

令和7年度 第4回東京都北区住宅対策審議会 議事録

- 【日 時】 令和7年8月1日（金） 午後2時から4時
- 【場 所】 北区役所4階第1委員会室
- 【出席者】 15名、欠席5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
ふりかえり資料
議事資料1 現行計画における基本目標と改定にあたっての考え方
議事資料2 基本目標の再編とそれに伴う住宅施策の方針及び施策について
参考資料 基本目標、住宅施策の方針、施策にかかる答申イメージ
席次表
- 【次 第】 1. 開 会
2. 委員の変更について
3. 出席委員数報告・配付資料確認等
4. 議題
（1）これまでの審議経過について
（2）基本目標の再編について
（3）基本目標ごとの「住宅施策の方針」及び「施策」について
～答申文の構成イメージについて～

1. 開会

—事務局の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. 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15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

4. 議事（1）これまでの審議経過について

<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るか。

（傍聴者なし）

<会長>

○議題の1つ目、「これまでの審議経過について」

では、事務局よりご説明をお願いします。

—事務局より「ふりかえり資料」の説明—

<会長>

・事務局から今日予定している議題をふまえて、これまでの審議会の審議経過等をご説明いただいた。

特に問題なければ先に進めてもよいか。

（意見なし）

4. 議事（２）基本目標の再編について

<会長>

○議題の２つ目、「基本目標の再編について」

では、事務局より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 「現行計画における基本目標と改定にあたっての考え方」

<会長>

- ・以前に住宅施策の方針や施策を検討する中で、基本目標にフィードバックして変更することもあり得るのではとの意見が委員からあり、この間の検討の経過を経て、実際に事務局から提案された。副会長から補足があればご説明をお願いしたい。

<副会長>

- ・事務局の説明のとおり、居住支援、居住継続という点で重複している住宅施策が多いため、基本目標２と３を基本目標４の「誰もが安心して居住できる住環境づくり」に集約できると思い提案させていただいた。

<会長>

- ・今まで重複していた分を整理して、ということだが質問はあるか。

<副会長>

- ・議事資料１の２枚目 A3 の「住宅施策の関係図」について、基本目標４にすべてまとめてしまうと少しわかりにくいのでは。

<事務局>

- ・議題の順に進めていたため、次の議題で再編案についてもう少し説明するが、基本目標２と３にある内容がすべて基本目標４に集約されるということではない。

<会長>

- ・特に意見等ないようなので、これまでの検討経過を尊重して基本目標は再編する方向で引き続き審議する。

4. 議事（３）基本目標ごとの「住宅施策の方針」及び「施策について」

<会長>

議題の３つ目「住宅施策の方針」及び「施策」について～答申文の構成イメージについて～

では、事務局より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2 基本目標の再編とそれに伴う住宅施策の方針及び施策について
- ・参考資料 基本目標、住宅施策の方針、施策にかかる答申イメージ

○基本目標1について、委員によるご意見、ご質問

<委員>

- ・手頃で求めやすい住宅について、東京都のアフォードブル住宅の事業化として100億円の基金を使って今後展開していくところだが、具体的にはどのように進めていくのか。

<事務局>

- ・都から説明を受けている内容で説明する。今のところ、都と民間で100億円ずつ出資し200億円でファンドをつくることになっている。200億円の出資元が運用して民間賃貸住宅を供給することを検討中で、その運用者をネットで募集している。どれくらいの価格で住宅を供給できるかといったことも含めて提案を受けるといった説明を受けている。今のところは都のどこにどれくらいの戸数が供給されるかわからない状況。建設からではなく、既存の賃貸住宅を安価で貸すという方向性でファンドの200億円を活用していきたいと説明を受けている。

<委員>

- ・空き家対策の利活用や適正管理とは別物か、新築のみが対象か。

<事務局>

- ・基本的には、良質な住宅を供給するとしており、今ある住宅をどれだけ安価で貸せるかの提案を受けていると聞いている。空き家を改修する段階からではない。そういった提案を拒んでいるかはわからない。

