

令和7年度 第2回第1小委員会 議事録

【日 時】 令和7年4月18日（金） 午後2時から午後5時
【場 所】 北とびあ801 会議室
【委員】 出席9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）

【会議資料】 （ア）机上配付物
○次第
○前回の振り返り資料
○議事資料 1 小委員会調査研究項目審議資料
a 居住支援
b 子育て・定住化
○別添 1 北区の居住支援関係団体ヒビアリング内容
○別添 2 北区シティブランディング戦略ビジョン（案）
○議事資料 2 「北区住宅マスタープラン 2020」と現時点の
「課題認識」と「住宅政策の方向」の比較表
○参考資料 2 北区住宅マスタープランの見直しに向けた計画の現状
（基本目標 1～5）
○席次表

（イ）前回から継続して使用する資料

第1回小委員会配付資料（R7/2/27開催）

○参考資料 1 住まい・住環境を取り巻く現状（データ集）

【次第】 1. 開会
2. 委員長挨拶
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（審議）
（1）前回の振り返り
（2）子育て・定住化
（3）居住支援
6. その他

1. 開会

－事務局より開会の挨拶－

2. 委員長挨拶

－委員長より挨拶－

3. 事務局職員異動等の紹介

－事務局より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

○出席委員数報告

－審議会運営要綱第3条2項の規定により、委員9名の出席があることから、委員の半数以上の出席を満たすため、小委員会は成立している旨報告した。－

○配付資料等の確認

－配付資料、発言時の注意事項等の確認を行った。－

5. 議事（１）前回の振り返り、（２）子育て・定住化

<委員長>

・本日の検討テーマ「居住支援」と「子育て・定住化」の審議を進める前に、前回の振り返りを行う。

<事務局>

－事務局より第1回第1小委員会「良好なコミュニティ形成」の前回の振り返り資料を説明－

－事務局より議事資料1の「子育て・定住化」を説明－

<委員長>

・本日は子育て世帯と若年層の定住化に絞りたい。若年層は学生も含まれるということで良いか。

<事務局>

・はい。例えば、東洋大学ができ、学生も増えているが、卒業後は区外に転出してしまう。卒業後も定住してもらうためにどういうことをしていけばよいかも議論していただきたい。

<委員長>

・北区居住の委員も多く、子育ての経験者もいる。何か考えがあればお聞きしたい。

<委員>

- ・別添2、P8に一人あたりの公園面積が3.2㎡とあるが、これは多いのか少ないのか。
- ・子育て世帯にはハードとして公園のニーズが高いが、北区に居住していて公園面積が多い方だという認識はなかったため、キャッチーな話である。子育てして初めて公園の重要性に気づいた。

<事務局>

- ・都市公園法では一人あたり5㎡が全国の整備目標だが、都市部23区で3.2㎡は多い方である。都心区などは少ない傾向である。

<委員>

- ・生まれも育ちも北区だが、公園が多く緑が多い。昔からの下町の良い所があり、隣近所のつながりがあったが、近年は高層化されて隣に誰が住んでいるかわからない。今後どのようにつながりを保つのが課題だと思う。
- ・子供が巣立つと親のみが残ってしまうが、親と同居するために実家に戻ってくることをどう実現できるか。

<委員長>

- ・北区で育った子どもたちは学校を卒業すると、どこへ転居してしまうのか。

<委員>

- ・北区外に転出することが多い。都心あるいは埼玉へ行ってしまう。

<事務局>

- ・転出超過は、多い順に、川口市、板橋区、足立区、戸田市、江東区。
- ・転入超過は、多い順に、豊島区、新宿区、文京区、世田谷区、中野区と都心部からが多い。住宅が価格の高騰で住めなくなり、周辺部に移っていると推察する。

<委員>

- ・広さを求めるとか、戸建てが欲しい場合は、坪単価の安いところに移る。埼玉県内や板橋区、足立区の駅から離れた不便な所に転居している。

<委員長>

- ・北区にタワマンはあるのか。

<事務局>

- ・十条駅前、王子駅前にある。このほか、赤羽で数棟、具体的に事業が進んでいるほか、駅前周辺で市街地再開発事業が計画されているが、事業化までは時間が掛かる見込みである。

