

令和7年度 第3回東京都北区住宅対策審議会 議事録

【日 時】 令和7年5月16日（金） 午前10時から12時
【場 所】 北区役所4階第1委員会室
【委 員】 出席16名、欠席4名
【事務局】 北区まちづくり部住宅課
ランドブレイン株式会社（北区住宅マスタープラン改定支援業務受託者）

【配付資料】 次第
委員名簿
議事資料1 「課題認識」と「住宅施策の方針」案
議事資料2 新しい住まい方
参考資料1 住まい・住環境を取り巻く現状（データ集）
参考資料2 東京都北区住宅対策審議会活動記録
参考資料3 第1小委員会「居住支援」議事資料
（北区の居住支援関係団体ヒアリング内容）
参考資料4 住宅対策審議会における北区住宅マスタープランの
改定検討スケジュール
席次表

【次 第】 1. 開 会
2. 委員の変更について
3. 事務局職員異動等の紹介
4. 出席委員数報告・配付資料確認等
5. 議事
（1）小委員会における重要項目の検討の進捗について（報告）
（2）新たな住まい方について
（3）その他

1. 開会

―事務局から開会及び議事に入るまでの間、進行を進めた。―

2. 委員の変更について

―事務局より、前回から変更となった委員の紹介を行った。―

3. 事務局職員異動等の紹介

―事務局職員の異動の紹介を行った。また、住宅マスタープラン改定業務の受託者の紹介を行った。―

4. 出席委員数報告・配付資料確認等

―事務局より、本日の出席委員数及び配付資料などについて報告した。―

○定足数の確認

―審議会運営要綱第4条第2項より、委員20名中16名の出席があることから定足数を満たすため、会議は成立している旨報告した。―

○配付資料、発言時の注意事項等の確認

5. 議事（1）小委員会における重要項目の検討の進捗について（報告）

<会長>

それでは、これから議事に入る。

本審議会につきましては、原則公開となっています。本日、傍聴希望の方はいらっしゃいますか。
（傍聴者なし）

<会長>

○議題の1つ目、「小委員会における重要項目の検討の進捗について」

- ・配付資料の議事資料1は、これまで検討を進めてきた各小委員会の経過についてまとめたものとなるため、事務局からの資料説明の前に、第2小委員会の委員長である私と、第1小委員会の委員長から、大まかな審議の傾向を紹介する。

○第2小委員会の検討項目「安全・安心」「空き家対策」「マンションの適正管理」「脱炭素社会に向けた取組」について

- ・「安全・安心」については、北区の住宅の7割がマンション・アパートなどの共同住宅であること、特に、旧耐震基準の戸建て・マンションをどうするか、補助金を使いやすいものにできないかなど、住宅の耐震化・防火性の観点から議論を行った。
- ・「空き家対策」については、北区の賃貸用の空き家の増加を踏まえて、北区以外の人に住んでもら

うための北区のブランディングの必要性、管理不全空き家等の予防策の必要性、空き家対策と関連した住宅確保要配慮者の問題、補助金のあり方などについて意見があった。

- 「マンションの適正管理」については、主に管理組合の運営の問題が議論され、マンション管理は多くの場合、法律の段階で決まってしまうこと、外国人を含めたコミュニティの形成の必要性など、区としてどのように進めていくかを考えるべきだという意見があった。コミュニティについては、第1小委員会の検討テーマではあるが、自助・共助・公助という観点で、北区としてどこまで精査するかといった意見があった。
- 「脱炭素社会に向けた取組」については、啓発活動がメインになるだろうという意見の中で、住宅の省エネの問題、緑化の問題について議論を行い、二重ガラスや太陽光パネル等の補助金関係、太陽光パネルの今後の廃棄の問題も含めた対策の必要性について意見があった。