<委員>

- ・基本目標2の子育て世帯・若年層の定住促進について。「若年層」が含まれていることに期待しているが、親元から自立できない子どもが一定数増加しているそうで、課題に思っている。教育費の負担、住宅費の高騰で家賃を払いながら一人で生活するハードルが高くなっている中で、施策の多くは結婚・子育てをする世帯への支援が多くなっている。20～30代前後の方々が自立できるよう、社会がセーフティネットを作っていく事が重要だと思っている。アフォードブル住宅がそこまで視野に入っているわけではないと思う。
- ・公営住宅について触れている基本目標3の方針5の施策では、都営住宅の学生入居といった公営住宅の若年層にも関わる記述があるが、もっと踏み込んで問題意識の記述やニーズ調査の検討など具体的な調査が必要なのではないか。

<事務局>

- ・アフォーダブル住宅は東京都の説明によると、家賃や住宅価格の高騰を背景に、子育て世帯・若年層が、東京に入ってこれない、もしくは東京から出て行く事を防ぐための施策であるそう。これから始まる事業であるため、効果をみながら区で出来ることを注視していきたいと思う。

<委員>

- ・現実にとどこまでの人に対応できるか懸念している。是非検討してもらいたい。

<委員>

- ・今のアフォーダブルも含め、セーフティネット住宅について、供給量としては少ない気がする。マンション開発が盛んであるが、戸売りで 8,000 万～1 億円などになっている。これに国、都、区合わせても税金投入が 240 億円の規模。タワーマンションに住むとなると年収が 2,000 万円はないと住み続ける事は困難という話もある。北区内では対象者が 0.5%しかない。低所得や中堅所得を対象とした施策を広げるとなると、現実にとどの階層向けの住宅があって、どの程度の充実が必要か知る必要があり、そういった層への住宅施策の充実が求められるように思う。
- ・同時に、アフォーダブル住宅等についても、提供する戸数が少なすぎたと実感として持っている。特に障害者向けが難しく、障害者の方々に住まいを貸すとなると、居住支援や障害者の生活支援も含めて、どのように施策に表現すべきかいつも難しい。本日、障害者側のご意見をお聞きできないことは残念だが、障害者の方々が自立生活をしていくために、自立可能な方々をどう支援するのかということと併せて考えなければならない。居住支援法人だけでは難しいと思う。

<委員>

- ・議事資料 2 の基本目標 1 の方針④「地域防犯、交通安全など安全・安心の地域づくり」について。登下校時に北区シルバー人材の方々が信号のある交差点に立ち見守っているが、どちらかというと、信号がない交差点に立ってもらった方がよいと思っている。
- ・手頃な住宅に向けては、北区でも駅近のタワマンが増えているが、自転車があればどこでも行けると思っている人も多い。駅から徒歩 10 分くらいでも近い感覚。駅に直結していなくても快適な方。どちらかといえば駐輪場を整備した方がよく、駅近に住むことにこだわらなくてよいと思っている。

<事務局>

- ・本日いただいたご意見はまとめて、次回の審議会までに、どのように答申に示していくかを追って会長とも相談したい。
- ・登下校時の交通安全指導員の方が立つ場所は学校と PTA で話し合っていて決めており、今もその方針は変わっていないと思う。

<委員>

- ・マンション防災対策の促進とあるが、地域と連携が取れていないのが実情。地域とマンションが一緒に安心・安全を作っていけると良いと思う。

<事務局>

- ・都の住宅政策本部が力を入れている「東京とどまるマンション」という防災に係わる補助事業がある。登録してあるマンションを対象とした、地域の方々が防災訓練を行う際の経費 100%補助する事業であり、北区内でも使われていると聞いている。北区としては都の事業のPRに努めていきたい。

<副会長>

- ・住生活リテラシーについて。今は放置された空き家をつくらないために家族内で話をしておくことが大事だと言われている。参考資料(2P)の方針1の施策「ライフステージに応じた住生活リテラシーの向上」の進学・就職・子育て・終活といった中に内包していると思うが、出来れば「活用」や「手放す」のニュアンスが入っていると良いと思った。子育て世帯と一緒に考えていくこともひとつのリテラシーに思う。

<委員>

- ・リテラシーについて、「終活」のイメージはどういうことか考えていたが、住み替えなども含めた空き家の活用というような意味で、「ライフステージに応じた住生活リテラシー」と読めばよいのかなと思った。

<事務局>

- ・終活の場面では、空き家の予防のためという事もあるし、最近ではリバースモーゲージで色々な問題が起きているという点で、制度を理解した上で活用しなければいけないと感じている。何かひとつを捉えて「終活」としたわけではなく、終活の場面を意識して色々なことが生じることを伝えたい。

