

令和7年度 第3回住宅対策審議会第2小委員会 議事録

【日 時】 令和7年6月20日（金） 午後2時から午後4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）

【配布資料】 次第
委員名簿
議事資料1 小委員会調査研究項目審議資料〔共通〕新たな住まい方
議事資料2 「住宅施策の方針」及び「施策」案
議事資料2 （別添）
参考資料2 計画の体系図イメージ
席次表

○継続して使用する資料

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. 委員の変更について
4. 事務局職員移動などの紹介
5. 出席委員数報告・配付資料確認 等
6. 議事（審議）
（1）新しい住まい方について
（2）検討項目のまとめ～住宅施策の方向と、その具体策等について
（3）第1小委員会における基本目標再編の検討について
7. その他

1. 開会

—事務局より開会の挨拶。—

2. 委員長挨拶

—委員長の会長より挨拶。—

3. 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。—

4. 事務局職員異動などの紹介

—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。—

5. 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

—東京都北区住宅対策審議会 小委員会運営要綱第3条第2項の規定により、委員 9 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

6. 議事 (1) 新しい住まい方について

—事務局より議事資料1の説明—

<委員>

- ・マンションにも Wi-Fi 設備が設置されており、テレワークに対応しやすい住宅で便利ではあるが、家を改修する場合に、壁に埋め込まれたものはどのように対応することがいいのか疑問に思うことがある

<委員>

- ・北区で下町と山の手でまた違う。北区はどの位置にいるのかが区として大事になってくると思う。赤羽再開発などもある中で、北区でどうしていくか、ビジョンを見せた方がいいと思っている。王子も区役所が新しくなると、周りの環境も変わり、商店街の活動の仕方も変わってくる。ビジョンができたときにどう思うかをみた方がいいのではないかな。

<委員>

- ・最近、二地域居住をはじめた。今まで住んでいた地域を一時的に離れる時、元々のコミュニティを失うことを懸念している。逆に、新しい地域に入り込む時、コミュニティでどのように情報を得るか、慣れない時にどう対応すべきか不安があった。幸い、今の転居地は皆さんやさしかったが、住民票がなくてもつながれるコミュニティのあり方は、今後かなり求められてくると実感している。

<委員>

- ・駅周辺だけではなく、駅以外のエリアのまちづくりについては、大規模公共施設の整備や改築にあわせてエリア一帯のまちづくりを進めていこうと取り組んでいる。そのエリアでどのような価値を向上させていくのか、住民がここは良いまちだと思える取り組みを進めたい。例えば赤羽台ではゲートウェイ計画に取り組んでいるが、新しいマンションの建設や団地の建替えにより、旧住民と新住民のコミュニティの形成が課題になってくる。

<事務局>

- ・北区の位置付けだが、以前から「住まうためのまち」としている。23 区の中では明らかに夜間人口を意識しているまちであり、都心部のように働きにくる場所ではなく住んでいる人を中心に考えている。大概の方は都心へ働きに行くが、戻ってきた時にいかに住み心地が良いまちづくりをしていくかが基本的なスタンスとして計画を作っている。ただ、これから先、人口が減っていく中で一定の人口を確保していくには、住まうためだけではなく、昼間の魅力的なまちづくりや賑わい、人々を呼び込むための要素が必要だと考えている。それを例えば、市街地再開発事業だけに頼らず、地域の特性を生かしたまちづくりを進めていこうという方向も打ち出し始めている。

<委員>

- ・西ヶ原は山の手側で、堀船や豊島は下町のイメージがあり、田端は文士村記念館がある文豪のまち、徳川吉宗ゆかりの地を公園にした飛鳥山があるなど、ネタはある町なので、うまく活かして特色のある開発してほしい。

<委員>

- ・私もそれを言いたかった。十条、赤羽など再開発はよいが、タワマンを作って同じようなことをやるのでは地域の特色がなくなってしまう。各地区の特長を考えて再開発してもらいたい。投資目的に買うようなマンションでは困る。十条のタワーマンションは、売れていると言いながら夜見ると部屋に電気がついていない。

<委員>

- ・テレワークの推移は東京都のデータなので、これが実際に北区にあてはまるかといえば難しい。会社がテレワークに向けた業種でなければ職場に行くしかないので、住まい方に関して自らできることは限られるのではないか。
- ・堀船で学生時代を過ごした時、堀船中学校は 1,000 人以上のマンモス校だったが、現在は王子に来て半分以下に減っている。梶原商店街は衰退してしまい民家がたくさん建ち、周辺の団地も高齢化し