<委員>

- ・赤羽在住だが、ダイエー跡地に32階建てが建設中。再開発が多く、十条は39階建て、板橋にもあ

り、タワマンは増えているが価格も高騰。コロナとウクライナの影響で、建築費はこの4年で3割ほど上がっている。

<委員長>

- ・北区に比べて安さや広さのある区外へ転居している印象。北区で適切な子育てしやすい広さと価格の住宅があると良い。

<事務局>

- ・まちづくりの方針として、市街地再開発事業は駅前の土地の高度利用を目的としており、これから赤羽や王子駅前等にタワマンが建設される。
- ・北区に良質な住宅が増えることは良いが、一方で、周辺地域の生活環境への影響等に配慮した地域と調和するような計画や、防災性の向上、新たなまちの魅力創造といったような開発をしてもらうことが大切である。
- ・一般に指摘されている、マンション住民の地域との分断やそもそもコミュニティが成り立たないことの方が、まちとして問題だと思う。

<委員長>

- ・高層マンションが悪い訳ではないが、コミュニティ形成をどうするのが重要である。例えば、北区は空き家も多いのではないかな。これを良質なストックとして子育て世帯に開放していくという方向性はあるか。

<事務局>

- ・23区の中で6番目に空き家の数が多いが、市場に流通している空き家も多い。本当の空き家は、管理不全や相続等の問題があることで利活用できないのが実態。

<委員長>

- ・使える空き家は動いているということ。先日の居住支援協議会でURやJKKの方も同じことを言っていた。

<事務局>

- ・住宅の中だけではなく住宅の周りの環境、保育、福祉、教育を充実させることでトータルで子育てしやすい環境を作っていくイメージではないか。

<委員>

- ・「子育てするなら北区が一番」というキャッチフレーズがあまりにも印象的だが、他に新しいブランド戦略を考えていくのがよいのではないかな。

<事務局>

- ・子育てについていえば、今は、「子どもの幸せNo.1」が区のキャッチフレーズとなっている。

<委員>

- ・北区では局所的に子育て世帯が増えている。
- ・一方で、保育所に空きが出ているエリアがある。ここ数年、子育てに相当な投資をしており、保育所は整いつつある。
- ・現在、学童クラブの需要が増大している。子育ての視点としては、教育環境、学力、安全性・防犯性が重要になっている。
- ・若年層の対策、若者 18～35 歳の支援に力を入れる必要があるが、ライフステージが変わっても区内で住み替えてもらえるように、長年の居住に対するインセンティブも有効なのではないか。

<委員>

- ・公園の多さや広さは良いが、内容の充実した整備、遊具の面白さ、桜が綺麗といった特徴があると良い。
- ・タワーマンションの余剰地に魅力的な若者も集える場、タワマンの住民も憩えるような空間づくりができるとう良い。
- ・社協では、子ども・若者応援基金を行っており、子どもの夢を叶える支援をしている。
- ・空き家に関しては、都下では障がい者のためのグループホームとして活用されていると聞いているが、北区では使える空き家が流通しているのであれば、流通しない空き家に補助金などで支援して活用できないか。東京都の西の地域でそういう取組が増えていると聞く。

<事務局>

- ・空き家をグループホームに利活用する話では、実際、障がい者のグループホーム、シェアハウスにしたいという要望を 2 件いただいております、ホームページで空き家を貸してくれる方を募集している。ニーズはあるがマッチングまで至っていない状況。

<委員長>

- ・安全・安心が子育て世帯が一番求めていることではないか。また、保育、公園を魅力的にする、高層マンションができることは避けられないのであればそこを利用して集いの場を創造する、という意見が出た。
- ・物理的な住宅の問題は仕方がないところもあるが、安全・安心は人がつくり出していけるものなので、そこをどうしていくか、もう少しご意見をいただきたい。

<委員>

- ・物理的な住宅ストックへの対策は難しいが、私の住んでいる多摩市は多摩地区の中では健闘しており、それなりに子育て世帯が流入している。多摩ニュータウンとしての UR 賃貸のストックがあり、安価なため。
- ・子どもが生まれて UR に入居し、子どもが成長し、資産もできて家を買う、という流動性が多摩市にはまだある。
- ・定期借家契約などで流動性の仕組みを持ち、北区での定住性が保てれば良い。インセンティブという話は面白いと思う。転出先は板橋区、足立区など近隣で、インセンティブがあれば思い直してくれるのではないか。