○第1小委員会の検討項目「コミュニティ」「子育て・定住化」「居住支援」について

- 第2小委員会がハード系の課題が中心であるのに対して、ソフト系の課題が中心となっている。
- 「コミュニティ」について、はじめに、エリアマネジメントの分野で活躍する委員が提唱する「ネイバーフッドデザイン」という緩やかな人と人の繋がりが、まちの未来を変えていくといった趣旨のミニ講演を行った。どういうまちにしたいかという未来像を作っていくことの大事さ、地域活動に新しい人が入ることが必要であること、そうしたプロジェクトチームを作っていくことも必要ではないかという話があった。また、コミュニティ活性化のために、きっかけの場と、きっかけを繋ぐ人、キーパーソンといった、場と人の両方が必要であるという意見があった。
- 「居住支援」について、住宅確保要配慮者の住まいの確保の窮状について、家主が住宅を貸すことを戸惑う事情をまず理解する必要があること、貸しやすい環境整備を進めていくこと、近隣の繋がりを持つことが、生活支援が必要な方々に対する貸す側の安心材料に繋がっていくのではないかという意見が出た。さらに、北区居住支援協議会は非常に重要で、住宅確保要配慮者に対して生活支援などを行う福祉の側と貸す側が同じ場所に集まって情報共有することで理解し合うことの重要性を改めて認識する必要があるという話があった。
- 「子育て支援・若年層の定住化」について、私が所属する東洋大学の学生の例では、学生の卒業後も北区と関わりを持ち続け、住み続けてもらうにはどうしたらよいかという点で、まちの魅力を高めることで、第2小委員会でも出た北区のブランド力を高めることも必要であるという意見が出た。また、住宅の販売価格や家賃の高騰の中で、北区に住みたい、住み続けたいと思えるような、住宅以外の付加価値を感じまちのあり方を考える必要があるという意見も出た。
- 最後に、現計画の基本目標の5つの柱について、5つの目標のうち3つが、高齢者、障害者、子育て世帯と対象別に居住支援を取り上げる構成となっており、この際、居住支援の充実に合わせて、一つにまとめるなど基本目標の再編を考えてもいいのではないかと、事務局と意見交換をしている。

<会長>

- ・それでは、引き続き、事務局より、資料を使用して詳しいご説明をお願いします。

<事務局>

ー以下について事務局より説明ー

- ・議事資料 1 「課題認識」と「住宅施策の方針」案

<会長>

- ・審議会と両小委員会との同期を図りながら検討を進めるため、本日は、ここまで小委員会が行ってきた検討経過について、皆さまのご理解を得たい。まずは、ただいまの事務局の説明について、質問等ある方はいるか。

<委員>

- ・基本目標 3 の小委員会検討案④セーフティネット住宅の充実で、居住サポート住宅とはどういうものか詳しく教えてほしい。

<事務局>

- ・住宅セーフティネット法が改正され、今年4月に公布、この秋に施行される予定。セーフティネット住宅はハードとして住宅を提供していたが、居住サポート住宅は、その居住者を居住支援法人等が福祉に結びつけられるような支援のできる住宅の制度。ただ、制度設計含め詳しいところは明らかになっておらず、どう対応するかの段階にはなっていない。

<委員>

- ・基本目標 1 の小委員会検討案「③防災、減災に資する強靱な都市基盤の整備」で、強靱とは何を指すか教えてほしい。地震等に強い建物だけのことか、インフラを含めたものか説明してもらいたい。

<事務局>

- ・基本的に都市基盤とすると道路や公園などをイメージしやすいが、この中では、住宅も都市の構成要素の一つとして都市基盤として整理している。

<委員>

- ・特に私が住んでいる神谷や十条なども道幅がとても狭いため、防災に関しては道路の拡張に力を入れていただけると安心な住宅になると思う。

○基本目標 1 について、委員によるご意見、ご質問

<会長>

- ・それでは、初めに、「基本目標 1 安全・安心で良質な住まいの確保」についてご意見をいただきたい。

<委員>

- ・レジリエンスという言葉の中の強靱な都市基盤でいえば、再開発をすると住人は基本的に住み続けられるはずだが、そうっていない部分がある。企業的にも億単位の費用が掛かり、補助金が相当出ていて開発事業者はかなりの利益があがるようになっている。そういうこととの関連で見たとき、戸建住宅の強靱化について耐震補強で助成をしているが足りないという指摘もある。
- ・コミュニティという点では、最近では、マンションを購入された方も定住せず、2～3年で出ていく傾向にあると聞くため、戸建て住宅が大事ではないか。
- ・都市基盤という点では、都市計画マスタープランになると思うが、商店街や商店主の方々がおいでになるのはすごく大きい。その辺りをどのように住宅マスタープランに落とし込むかが大事に思う。
- ・十条の市街地再開発事業では、聞くところによれば、権利床を獲得した方が高額で売って出ていった話もある。せっかく補助金を出して強靱な建物を建てても、住んでいた方が他へ行ってしまうのはどうかと思う。周囲の地域への力やその他の影響をどう整理して考えるかがすごく大事な気がする。その辺で何か議論されているか。