て独居老人ばかり住んでいる。建物が古くなると人が入れ替わらない。堀船は 40～50 年前はすごく人が多い町だったが、今は老人ばかりの人口が少ない町になっている。駅前には人が集まるが、少し離れると過疎化に近くなっており、こんな小さな北区の中でも一極集中している。歩いても行けるところがさびれてしまうのはすごくもったいない。人口密度をなだらかにしていく必要があり、デベロッパーではなく、区や行政で進めてほしい。

<委員>

- ・商店街会長をしているが、豊島も衰退して商店街自体も高齢化している。店主が高齢でどんどん店を閉めている。昔から商店を経営している人はお金を持っているから、店を閉めてもそこでずっと住み続けられているのが問題。区にも借店舗対策だけでなく貸店舗対策をしてほしいと言いつけているが、昔は店の間口が決まっており、めいっぱい店を作って上に住んでいると下を貸せなくなってしまうので、そのまま住んでいる。貸店舗対策で補助金がでても 10 万円以下では階段ひとつもできない。3 軒あるところを 2 軒は店にして 1 軒は上に上がる玄関を作ることによってもらえるといいが。そのまま閉めてしまい、所有者が亡くなると相続で売って住宅になる、ということがずっと繰り返されている。
- ・残っている商店街で再生できる住宅には特化して補助金を付け、再生して貸して地域再生をしてほしい。住宅の真ん中に 5 件～10 件でも、便利に使える店があれば非常に核になる。

<委員>

- ・地域にとって商店街の存在価値はとても大きいと思う。地方都市に行くと過疎が進んでシャッター街は普通に存在する。今住んでいる地方都市では、市内の商店街を大事に保管して、商店街活性化事業を進めている。参考となる取組みとしては、空き店舗の中に子ども食堂や子育て応援ステーション、ジムなどの若年層も利用できる施設が入っており、その中で人とのつながりを育むような空間を作っている。また、地域の魅力発信の場として、例えば商店街に一つのコーナーを設けて各エリアの特徴を発信していく機能の充実も期待されるのではないかな。

<委員>

- ・それぞれの魅力をつなぐ視点も大事だと思っている。まちの回遊性という点で、例えばシェアサイクル等の活用など行政だけでなく民間事業者や地域住民と連携していくことがこれからのまちづくりに必要だと思う。

<委員長>

- ・高齢化の進み方をなだらかにしていくことは行政しかできないと思うが、その一方で、高齢化がデフォルトで一人暮らし高齢者が住みやすいまちがあってもおかしくない。現実にもそうってきている。宅配弁当を頼むなど、高齢者でも長く住み続けられる住まい方が「新しい住まい方」ではないか。少子への対応としては、新しい人口を呼びこみ、子育てしやすいと思わせる働き方を含めた住まい方、DX に対応したまちづくりを提案していくことが重要だ。それがうまくマッチすれば北区に住んでくれるのではないかな。回遊性や商店街の魅力を含めて、北区の住まい方が他とは違った特色があることを示せば良いのではないかな。

6. 議事 (2) 検討項目のまとめ～住宅施策の方向と、その具体策等について

一事務局より議事資料2の説明を行ったー

【良質な住宅の確保】

<委員>

- ・良質な住宅の確保に関しては、耐震性や防火性などについて、ある程度のハードルを越えたものに対して、区が助成して優良住宅として認められるものが普及につながると思うが、施策で「手軽な価格で求めやすい住宅の普及」というのとは相反する感じがする。民間の建築事業者に、北区がなるべく安く建てて安く売って住める住宅を作るように進めていくのは、良質な住宅ではないイメージがある。建設するのは第三者で、その人たちはどのように建てるかと得なのかと考えると思うが、北区としては、優良で少し高いが安心して長く住める住宅を建ててほしいのか、安くて多少強度が弱く部材も高級でない住宅を求めるのか、その方向性はどうか。

<事務局>

- ・手頃な価格で求めやすい住宅とは、安普請の住宅を示しているわけではなく、防災・環境・100年住宅等の性能は追い求めつつ、建設費や家賃が高騰する中で、行政や民間の工夫次第で低廉に買えたり借りられたりできる住宅やその仕組みを意識してお示した。
- ・東京都のアフォードブル住宅事業については、都がメインで進める取組みに対して、例えば、自治体が一層の効果の発言を狙って補助の上乗せやPRに努める方に回る等という役割分担をしながら、施策の方針を実現させるために必要な取組という認識で書いている。