<委員長>

- ・経済的なインセンティブもあるし、安全・安心な子育てしやすい環境があると近隣に移る人を留めることができるのではないかな。

<委員>

- ・私が豊島区から北区への転居を選んだ理由は特にないが、今は住環境として良いまちだと思う。交通アクセスが良いのに値段が手頃なところも魅力。

<委員>

- ・私が北区から転出した頃は、鳩ヶ谷への転出が多かった。鳩ヶ谷や川口市、足立区から赤羽へのバス路線が良いため、北区から転出しても小学校に通えた。今も川口市への転出が多いというのは昔と変わらない。
- ・北区は土地がなく、駐車場の確保が難しいと聞くんが、子育て世帯には車は魅力的であるため、カーシェアリングができるといいと思う。
- ・どんなインセンティブがあれば大学卒業後も北区に住み続けたいと思うのかわかるとよい。学生の価値観も変わっており、暮らし方や住まい方も変化しているので、その考えを聞いてみたい。

<委員>

- ・神谷に住んでいるが、空き家を建設会社が買い上げ、新しい住宅を建設し販売している。交通の便も良く、子育てや教育も良いと認識されてきていると思う。

<委員>

- ・学生の一人暮らしのときは、どの自治体に住むかという意識はないが、結婚して子育てとなると保育施策などで自治体を意識する。大学卒業後、社会人になっても北区に残ってくれる動機を明らかにできるとよいのではないかな。

<委員長>

- ・学生は駅と大学の点と点でしかなく、面ではないため、北区で学生生活を送ったから卒業後も北区でとは思わず、就職が決まれば便利なところへ転居する。
- ・昨日の授業で、どういう点でまちの魅力を感じるかを聞いた。人と繋がること、人に挨拶をしたときに返ってくるなど、繋がりの意見が一番多い。伝統文化など、自身のまちのいいところを言い合っており、まちに誇りを持てるかどうかも大事。

<委員>

- ・都営住宅の桐ヶ丘団地は、空き家に東洋大の学生が居住し町会活動を手伝ってくれる。4年で出てしまうので、住み続けてくれるといい。

<委員>

- ・人との繋がりが良い意味でのしがらみとなり、残ろうという意識になると良いと思う。若い時にそういう繋がりができると、定住性に作用すると思う。

<委員>

- ・学生時代のボランティア経験が定住につながるかもしれない。北区社会福祉協議会や北区内の特別養護老人ホームでボランティアや施設実習を通して関係性を強くしていくことが、引き続き北区に住む要因の一つになると思う。
- ・保育園の話があったが、区立小学校での特別支援教室による支援も重要だと思う。

<委員>

- ・北区には身体と知的の特別支援学校があり、東京都の療育センター、東京都の障害者スポーツセンターもあり、障がい者にとって資源が多い地域。
- ・そのため、北区を居住地に選ぶ親御さんもいる。そういう人たちも含めて誰もが住みやすいバリアフリーなまちづくりは重要。

<委員>

- ・私は、転勤で地方に行った後、親との繋がりで赤羽に戻ってきた。若年層も一度は区外を見てみたくなるのではないかな。最終的に戻ってくる理由が何かではないかな。
- ・子育てにおいては、近くに公園や病院があることが大事。子どもの公園デビューでつながりができることや、幼稚園時代からのママ友のつながりなどが大事に思う。

<委員>

- ・病院については、区内にある大きい病院がどこにあるかわからなかった。

<委員>

- ・病院の場所がわかる冊子は作っているが、出し方が悪いのだと思う。アプリ版もある。

<委員>

- ・紙冊子はあまり見る習慣がなく、北区の住人と仲良くなり、使いやすいアプリを教えてもらい、北区の情報をみるようになった。

<委員>

- ・空き家の対策として、区で空き家を借り上げて、10年、15年住んでいただける方に安く転売などができるのか。

<事務局>

- ・区が空き家を買って貸すことは考えにくい。むしろ、住宅密集地域の解消として公園を増やしていくために買うことはある。

<委員長>

(「子育て・定住」まとめ)

- ・転出する理由は、子育て世帯では住まいの価格、広さなどが要因である一方で、留まってもらうためには、安全・安心な環境づくりが重要という点が今日のテーマにあった。特に公園を魅力的にしてい

