の住宅ストックの約4分の1を占めております。区民の重要な居住形態の1つであると考えているところでございます。

裏面をご覧ください。左上、建築時期別のマンション戸数のグラフでございまして。こちら建築時期別に見てみますと昭和45年、1970年以前が約3%になっていきます。次に昭和46年から55年、1971年から1980年が21.4%、昭和56年、1981年から平成2年、1990年までに建築されたマンションは20.8%という状況になってございます。これらのことから、平成2年までに建築されたマンションにつきまして

は、築35年以上が経過していることとなり、分譲マンション全体の45.2%を占めていることから、マンションの高経年化が進んでいることがわかれると思います。

(2) 課題です。

こうした状況の中で、マンション居住者の高齢化も進行しているものと認識しております。管理組合の活動につきましては、役員の担い手不足や運営上の負担の増大などが課題となっており、高齢化への対応が求められていると考えているところでございます。また、築年数の古いマンションほど、防災マニュアルや防災備蓄品の整備率が低い傾向が見られておりますので、こちらの防災力の向上につきましても、重要な課題と認識しております。さらに、マンションの町会加入率は、築年数にかかわらず概ね7割程度で推移しておりまして、こちらにつきましても地域との繋がりを強化していく必要があると考えているところでございます。

項番4です。

「マンション管理適正化計画の目標と施策」についてです。

こちらは板橋区住まいの未来ビジョン2035における目標と施策を掲載してございます。これらを今後の主な方向性としまして施策の検討を進めて参りたいと考えております。

項番5、右上です。

「板橋区マンション管理適正化指針」、項番6「板橋区マンション管理計画認定基準」についてです。板橋区マンション管理適正化指針につきましては、管理組合による適正な管理を推進するとともに、管理不全を未然に防止し、良質な住まいの確保の促進のために必要な事項を定めたものになってございます。さらに、こちらはマンション管理計画認定制度における認定基準の1つとなっているところです。内容といたしましては、管理組合の運営、長期修繕計画、区分所有者の役割、良好な住環境の維持などを定めておりまして、区は必要に応じて助言や指導を行っているところでございます。また、板橋区のマンション管理計画認定基準につきましては、国の認定基準に加えまして、区の条例を踏まえた独自の基準を設定しているところも特徴に挙げられたところでございます。具体的には、届出の実施、設計図書等の管理、危機管理体制の整備、コミュニティ形成な

どの項目を独自に加えまして、より実効性の高い認定制度として運用しているところでございます。

項番7「計画の推進に向けて」、項番8「計画の推進と今後の見通し」についてです。

計画の推進にあたりましては、国や東京都、マンション管理士などの専門家、関係団体との連携を強化するとともに、防災やコミュニティ形成などの関係部局とも連携しながら政策を展開して参りたいと考えているところでございます。また、板橋区住まいの未来ビジョン2035や関連計画の見直し状況、社会経済情勢の変化、新たな課題の発生等を踏まえまして、必要に応じて計画の見直しを行って参りたいと考えているところでございます。

報告事項③「マンション管理適正化推進計画改定の方角性」についてのご説明は、以上となります。

○大村会長 はい、ありがとうございます。ただいまの資料3につきまして何か、ご質問やご意見がありましたらどうぞ。

では、伊達委員お願いいたします

○伊達委員 3のマンションの現状と課題の部分で、マンションと賃貸住宅の比率とみると賃貸住宅がマンションに比べて随分多いと思います。この賃貸住宅というのは、一戸建ての賃貸住宅を指すのか、それとも一人のオーナーがマンションなどの建物全体を所有し、その各住戸を賃貸しているものを指すのか、あるいはその両方を含んでいるのか。これは私の想像なのですが、この賃貸住宅の中には、高島平のUR賃貸住宅のような大規模な賃貸マンションも含まれているため、このように戸数が多くなっているのではないかという気がしたのですが、その理解でよろしいでしょうか。つまり、URが団地の建物全体を所有し、それを賃貸住宅として貸し出しているケースです。そのため、この賃貸住宅と分譲マンションの比率を考える際には、今後の高島平地域の再開発計画が、賃貸住宅と分譲マンションの構成割合にどのような影響を与えるのかが関係してくるのではないかと思います。高島平の再開発をするときには、できれば分譲マンションの比率を高めたほうが税収も上がると思うので、そのような点まで含めて計画されているのではないかと感じました。

これは質問というよりも、私個人の意見として申し上げるものです。

もう1点、自治会費・町会費についてです。実際には、自治会費や町会費を支払っていないマンション等も相当数あると思います。意図的に支払っていないケースもあります。その理由の一つとしては、町会費を支払う意義やメリットをあまり感じていないということがあると思います。マンションによっては、管理規約の中で町会費の徴収について定めたり、管理組合を通じて徴収したりしているケースもありますが、それが果たして有効なのか、東京地方裁判所でそういった裁判がありまして、無効と出ている。そうすると余計に町会費を払わなくても良いというところが増えてくるので、この6割、7割は払っていますが、これ以上伸びないと思います。どのようにすれば自主的に町会費を支払っていただけるのかを考える必要があると思います。例えば、町会費を支払うことで、管理組合やマンション居住者にとってどのようなメリットがあるのか、防犯活動や見守り活動、防犯カメラの設置など、地域の安全・安心につながる取組がどのように行われているのかを、より積極的に周知・啓発していくことも重要ではないかと考えます。町会としては、マンションは管理組合に頼めばまとめてものすごい数の方が入ってくれますので、とても楽なのです。町会に加入してもらうために、マンション居住者の町会費は一戸建ての町会費よりも安くするなどの発想も必要になってくると思います。