<委員>

- ・北区の長期優良住宅は年間900棟位の建築確認申請があり、住宅の数は不明だが、その中で100棟位が長期優良住宅となっている。長期優良住宅にした場合、国の施策の方で住宅ローン減税に繋がることや、固定資産税が減税になる等のフォローをしていく形になっている。
- ・「手頃な価格の住宅」だが、脱炭素社会に向けて今年度の4月に建築基準法の改正があった。建物の省エネ性能や、断熱性能が義務化されている。断熱材を厚くすることやサッシの性能をあげないと確認申請時に基準を満たしていないとはじかれるようになった。それが価格に転換されて、住宅の価格が上昇傾向にある。断熱性能は今までは1999年時点の水準が最高性能で、現在はそれを満たすことが求められることになったが、最新の基準では断熱性能はどんどんあがってきている。

<委員>

- ・ライフステージには子供の成長も含まれると思うが、小中学校だと入りたい学区に合わせて引っ越し人がいる。お子さんが学校に通う期間限定で格安で住める借家の保証などがあるとよい。いずれ必ず出てくのはわかるため高くする必要もなく、ライフステージに応じた住宅の普及ができるのではないか。

<委員>

- ・委員との話に関わるが「ライフステージに応じた住生活リテラシーの普及」について、具体的に想定

される普及の内容やどの部署が普及や啓発を担当するのか。

<事務局>

- ・北区の中には公的賃貸住宅がたくさんあり、UR だけでも 1 万戸ある。子どもが独立した後も同じ住宅に住むなど、世帯人数と住宅広さのミスマッチがあり、広い住宅を探している人に対してはその住宅ストックがうまく回っていかない問題がある。一つのところに執着せず、フレキシブルに移り住むことも良いという発想で家を選ぶこともありではないか。昔は賃貸派か分譲派かといった議論がよくあったが、賃貸派で家族の希望に応じて住み替えるというイメージで書いている。分譲でも市場がうまく回ればできると思う。

<委員>

- ・今は、賃貸派は高齢になると借りられる住宅がないという問題が出てきている。区の事業としてこのようなケースの保証制度がなければ高齢者の住宅問題は解決しない。持ち家の場合も、高齢で一人暮らしになった場合に手入れもできない問題が出てくる。
- ・また、大規模団地の中に外国人が住み、日本の社会通念を教えないと大変なことになる。これも住生活リテラシーではないか。
- ・それと、建売住宅は建築費が高いということで、敷地分割して 40~50 坪のところに 3~4 軒建ててしまい、11 坪ほどの 3 階建ての住宅が建っている。若いうちは良いが 30 年後に高齢者が住める住宅ではない。北区はどのような住宅問題をどうするか。

<事務局>

- ・住宅市場だけでなく、購入者も高齢になった時の住みやすさ等をどこまで考えて住宅購入をしているのかという、リテラシーの問題ともいえる。

<委員>

- ・他の自治体で居住支援を受けた方に調査を行っているが、ライフステージに合わない、昭和時代に建てられたロフト付きの 1 階に住んでいる方が多かった。そのような若者に対応したマンションや低額かつ木造賃貸アパートに住んでいる高齢者が、老後の生活が不便になり劣悪な環境を訴える事例は沢山ある。

<委員>

- ・高齢者は、平屋や団地の 1 階などの段差が少ないところに優先的に入居することはできないか。

<委員>

- ・そういった保証を行政が行うことが大事だ。ライフステージについて書くのなら、行政が支援し、そのような住居保証をすることを書いた方がいい。

<委員>

- ・都営住宅の申し込みの際に、自分から聞きに行けば親切に色々教えてもらえるが、本当に困っている高齢者が北区ニュースなどをみて物件を見つけることは難しい。そこにたどり着けず困っている方

も多いので、情報にたどり着ける方法がもっとあるといい。

<委員>

- ・入居後の居住の困りごとをどこに相談すべきかを多くの高齢者が悩んでいるため、継続的な支援という部分でソフト面のフォローが必要だと思う。
- ・「手頃な価格で求めやすい住宅の普及」の項目は、目標3の「居住の継続ができる住宅の確保と環境づくり」にも関連しているので、位置付けや具体的な中身について、区はバリアフリーやユニバーサルデザインの施策もあるので、あわせて進めていくといいのではないかな。