<事務局>

- ・市街地再開発事業そのものが単体で、小委員会で主な議論になったという記憶はない。事務局としての認識は、例えば、基本目標1～3をすべて複合して、長く住み続けられる住宅、それぞれの戸建て住宅の耐震性・安全性を上げていきながら、かつ、ハード的にだけでなく、コミュニティがしっかりできており、ソフト的にも安心して暮らせるような環境の中で住み続けられる住環境を作っていくような形でまとめていく話だと思っている。
- ・審議会の運営上からすると、事務局としてはいただいたご意見をしっかりと小委員会に送り、議論いただきたいと思っている。

<委員>

- ・例えば、大学を卒業し、結婚し、子育てを始める、それらのタイミングで住まいを賃貸で変えていく、あるいは、マンションを買って変えていくというのもあるが、ライフヒストリーやライフスタイル的にもずれてきているように見える。それらのタイミングに合わせて住宅供給をどうするか、どの段階で持ち家になるかという点からも、現実問題としてどこを議論するかが難しい。
- ・最近、高齢者の方に北区のあっせんシステムを紹介したところ、3名ほど成約した方がいた。これはかなり成功に近づいていると思うが、まだ物件が少ないという問題がある。
- ・もう一つ、障害者の方々は障害別に住める家が異なり、大家との関わり方についても居住支援法人がサポートしないとうまくいかないため、障害者の住まい探しをどう構築していくかが大きな課題になってきている。
- ・北区は障害者の方々が長い歴史を持って活動されているため、居住についても、ぜひ何とかしてもらいたいという思いがある。その辺りを住宅マスタープランに反映できると良いと思う。

<事務局>

- ・今のご意見については、新規の方針として提示した住生活リテラシーの部分が事務局としては合致していると思っている。先程、住宅の提供が少ないという話もいただいたが、需要があれば提供されていくのが市場原理で、そういう考え方がお住まいになる方に定着することも大事だと思う。そういう意味

で、今回は、住生活リテラシーの向上を「住宅施策の方向」として新たにご提案していると理解いただきたい。

<委員>

- 先程から補助金の話が出ていて、例えば、バリアフリー化するにしても、障害対応の住宅改修にしても、住む側、住まわせる側に補助金をどのように配分するかが大事なことだと思う。
- 家賃水準との兼ね合いで、需要があってもマッチングしない、供給と需要があっても価格的に折り合わないという提供されないため、ここのギャップをどう捉えて、補助金というやり方だけでいいのかも含めて、掘り起こしてほしい。

<会長>

- 補助金のところについては、もう少し踏み込んだ形で検討いただければと思う。
- また、まちづくりが進むことで返って住み続けられなくなる問題について、第2小委員会では、優良住宅を建てると、結局マンションの価格が高くなり、購入できる人にとってはいい物件になるが、価格が高くて住めない人たちが増えてくるとも議論した。強靱化ということと、住み続けられるということ、その辺りのバランスも考えていきたいと思う。

<委員>

- 会長のおっしゃった、マンションを建てると価格が高くなる、家賃が高くなる、良質な住宅は供給できるが皆が入れないことは大きな問題で、良質な住まいと、低廉で誰もが入れるということが大事に思う。どのようにすればそのような住宅を供給していけるかを見直していくことが必要に思う。
- 事務局からは小委員会では、再開発等については、踏み込んだ議論はあまりなかったという話だった。一方で、北区の施策には、駅前、十条、赤羽、王子と、大型開発中心の高層マンションを中心とした強靱なまちづくりが基本方針になっており、国全体、特に東京都は家賃の高騰や乱開発のようになっているため、どのように低廉な住宅に方向性を変えていくかが重要に思う。
- もう一つは、防災上、弱点のあるところにあまり費用をかけず、一つ一つの建物を個別建て替えるやり方や、共同建て替えて強靱化を積み重ねていくような、修復型のまちづくりという手法がある。世田谷区太子堂では、修復型まちづくりを成功させており、時代としては修復型のまちづくりで防災も強くしており、共同住宅で低廉な家賃の住宅を確保していく方向性が必要ではないかと思っている。強靱という言葉のイメージから再開発に結びつきやすいが、別な道もあるということに着目して進めていく必要があると思う。
- 空き家対策の点で、北区には、特定空き家のようにすぐ手を打たなければいけない空き家もあるが、逆に、少し手を入れれば人が住める空き家もたくさんある。多少建物に不安があっても低廉な家賃で住みたいという方はたくさんいるため、そういう空き家に行政が手を入れて、マッチングをどうするのか、貸す方がそれなら貸せるという仕組みをどう作るのが本当に課題になっていると思う。何が引っかかっているのかの現状認識を教えてほしい。