次にマンション適正化法に関連してお伺いします。

板橋区では、国の制度とは別に独自の条例があり、区からの勧告に従わない場合には、そのマンション管理組合の名称を公表することができる仕組みがあると認識しています。このような制度を設けているのは、豊島区などを含めても23区の中では限られており、板橋区の特徴的な取組の一つではないかと思っています。

そこでお聞きしたいのですが、これまでに区の勧告に従わなかったことを理由として、実際に管理組合名を公表した事例はあるのでしょうか。

○大村会長 事務局、お願いいたします。

○住宅政策課長 そういった事例は聞いておりません。

○伊達委員 そうした厳しい制度を設けていても、実際にはこれまで公表に至った事例はないということですね。そうしますと、勧告の内容にもよりますが、厳しすぎる内容であれば従うことが難しい場合もありますが、管理上重要な事項に

対象を絞ってそれでも従わない場合には、公表する可能性があるということを示しながら、より強く働きかけていくことも必要ではないかと考えます。

○大村会長 ありがとうございます。貴重なご意見をありがとうございます。今回の資料にもありますが、条例に基づく届出を行っていないマンションが3割以上あるとのことで、この届出をしていないマンションに対して、今後どのように対応していくのか。以前、マンションの外壁が崩れ、下を歩いていた方が亡くなった事件が起きました。また、大規模修繕を実施しようとしても、修繕積立金が十分に積み立てられておらず、必要な費用が確保できないといった課題もあります。また、敷地売却制度についても、先日参加した勉強会で実際に取り組みされた方のお話を伺いましたが、制度の活用にはかなり厳しい条件があり、難しい状況です。今後、マンションの建替えが可能な物件は非常に限られてくると思います。老朽化が著しく進行し、周辺に悪影響を及ぼすようなマンションについては、敷地売却制度の活用も視野に入れざるを得ないのではないかという意見もありました。そのような点も含めて、実態を正確に把握しながら検討を進めていく必要があると思います。

マンションは一般的に区分所有法の分譲住宅ですが、高経年化しているマンションのほとんどがオーナーの方は他のところに住んでいて、賃貸物件化することが多く見られます。そうすると、先ほどの所有者不在の問題もありますが、なかなか合意形成が難しい。板橋区は、マンションの実態をよく把握されており、この適正化計画の方向性については、私は、必要なことだろうと思います。しかし、難しい課題がまだ山積していると感じました。

○伊達委員 板橋区の隣の川口市は、古くなっているマンションを外国の方が購入し、外国の方が区分所有者というマンションが非常に増えています。その中で何が起きているかというと、マンションの管理規約が守られないケースがあるということです。例えば、管理費や修繕積立金を支払わない事例も見られます。中には、マンションを購入してから何年も管理費や修繕積立金を一度も支払っていないようなケースもあると聞いています。

また、1階を飲食店にすることが多く、飲食店は通常は排水中の油脂類を処理するための設備であるグリストラップの設置が求められますが、川口市ではその設置を義務付ける条例がなかったと聞いています。その結果、飲食店からの排水

などによってマンションの居住者が迷惑を受ける事例もあったようです。私自身、その件について川口市役所に問い合わせたことがありますが、その際には、グリストラップの設置を義務付けると店舗開設の負担が増えるため、店舗を開きたい外国の方がマンションを買えなくなってしまうというお話でした。

○大村会長　なかなか難しい問題を抱えているとは思いますが、実態をよく把握するということを引き続き進めていただければと思っております。前回の第11期のときの委員の方で、マンションの管理に対して非常に熱心な方がいらして、的確なご意見が出されていたと思いますので、ぜひ皆さんもご意見いただければと思います。

どうぞ、押川委員。

○押川委員　今、板橋でも多少問題化されているのかなと思っているのが、民泊の問題です。民泊化している建物やマンションがどれぐらいあるのか、また実際に適正に運用されているのかという点です。新宿百人町などで外国の方が多くなって、まちの雰囲気が悪い方向に変わってしまったという声もありますし、民泊の許可取消しや資格の取消しといった話にもなっています。

民泊を開設するにあたって、条例や法令が守られているかを確認するためのチェックシートが国土交通省から示されています。地域によっては、そこに一級建築士の名前を記載しなければならない場合もあります。ただ、実際には責任を取り切れない内容も含まれております。勝手に建築士の名前を書かれてしまうなどが行われており、民泊事業自体を縮小する方向に検討しているという話もあります。現在、板橋区では民泊に関する状況がどのようなになっているのか、教えてください。

○大村会長　ありがとうございます。事務局から、何かございますか。

○住宅政策課長　はい、民泊につきましては所管が違うものですから、私どもで現状把握できていない状況です。民泊は、マンションの1つでありますので、民泊の所管との連携や情報共有をしたうえで、必要なことがございましたら、ご報告させていただきます。

○大村会長　他には、何かございますか。よろしゅうございますか。

○山本副会長　大竹委員は、ご意見等ございますか。

○大竹委員　特にございません。

○大村会長 それでは、本日は色々なご意見を出していただきましたけれども、こういう形で次回もまた進捗状況ですとか、あるいは新たな事業等がございましたら適宜ご報告いただくということで、審議会を進めさせていただければと思っています。

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。事務局のほう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、貴重なご意見皆様からいただきありがとうございました。第2回審議会につきましては、11月の上旬を予定しているところでございます。日程につきましては、別途調整をさせていただきますので、引き続きよろしくお願いいたします。事務局からは、以上です。

○大村会長 それでは、第1回住宅対策審議会を終了いたします。本日は、長時間にわたりありがとうございました。

午後3時52分 閉会