<事務局>

- ・ご指摘の部分はご紹介の通り基本目標3で、環境整備が同時にできていることを前提に書いている。なかなかそうは言っても進まないのが現実としてある。

<委員長>

- ・高齢者対応は基本目標3でうまく活かしていければと思う。

【防災まちづくり】

<委員>

- ・区から「あなたの家は水害リスクがあるから自宅にとどまらず高台への避難が必要」とあるというチラシ（わが家の水害リスク診断書）が届いた。浸水深さが4.6m、水が引くまで2週間となっている。低い方の京浜東北線の逆側は北区の面積の半分くらいだが、高台に避難した時に2週間どこかに寝泊まりして飲食できるのかをまちづくりの防災にどう反映するのか気になっている。
- ・マンション管理士会でも東京とどまるマンションを推奨して、特に新耐震マンションに関しては避難しないで家にとどまる代わりに非常用トイレや水、食料を用意して何日間か過ごすように周知しているが、水害の場合は本当に避難していいのか。ある程度、食料と水と非常用トイレがあれば2週間程度は生きていけるから、逆に高台に逃げるのは危険かもしれない。この辺を含めて、防災まちづくりはハードルが高いのではないかな。

<事務局>

- ・北区は垂直避難ではなく、高台避難を最も推奨している。高台の後背地には浸水しない場所が広がっている。また、浸水もタイムラインにより浸水の危険性も事前にわかることであり、まずは危ない地帯から逃げるという発想で、北区は高台避難を推している。
- ・高台避難の考え方は防災計画として確立している認識で、現段階では住宅マスタープランの施策案にあえて書いていない。大規模水害については、土盛りをして高台まちづくりをるところまでは想定していないので追加案として載せなかった。

<委員>

- ・チラシが届いたときに驚いた。書いてあるのが避難場所ではなく、「高い方へ逃げなさい」ということだけだ。避難訓練に参加したが、あんなことをやっていたら我々は死んでしまうという話になった。

地震や津波が来た時に、高齢者が避難場所に 15 分かけていけない。あんなチラシをわざわざ送ってきたのはもったいないと思った。

<委員>

- ・事前に洪水がわかっていて 2, 3 日後に決壊するとなった場合は、早めに避難することはできる。津波が来た場合は豊島から高台までは間に合わない。ただ「数日後にこれが起きる可能性がある」ということに関しては物理的に避難が可能だと思う。ただ、どこへ行けばいいのかわからない。

<委員>

- ・それを見越してそこまで避難する人が何人いるか。荒川の氾濫が急に来たときは逃げられないので、その時は高い建物があればそこにいた方が良いと思う。ハザードマップを作るなら現実的な内容にすべきだ。

<事務局>

- ・ハザードマップにご指摘いただいた点は担当課に伝える。一方で、この想定は 200 年に 1 度の大雨が荒川の上流に降った時の話で、明日あるという話ではない。十分な避難期間があるため、出来ないことはないと認識している。リスクを背負っている場所で新たに住宅を買うのか考えることが今後は必要になるということもリテラシーに通じると思う。

<委員>

- ・東京都で防災都市づくり推進計画が改訂されて、道路や公園の整備を推進しているが、方針③では木造住宅密集市街地の改善の中に道路や公園の整備が含まれているのか。

<事務局>

- ・方針③「強靱な都市基盤の整備」に道路や公園は入っている。

<委員長>

- ・施策案には火災と地震が主に書いてあり、水害が抜けている。基盤の整備に避難行動の啓発は入れづらいかもしれないが、水害がらみの文言を入れられないか。

<事務局>

- ・本日の意見を踏まえて追加する。

【空き家対策】

<委員>

- ・ここでいう空き家は、空っぽの家ではなく、物は残っているが明らかに人が住んでいない住宅か。

<事務局>

- ・管理不全はマーケットにのらないような誰も使わず放置されている空き家で、利活用はまだまだ使える可能性がある空き家のこと。

<委員>

- ・自分の商店街に空き家があり、歩道に物が落ちてきそうになっている。相続人が確定するまで手が付けられないのだと思う。誰が相続するかわからない空き家に行政が入って取り壊してもいいと条例を改正するのが先ではないか。

<事務局>

- ・北区の空き家対策は全国でも進んでいる方で、管理不全の空き家は既に区で2件、行政代執行で解体している。相続人がわかっていながらどうしても改善してもらえない中で、住環境を守るために壊すに至っているが、財産権等を考えると容易に解体すれば済むという話でもない。今でも特定空き家が17件あり、継続して改善してもらうように依頼している。