くべきで、特徴的な公園があることが、子育て世帯にとって公園はとても大切なものでアピールポイントになるのではないかと。

- ・その他、高層マンションの建設は止められないが、その中でいかに人と繋がる場と機会をつくっていくかなど、集いの場の創出が人と人の繋がりをつくることも求められることが意見にあった。
- ・保育においては、北区は保育や学童に力が入っているが、今以上に充実することが流出を食い止める要因になるだろう。
- ・病院も重要であるという意見では、どこがいい病院かなど、北区の病院の情報も周知が重要。
- ・空き家については、活用できるものは流通しており利活用は難しい。
- ・若者が居続けるためのインセンティブは何かでは、大学時代に区内での活動を増やし、人と繋がり、思い出をつくることで、一旦出ても戻ってくることに繋がる。まちに誇りを持てることも重要。

<委員>

- ・北区は物価が安いことも住みやすい点。特に十条商店街は安い。

<委員長>

- ・学生に地域の問題を聞くと、自身の地元の商店街がさびれていることが残念だという話がでた。どの地域でもその解消は重要。

5. 議事（3）居住支援

―事務局より議事資料1の「居住支援」を説明―

<委員長>

- ・身近なところで住まいに困っている方や、その状況について教えていただきたい。

<委員>

- ・自治会では、昔からの持ち家が多く当てはまる事案がないが、ある一定の年齢を超えると不動産会社で物件を紹介してもらえない話はよく聞く。

<委員>

- ・高齢の方や障がいのある方には貸しにくい状況にある。連帯保証人がいないと難しく、単身の場合は行政のサポートがないと難しい。

<委員長>

- ・専用住宅として貸すオーナーはいないのか。

<委員>

- ・貸したケースはあるが、使い方を見て数年でやめている。一軒家を貸すケースはグループホームなどだが、固定資産税が高くなり、修理費、人件費が上がっており、家賃に跳ね返ってなかなか厳しい。

<委員長>

- 例えば、高齢の単身者でも保証人がいれば良いのか。

<委員>

- それでも認知症などがあると難しい。高齢でも働いている人であればしっかりしているので良いが、年金だけの方は入居が難しい。家族がいなければ NPO 法人のサポートや保証が必要になる。

<委員長>

- 障がい者が一人で地域の中で暮らすときに住宅を借りられないという話はよく聞か。

<委員>

- 事例は多くないが、両親が亡くなり一人残されたときの選択として、住み替えずに、訪問介護、訪問医療、訪問看護を利用する方もいるが、施設を選択する方もいる。
- 身体の障がいでもバリアフリーでなければならないことや、行動障がいを持つ人が住宅を破損するトラブルなど、難しいところがある。
- 議事資料 1（別添 1）のヒアリング内容で、P5「居住支援が見守りするのはいいが、こういう方が入ると地域の人が動かなくなる。うまく地域の人で見守りができる体制の方がいい」とある。災害時の避難のサポートは、近隣の人でなければならない。地域の人との繋がりがとても重要になってくる。

<委員>

- 住宅確保要配慮者（本人）、大家、行政、居住支援法人の 4 つの当事者が Win-Win の仕組みを作ることとは難しく思う。全ての当事者が少しずつ我慢しないと成立しないと思うが、大家が泣いてもいいモチベーションはどこにあるのか。
- 成年後見人をしたことがあるが、経済状況の厳しい方が転居する際にとっても苦労した。弁護士もやりたがらない。離婚による初期費用のサポート、貸付でも良いので制度があると良い。

<委員長>

- 確かに全員の Win-Win は難しいが、民間にいかにか頼っていくかが目的で国が沢山の公営住宅をつくるということではない。行政は何をするのかということもある。
- 「子育て・定住化」の議論と同様で、暮らしやすい居住環境や、地域でどうやって支えるかも居住支援であり、住まいを確保した後の支援をどうしていくかが回りまわって住まいを借りやすくなることになるとうわかってきている。そこをどうしていくかについてご意見をいただきたい。

<委員>

- 高齢者や障がい者の避難は、区より町会・自治会が担うべきだが、個人情報観点で難しい。

<委員>

- 個人情報保護法がネックになっていると色々なところで聞く。災害時要支援者名簿があり、各町会に配られているが、自治会によっては個人情報だからとしまうところもある。危機管理課では、町会・自治会の中で主要メンバーにオープンにしてもよいという話があり、柔軟に活用してほしい。