<事務局>

- はじめの再開発絡みのご意見は、目標として目指すところは実は同じで、その間の手段や手法、プロセスについていただいたご意見である「別の道」もあるのではということだと認識した。今後の小委

員会で北区の実情も紹介させていただきながら、ご議論いただく機会はあると思っている。

- 一方で、強靱なまちづくり＝再開発という認識で小委員会の議論が進んだ、もしくは、事務局がそのように認識しているという自覚はなく、再開発事業以外でも強靱まちづくりは各地で進められている。もし誤解させてしまうような表現があれば、修正を検討させていただきたいと思う。
- 空き家のマッチングがうまくいかない点では、実は、空き家を利用したいと窓口に来られる方もいるが、貸す方を見つけるのがなかなか難しい。元々、それ用につくられたお宅ではない一軒家の空き家で、現行の建築基準法に違反しないようにしながらつくっていく（例えば、シェアハウス）ことは、改修工事自体が費用の面で難しく、それをセーフティネット住宅に位置づけると色々な補助事業上の要件があり、マッチングまで進まないのが正直なところ。
（関連の北区の助成事業例：コミュニティ形成などに資するように空き家を利活用いただく場合、障害者向けのシェアハウスなど共同利用型の住宅に改修していただく場合）
- いずれにしても、区として、望む側と望まれる側がお互いの意向を確認し合える仕組みを準備できている状況ではない。今後の対応として、しっかり検討していきたい。

<委員>

- 十条駅に建ったタワーマンションが自宅のベランダから見えるが、夜はあまり電気がついておらず、人が住んでいるように見えない。知り合いの方の新居探しでは、十条のタワーマンションも候補に入ったそうだが、金融業で共働きの世帯にも関わらず、高額が理由で諦めて、最終的に志茂の方に住んだそう。そういう共働き世帯でも高いと聞いたので、ますます人が住んでいるのかなと思ってしまう。
- 一方、一概に比べることはできないが、その近くに大規模マンションがあり、決して安くはないが、こちらは、ほぼ灯りがついており、人が入居している印象がある。これから、一律にタワーマンションを建てて、何かやったという感じではなく、本当に灯りがついている家がある北区の方がより魅力的だと思った。赤羽の再開発はテレビ番組でも取り上げられており、注目を浴びている。ぜひ北区のイメージアップに繋がる再開発にしていいただきたい。

<委員>

- 本日の審議会に向け、十条のタワーマンションをチェックしたところ、最後の1軒という東急の情報がでていた。建主ではない不動産会社でも売り物件として出ており、住んでいないのに中古物件として高い値段で売られている実感を持っている。投資的なお金が流れている気がするため、少し対策が必要に思う。規制している自治体もあるため、その辺りも考える必要があると思う。

<会長>

- 投資目的で売られると、価格が上がってしまう。課題として認識して参りたい。

<委員>

- 今回の住宅マスタープラン改定の中で、北区のこれからのまちづくりや住宅政策を、継続性を持って変えていくための方向性をしっかりと決め、それに向けて資料を作っていくことが大事。
- その中で、北区の高級住宅の話の他にも、木造密集地域の狭い道に車や救急車が入れない地域を、古い建物や空き家の建て直しで促進をしていくことにより、まちを新しくしていくことが北区のこれからの課題だと思う。そういったことを含めて魅力のある北区にしていき、その中で、高級マンション

が一つのステータスになるといい。

- 例えば、渋谷駅前や大きなまちの駅前には高級マンションがある。それはまちのステータスになるが、駅から離れたところの古い町並み、古い家を耐震化しながら新しい家に建て替えて、まちをつくっていくことが、これからの北区の方針になる必要があると思う。
- 住み続けられる住宅、ライフステージに合わせた住宅を提供できる北区にしていく方針を落とし込んでいくことが大事に思うため、事務局も大変だと思うが、もう少し思いも含めて語ってほしい。

<会長>

- マッチング、更新、建て直し、新しくしていくという観点も含めて、できるだけ盛り込んで参りたい。

<委員>

- 今の空き家対策の話は戸建てが対象に思うが、商店街もシャッター商店街と言われるような空き家がある。地域の人から見ると、安心・安全に近所で買い物をしたいけれど、シャッター街化して買い物ができない状況。商店街の空き家対策もこの中に当然入っているということでよい。