<委員>

- ・そういう方は相続人がいないのか。

<事務局>

- ・いろいろなケースがあるが、相続人が複数いて調整が取れないことも多い。

<委員>

- ・近所にもあるが、ドアがゴミで閉まっていなかったのがしばらく経つと閉まっている。通っているのかわからないが、数年前は普通に住んでいた。

<委員>

- ・行政が立ち入って処分ができるような改正の方向を考えていただきたい。

<事務局>

- ・今まで通りの方向で頑張っていく。

<委員長>

- ・北区は特定空家等の認定については、数的にも多く、解体している数も多いので、安心できる対策をしていると思う。

【マンション対策】

<委員>

- ・マンションを買い替えた時に、不動産屋の問題で修繕積立金を無くしその分の価格を下げて販売してしまい、買った人が積み立てしていないので、修理する時に他の人と足並みが揃わないことが問題になっている。販売業者やリフォーム業者にはそういうことを知ってほしい。また、貸している方も相当いるが、調整がうまくいかないと言っている。

<委員>

- ・適正管理の推進は、例えば管理計画認定制度をより良くするという部分が強調しているように思うが、管理不全マンションへの対応の方が重要。近隣環境に悪影響を与えるマンションをサポートして、平均まで持ち上げる方が全体を見ると大事。マンションの施策として管理不全マンションという言葉をも明記して、その対策を住宅施策の方針に掲げてもらうとより現実的。

<事務局>

- ・ご覧の通り、施策の方針と施策案が同じ文言になっているので、中レベルのマンションは上レベルに引き上げ、下レベルのマンションは中レベルにあげる2つの方向に書き分けるようにする。

<委員>

- ・マンション居住者と地域との交流の推進について、参考資料1のデータ集では、分譲マンション居住者の町会加入率は10.8%だが、民間賃貸住宅も4.6%しかない。実際に民間賃貸住宅に住んでいる高齢者の話では、分譲マンションとの心の壁が存在している状況があると聞く。基本目標5の「地域活動のきっかけがあふれるコミュニティ形成の推進」にも関連していると思うが、マンション管理の推進に位置づけるか、コミュニティ形成に民間賃貸住宅やマンションも含める方がいいのか検討いただきたい。

<委員>

- ・前回の住宅対策審議会で話が出たが、十条のタワーマンションは実際の引き渡しは7月となっているようだ。まだ一部の人しか居住していないが、おそらく、8月頃にほぼ全員が入居すると思う。

【環境・みどり】

<委員>

- ・前回の小委員会で芝生の整備を提案したが、雑草も含めた広い意味での緑の原っぱに意味に訂正する。

<委員>

- ・休んではいけない、物を投げてはいけない等の使えない公園があっても意味がないので、公園の在り方も考えないといけない。公園ができる余地があるのかも考えるべき。集合住宅を作って周辺をみどりにするという方法しかなくなるとまちがどうなるか。

<事務局>

- ・区では、この4月に公園の魅力の向上を図るための組織を新設して、区を挙げて取組を進めていくという方向性になっている。

<委員>

- ・公園は禁止看板ばかりで子供が遊べないという意見がある。新しい公園を整備する場合には、区民とワークショップをしながら、ここではボール遊びもできる公園にしようなど、整備案を検討している。同じような公園ばかりでなく、特色ある公園にして、にぎわい創出につなげていきたい。

<委員>

- ・豊島にも小規模な公園はあるが、砂場で子供は遊んではいけないということなら意味がない。それならば緑の芝生を生やして、走ることやボール遊びはだめでも、ただ遊ぶのはいいという条件を付けた方がいいのではないか。

<委員>

- ・管理の部分でも公園全域に指定管理を導入しているので、より柔軟な管理運営に変わってきている。

【その他】

<事務局>

- ・従前の基本目標1にあった「まちづくりと一体となった良質な住宅の供給」について、「基本目標5の北区の活力を高める魅力ある住環境づくり」の手段として位置付ける方が適していると判断し、基本目標1から基本目標5に移動させ、「まちづくりと一体となった魅力的な住環境の整備」としている。

<委員長>

- ・委員からも特に意見はないということで承知した。

6. 議事 (3) 第1小委員会における基本目標再編の検討について

―事務局より参考資料2の説明を行った―

<委員>

- ・絵は良いが、実際問題できるかどうかとどのようにするのかだと思う。高齢者と子育て世帯が一緒というのはどのように折り合いを付けていくのかなど、

<事務局>

- ・検討段階ということで確定したものではないが、基本目標の2～4を対象者別の同じ居住支援を中心とした章立てとなっているため、ボリューム感的にもバランスが合わないと思う。一方で、居住支援も大きく打ち出していきたいため、どのように整理ができるか検討している。
- ・小委員会の開催は終わっても、共有はしていきたいと思っている。

7. その他

―事務局より、「今後の住宅施策に盛り込むべき施策のあり方」について、答申案をまとめて住宅対策審議会本審で、ブラッシュアップしていく旨を連絡した。―

以上