<委員長>

- ・近隣で支えていかないと、孤独死や認知症を心配されて住まいも貸してもらえない。どう支えるかが非常に大事。

<委員>

- ・住まいを確保した後を支える体制がしっかりしていることが、貸す側への動機づけになる。何かあった時に近隣の助けは必要だが、貸主にとってインフォーマルなサービスは補償にならない。公的なサービスが生活支援としてあり、その存在を貸主も共有することが、双方の安心感につながる。
- ・高齢者、障がい者、生活困窮者に貸したがない理由は少しずつ異なるが、高齢者については、金銭的、残置物の整理などパッケージ化されている。中野区では「あんしんすまいパック」という見守りサービスと亡くなった時の保証がセットになったものがあり、他の多くの自治体にもあるが、登録料を区が助成してもランニングコストが掛かるため普及しない。この金銭的成本を誰かが負担できればシステムとしては良い。
- ・居住支援法人が住まい探しで活躍する一方で、住宅確保後の見守りはあまり期待できないと思う。貸主の一番の心配は、何かあった時に動いてくれる人がいるかどうかで、見守りではない。多くが専門家ではないことが理由で、居住支援法人では対応は難しい。
- ・オプションとして見守りがあるのは良いが、社会福祉領域の人がサポートすべき。障がい者には、地域定着支援や自立生活援助という公的なサービスがある。介護保険対象ではない高齢者は課題。
- ・居住支援協議会が重要だが、福祉側は不動産等を理解できていない。逆も然りで、関係性を強くすることで貸す側の不安を減らすことになるが、関係性をつくる場がない。居住支援協議会がその場ではないか。地道な活動ではあるが重要である。

<委員>

- ・見守りの面では、北区では「おたがいさまネットワーク」や町会・自治会の見守り活動があるため、地域の困っている方や、心配な方に声を掛けることが多いと感じており、信頼関係を築けていると認識しているが、困っている方を行政へ繋ぐ少し踏み込んだ手伝いをしてもらえると有難い。
- ・実際、困り事が大きくなって初めて行政が介入する状況となっており、それが大きくなる前に踏み込めて、福祉側と不動産等の協議の場が増えると良い。
- ・1人暮らしの高齢者が4万人という状況で、高齢福祉課では、行政としての支援の内容や身元保証を今年度から議論していく。

<委員>

- ・見守りについては障がい者には制度としての障害福祉サービスがある。障がい者には、入所施設が適した方がいるので施設整備が必要な一方で、地域で生活したい方もいるので、行政が障害福祉サービスによる在宅支援を充実させていく必要がある。

<委員>

- ・生活保護者が、周りの目を気にして、相談に行きたいが行けない状況がある。地域を含めて相談しやすい環境が重要。

<委員長>

- ・どうにもならなくなってから相談するケースがあると聞く。

<委員>

- ・離婚の相談の中で、ひとり親世帯では働くことと住む所が先決。区の制度を使うがうまくいかないことがあり、金銭、保証、民間と連携したシェアハウス（一定期間で退去してもらう）など、やれることが何かを考えている。

<委員長>

- ・自治体の中で貸す側とケア側の関係が良くなることが重要。
- ・今回のサポート住宅事業も居住支援法人が担うことになるが、それだけではうまくいかない。いかに、北区の中で必要なサービスを公的に準備できるか、住宅施策と福祉施策が連携した体制を整備できるか、インフォーマルサポートをこれまで以上に整えられるか、これら全てが整わないと暮らしやすい居住環境をつくることは難しく、それがないと貸す側が動いてくれない。
- ・これらをしっかりつくっていくことが、遠回りのようで一番近いと考えている。つまり、フォーマルサービスとインフォーマルサービスをいかに整備できるかが求められている。
- ・今後、居住支援協議会に話がおりてくると思うが、小委員会の中での議論はしっかりと伝えたい。本日の議論は、5月の住宅対策審議会に上げていく。

6. その他

<事務局>

- ・今後の予定は2つの小委員会で審議した内容を5月16日開催予定の住宅対策審議会の本審に検討の進捗状況を報告する。
- ・報告内容は、議事資料2をベースに、これまでの小委員会の議論を反映させたもの。
- ・今後の小委員会の運営は、本審への報告後、意見を踏まえ反映した住宅施策の方針について、実現するための具体的な施策や方策等の議論を予定している。
- ・本日の「居住支援」に係わる議論は貴重であり、別途、北区居住支援協議会に送って問題意識等を共有したい。

以上