<事務局>

- 商店街を個々に見ると、住居兼店舗というような形態が多いと思うが、店舗は閉じているが、実際に居住者がいる場合は、空き家ではないと認識している。

<委員>

- 商店街連合会の会員の中では、店の営業をやめてそこに居住している方が圧倒的に多い。昔、繁栄した商店街で間口いっぱい到店を作っており、貸すにも貸せないのが現状。
- 区は貸し店舗対策、空き店舗対策の両方を一所懸命やっており、貸し店舗対策として今も補助金がついているがわずかである。間口4間の店と2階に家、階段をつくると改装には何百万も掛かるため、考え直してほしいと20年以上前から言っている。予算もあるだろうから、10件やるところを1件に特化してつけていただくというのが私どもの希望。
- タワーマンションについては、十条、赤羽、岩淵と増えているが、私もタワマンができる前から世田谷など同じようにやっているところを見てきた。タワマンに上がると、夜には周りの住宅の中が望遠鏡でのぞけそうなところもあり、そういうところの下に住むことは、私は嫌だと思っている。
- 北区での画一的な再開発を心配している。今、開発にはお金が掛かるため、次々に投資資金を捻出しなければいけないということはわかるが、高額なマンションをつくっても、マンションを購入できず空き家が増えていくことが問題に思う。安いマンションをつくっていただき、国や都や区が補助金をつけて入居者が出ていかなないようにしないと住民が増えないし、まちづくりができないと思っている。

<委員>

- 防災減災に資する点で、荒川が万が一氾濫したときには、2〜3週間水が引かないことが予想されている。私どもは避難行動要支援者を抱えており、万が一の場合は早期避難を考えるが、高台部分またはもっと遠いところへの疎開指導となる。最近は垂直避難が認められる傾向にはあるが、2〜3週間水が引かない場合に垂直避難した後の生活がどうなるのかが非常に心配なところ。そういうことを考え合わせた上で、危機管理室との連携など、防災との関連を含めてこの計画を作成していただきたい。

- それから、障害者の親の立場での意見としては、委員からもあった、肢体不自由者を抱えている家庭では、自分だけでなく子どもたちも高齢化する。将来、不自由な体に高齢化もプラスされ、重症化・重複化していく傾向にあり、その頃には、親は世話ができない状況になる。
- また、身体障害者に関してはグループホームが少なく、北区では入居者が7名しかいない。グループホームに関して、先日、住宅課に空き家活用の相談に行ったが、登録制はないということだったが、シェアハウスなら補助金があるという話をいただいた。
- 需要があれば供給されていく話があったが、需要が生じた状況のときには、我々は待ったなしの状態であるため、親がもう見られない、または、亡くなってしまった、見る人がいないとなったときには、そこに自力で住み続けられない方はどうしようもなくなる。厳しい言い方になるが、北区内に住むところがなければ、地方の施設に追いやられ、本当に住み慣れた北区で住み続けることができない現状であることを皆さんにも知っていただき、そういう人たちも含めたまちづくりを考えていただきたい。

＜事務局＞

- 参考資料3で、障害者の方々の立場に立った居住支援をされている方々からも、同じようなご意見を多数いただいた。住宅施策の方針を実現するための具体的な方策や事業として考えられる部分もたくさんあると思い、今後の小委員会の中でしっかり議論できればと考えている。

○基本目標2～4について、委員によるご意見、ご質問

＜会長＞

- それでは、次に、ソフト的な目標である、子育て世帯、高齢者など、誰もが安心してという点では共通の課題もある、「基本目標2 子育てファミリー層・若年層が定住できる住環境づくり」から「基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり」までをまとめて審議いただきたい。

＜委員＞

- 基本目標2の「①子育て世帯の広くて手頃な価格の良質な住宅の確保」について、マンションの話と同様に、開発が進むと家賃が上がることもある。子育て世帯の居住の確保については、上がっていく家賃を下げることは大変であるため、そこに福祉的な家賃補助制度を導入しなければ生活がもたない。区の施策として、住宅確保のための一定の資金を投じて家賃の負担を軽減する制度が不可欠に思う。また、区だけでは難しいため、都や国の家賃補助制度の創設と合わせ進めた方が良いのではないかと。
- 基本目標4の「公営住宅の供給・維持管理」では、民間賃貸の家賃高騰を家賃補助で低減させると同時に、都営住宅は宝くじを当てるより大変な状況であり、東京都には都営住宅の新規建設と、空き家の募集を大規模にかけることと連動して、区営住宅の建て替えて戸数増をしていただきたい。

＜委員＞

- 「基本目標3 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり」と「基本目標2 子育てファミリー層・若年層が定住できる住環境づくり」の両方に関連するところで、高齢者対策を重点的に進めていると思うが、核家族ではなく子供たちと同居する住宅を北区で推進してもらいたいと思う。祖父・祖母の同居で子育てのサポートができ、共働きの両親も安心して仕事に行くことができ、メリットが多いのではないかと。

<委員>

- ・北区は近居助成や3世代助成と一緒に住む場合に改修の助成をする助成制度を作っているが、どれくらい活用されているのか、どれくらいリフォームされているのか、その際に助成金等が十分なのか、を教えてください。
- ・また、貸家を改修するか、店舗つき住宅の店舗を改修して住まいとして貸すか、貸店舗の賃貸化などは対策として良いと感じている。お店を出していただくと地域コミュニティとの関りも出てくるため、お店が出しやすくなる実感はあり、店舗つき住宅の助成も大幅に増やしていただきたい。
- ・それから、あまりにも足りていない区営や都営住宅は戸数を増やしてもらいたい。
- ・あわせて、居住支援で戸建てや賃貸の方々をどのように支援していくのか、改修すれば当然家賃は高くなるため、どのように住まう側が住めるレベルにしていけるのか検討いただきたい。
- ・また、管理不全の話も、管理も含めて全体的に住み続けられるような家賃や住宅購入価格を実現するための方策を区内でも充実していただきたい。
- ・もう一つ、ブランド力の話で、最近、北区は保育所の待機児童ゼロも実現し、教育でもがんばっており、子育てしやすくなったはずだが、それでも家賃が高く埼玉県に引っ越したと聞く。しかし、保育料が高くて、北区に何とか住める家賃の住宅がないかと相談を受ける。そういう住宅リテラシーをどのように獲得していくかはすごく大事に思う。ライフスタイル全体に及ぶ知識を持たなければならないとなると大変だと思うが、学校だけでなく、色々な形で実践していかないと追いつかない部分に思う。
- ・大家の立場からすれば、改修しても借り手が見つからないのは大変で、そこをどうマッチングしていくかは大きな課題。国でも安定的に制度措置にさせていただくと良いため、国にも意見を上げてほしい。

<事務局>

- ・冒頭、会長からあったとおり、今日の審議会は、これまでの小委員会の検討状況についてご報告しながら、ご理解いただいた上でさらに検討を深めることについてご確認いただければと思っている。
- ・皆様からいただいたご意見は、およそご理解をいただき、それを進めるために何をしたらいいのか、注意しなければいけない点のご意見だったように感じている。これらをしっかりと小委員会に送ることが、一番の役割と考えている。その上で、単純にそのまま送るのではなく、行政の立場で注意することをしっかりお伝えしたいと考えている。
- ・親元近居助成の実績については、親元の近くに子育て世帯が住宅を取得したときに一定の金額を助成する事業ですが、年間平均40～50件くらいの実績を上げているところ。

<委員>

- ・北区内には良い所がたくさんあり名所の紹介の他、JR・地下鉄が通る交通網の便利さ、道路も環七、環八、明治通りがあり、北区から色々なところへ最短距離で行くことができる。北区から北区外の主要な場所に何分で行けるかアピールをすれば、大学卒業後も仕事でこれを使えば1本で行けると思ってもらえる。そういう北区から飛び出たアクセス先をもっとアピールすれば、社会人になっても北区に住もうと思ってもらえるのではないかな。

<委員>

- ・今回の住宅施策の方針案の中には、再掲もあるが、これは、空き家の活用、障害者や高齢者の住宅確

保などの住宅施策にも共通している。北区でも居住支援協議会が立ち上がり、居住支援団体として住宅提供に対するサポートを様々検討されているが、マッチングの面やセーフティネット住宅を作るにしてもハードルが上がりうまくいっていない。居住支援協議会が良い悪いという問題ではなく、貸主の方々にも懸念を持っているということ。マッチングするための溝が埋まらないのが現状という意味では、居住サポート住宅に期待をしている。

- 貸主の方にとってみれば、障害者や高齢者の方々が居住した際に、その後のサポートがないことが不安であるというご意見もあると思う。住宅施策の方針案では、新規で福祉との連携によるセーフティネット住宅の充実と記載があるが、ここが非常に大きなものになると思う。力を入れていただきたい。
- 十条のタワーマンションについては、私も十条に住み続けて、再開発される前と今のまちに色々な声があることを認識している。北区が学生、高齢者、若い世代、家族、単身者にも選ばれるまちになってほしいし、選択できるような住宅の供給がなされるような北区であってほしいと思っている。
- 再開発の地権者の方々にとってみれば、家が老朽化して建て替えたことで再開発をしてよかったという声もある一方で、なかなか意に沿わないような声もいただいている。ただし、実感として、今、十条は人が増えて商店街もシャッターが閉まっているところはあまりない。ただ、物販は減り、飲食が多くなっているように思う。地域としては人が増え、活性化しているといった意味では、北区全体で選ばれるまち、選べるような住宅環境を作っていく内容を反映していただきたい。

<委員>

- 長く住み続けられる住宅の供給とあるが、事務局からはハードとソフトの話であることや、委員からは居住サポート住宅の話があった。基本目標 2～4 の対象はそれぞれだが、結びの言葉はどれも住環境づくりとなっており、ソフト的な話に見えた。
- 私どもの UR 都市機構住宅では、ある程度大きな規模の団地では、平成 26 年から地域医療福祉拠点に、北区では豊島 5 丁目団地や王子 5 丁目団地、ヌーヴェル赤羽台、神谷堀公園ハイツを指定して、そこに生活支援アドバイザーという方を配置している。高齢者、子育て世帯も含めて入居されており、色々な相談事を基本的に常駐して受け付けている。アドバイザー自身が何かするというより、地域の社会福祉協議会や活動されている団体との橋渡しをする業務をしている。
- 最初に副会長から、コミュニティの中のゆるやかな繋がりや、人が必要である話があり、まさにそうだと思う。その生活支援アドバイザーは、橋渡しだけではなく、高齢者向けのイベントや子育て世帯向けのイベントを自ら企画し、その団地の居住者、場合によってはその地域を含めたイベントをして、緩やかに繋がるような活動をしている。
- そういう活動を継続する中で、その地域の中からこういうことをやってみたいという担い手が出てきて、そういう方が主体となって活動していく具体例もいくつかある。この検討住宅施策の方針案の中に、例えば、基本目標 2 の⑥子育て世帯を支える地域のきずなづくりや、高齢者のきずなづくりといったこととして、このようなやり方も一つのアイデアとして紹介させていただいた。

<委員>

- 先程、委員からの子育て世帯の住宅支援について、安価な住宅は大事で、北区も供給していかなければいけない状況ではあるが、家賃補助だけで継続し続けていけるかは財源の問題もある。東京都が今年から開始するアフォードブル住宅の取組は、東京都が民間とファンドを創設し、市場価格の 7～8 割の価格で子育て世帯に住宅を提供していくもの。税金だけではなく民間の活力を使いながら継続的

に安定して供給していける仕組みだと思うため、空き家対策や障害者、高齢者にも寄与していけると
思う。

- 前回の住宅対策審議会の中ではアフォードブル住宅の仕組みはまだ出ていなかったため、検討してい
ないと思うが、東京都の取り組みも計画の中にしっかりと落とし込み、北区として取り組んでいくこ
とも大事に思うが、その辺りの北区の考え方を教えていただけるか。

<事務局>

- 初めに、委員からご紹介いただいた事業について、区内の4団地で地域医療福祉団地として取り組ん
でいただいていることは重々承知している。多分この後も施策の方針の具体的な方策の中に、そうい
ったことが挙がっていくものと事務局としても思っている。
- 都のアフォードブル住宅については、詳細が区の方に伝わってきていない状況。それに区が絡んで、
より効果を上げられるような事業にできる種類のものなのかどうかを見極めながら取り入れていき
たいと思っている。
- いずれにしても、「広くて手頃な価格の住宅の確保」の中には、東京都の事業を活用して促進する方向
も入ってくると想定した施策の方針を示しているため、引き続き、情報収集等を進めていく。

<委員>

- 東京都のアフォードブル住宅の話が出たのでコメントさせて頂く。内容については、まだ話ができる
ことは少ないが、基本的な考え方は市場を活用するということ。
- 自分自身も、普段、住宅政策に取り組む中で、住宅政策の対象範囲が広がっていると感じている。本日
資料の住宅施策の方針項目も増えている。行政の住宅担当からすると、人もお金もない中で仕事が増
えていく状態ではないか。
- 本日、話題に上っていることは全てやらなくてはいけないことであることは間違いないが、市場を活
用することや、民間との連携、或いは、国や東京都と連携して現場の住宅施策を進めていくというこ
とが大変重要。小委員会検討案では、とても大切なことばかり書いてあるが、すべて区で受けとめる
となると大変なことになる。例えば、子育て世帯については市場を活用することを念頭に置いていた
だくことも大切。今後、東京都としてもアフォードブル住宅の話があるので、色々な情報交換をさせ
ていただきつつ、一緒に連携していきたい。

<会長>

- 都に限らず国やURも含めた団体との共同作業で、住宅の提供の仕方を変えていかなければいけない
と思う。
- 最後に、「基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり」についてご発言をお願いします。

○基本目標5について、委員によるご意見、ご質問

<委員>

- 「まちがいきいきとする住環境の維持向上」という表現が変更され、「③交流や賑わいを生む地域の居
場所づくり」と「④地域活動のきっかけがえられるコミュニティ形成の推進」になっている。④は、
少し話に出ていたが、今、価値観が変わってきているという点ではコミュニティに対する考え方も幅

広がっていると思う。

- 一方で、災害時や地域の交流、賑わいの創出では、全く繋がりが無いのは困ったことになる。福祉で言えば、緩やかな見守りや繋がりは、繋がりたいと思う人も繋がりたいと思う人も負担が非常に軽くなるものではない。気軽に繋がる、気軽に見守るといった観点も、これからの価値観には必要になってくると思う。

<委員>

- この基本目標5の「①北区の魅力を高めるシティブランディングの推進」に関しては、北区では、まず代表的な赤羽、王子、十条商店街も相当テレビに露出している。そういう意味では、北区は、ブランディングとしては随分誇れるものがあると、生まれ育った私としては考えている。
- 今まで基本目標の話にも通じるが、結局、その区の評価が高くなるということは、住みたい人が増え、住宅のストックに対して需要の方が上回ると当然高くなっていく。
- タワーマンションの是非は別として、区として条例を作れば止めることができるかもしれないが、東京都一極集中の中で、上に上に人が住むことで人口が増え、自由主義経済から地価が上がり、マンションの販売価格が上がる流れは自然の流れで仕方がない。今あるマンションのストック数に対して、今は残念ながら買える人が買っていくことによって、地元の物価も上がりお金がないと住みにくくなると、転出していく方も出てくる。
- これは自然の流れであるが、生活に苦しくなる方が地方に分散することはどうなのかと思う。住み続けられることはとてもいいことだが、この自然の流れの中で、何か手をつけて待ったをかけるのか、それとも、今の流れをそのまま見届けながら、色々な住宅施策をしていくのか、この辺を考えていくのも大事なことだと思う。

<委員>

- 北区は駅が多く、商店街がその近くにあり、頑張っていて活動されているところが一つの魅力と感じている。同時に、自然のままに任せておくと住みたい人が住めなくなるという問題をどう対処していくかを考える必要があると思う。
- もう一つ、北区の魅力に、委員からの話の中で、地元の方はその魅力を知らないといった話があった。そこを繋げていくことは住宅課の仕事ではなく、シティブランディング戦略課などとの連携のあり方として大事になってくると感じている。
- また、田端のようにマンションが建っていない地域（小学校のクラス数が多くクラス調整が大変な状況）の人口が増えているのは、戸建て住宅が増えているか、賃貸住宅の入居者が増えているのかだと思う。このような面をみると、人口確保は東京の中でできると思う。
- それから、住みたい方が住み続けられるようにするにはどうしたらいいか、ここの議論は、幅広い意見を聞きながら議論を進めていくことが非常に大事に思う。

<委員>

- 私が聞いている話では、北区に住んでよかったのは、物価が安いこと、家賃が安いことという方が結構いること。交通の便の他にも、特に物価が安い、家賃が安いのは北区の目玉だと思う。段々地価が上がり、家賃が高くなると北区に住みたい人が減ってくるのではないかな。これからは、物価と家賃の安さを売りにして、住みよい北区をつくってもらいたい。

<会長>

- ・冒頭の事務局の説明にあったとおり、今後は、いただいたご意見等を踏まえ、「課題認識」、「住宅施策の方向性」を一層ブラッシュアップするとともに、「住宅施策の方向性」を実現するための施策、方策、事業等の検討を、引き続き、各小委員会で進めていきたいと思う。
- ・いただいたご意見の扱い方については、会長、副会長にご一任いただければと思う。

5. 議事（2）新たな住まい方について

一時間の関係から、議事（2）については、次回小委員会もしくは、審議会で改めて議論いただくこととした。－

5. 議事（3）その他

－参考資料4について事務局より説明－

- ・次回、第4回の審議会の予定について、小委員会の今後の開催状況を見て、7月頃、9月頃にそれぞれ予定。
- ・予定通り、今年の秋には区長への答申を考えている。次回の審議会からは、答申内容を意識した体裁等も提案していく。

以上