<委員>

- ・マンションと近隣の自治会との連携については、議事資料2(P3)方針⑥の施策「マンション居住者と地域との交流の推進」にて網羅されていると思う。マンション管理士会としては、マンション対策が反映されたことは嬉しく思っている。良質なマンションの維持管理では登録認定制度の記載があり、管理不全の兆候のあるマンションの適正管理ではセミナー等である程度誘導できるが、北区の取り組みの中に、実施されている都条例調査を記載いただきたい。
- ・「マンション居住者と地域との交流の推進」については、とどまるマンション事業の補助率 100%でマンションと自治会・町会の分離を防ぐ取組になっているので、北区としても取組を進めてほしい。

<事務局>

- ・管理不全のあるマンションについては、都の条例に基づくマンションの届出状況によって、初めて把握することができる。説明文の中で反映できるよう検討したい。

<委員>

- ・前回、空き家対策について議論が盛り上がったが、どのように反映されるか気にしている。特に特定空き家は法律の面で大変で、活用の方で対策がないかという議論だった。建替えを想定して新規入居しないアパートは全世帯が立ち退くまで待つしかない。仕方がないと思う反面、空き家を活用する方で何か手立てがないか考えることがあるが、これまでの検討の中でそういった話があれば教えてほしい。

い。

<事務局>

- ・前回の審議会では、「空き家の利活用について 4 件ほど家を借りたいという問合せはあるが、その一方で北区ニュースや HP で貸していただける方を募集してもマッチングに至っていない」という回答をした。そちらを踏まえ、今回の参考資料(4P) 方針⑤の施策「空家等の利活用・適正管理等の促進」に、これまで通りの「流通の促進」だけでなく、活用のイメージとして住宅、商店街の店舗、民泊、コワーキングスペースの創出なども反映させている。

<委員>

- ・どう表現するかは難しく思う。学生の協力を得るなど、アイデアを出してもらってもいいように思う。

○基本目標 2 について、委員によるご意見、ご質問

<委員>

- ・方針①「住み替え意向を持つ子育て世帯・若年層の定住促進」の「住み替え意向をもつ」という表現に限定している理由をお聞きしたい。
- ・住んでいる方だけでなく、新しい方も入って来てほしいため、あえて「住み替え意向をもつ」に限定しなくていいのではないかと思った。

<事務局>

- ・1・2 回目の審議会で報告したアンケート調査では、子育て世帯の流入より流出で捉えてしまっている部分が多い話をした。その中で、住み替え意向を持つ方が区外に出ないように区内に留まってほしいという思いがあり施策として記載したところ、そこが強調されている。

<委員>

- ・北区は区内に住み替え意向をもつ方向けの手頃な住宅が足りていない中で、その部分をどのように表現して住宅施策としていくかは簡単ではない。例えば、公営住宅を増やすにしても様々な意見があり、都営や区営でなければ手頃な住宅は手に入らないという意見もある。民間賃貸をどうするかなどの課題もあり、表現の仕方は色々あると思う。
- ・若年定住においては、例えば高齢者住宅へ学生にきてもらい色々な活動をしてもらう。そのための貸し出し、卒業したらいなくなるなど、そのローテーションの方法など、そういった事を表現上どうするか。北区は学生が増えてきているため、学生に協力を仰いで、高齢者が増えている大規模団地などで活動をしてもらえるよう、制度的に整えられるか。

<委員>

- ・住み替え意向について、北区に住む人が北区に住み替えるだけではないと思う。区外に居住する方が家を広くしたいときに、北区に転入してもらうことで定住促進とする。北区から北区も住み替え意向、他市・他区からの転入も住み替え意向と読み取れる。
- ・方針②「子育て世帯が住みやすい環境作り」で、取り組みとして公園と児童遊園が記載されている。

東十条の商店街に住んでいるが、小児科もあるし、子どもが住むには住みやすいと思う。

- ・反映したいのは、保育園。駅の近くにあれば、出勤途中に預けられる。規模は小さくても数があつた方が子どもを育てる環境としてはいい。施策案に入れられるようであれば入れておきたい。

<事務局>

- ・資料の整理次第と考える。施策案に妊娠期と子育て期の切れ目のない支援、多様な保育ニーズへの対応と記載してはいるが、住宅施策の方針で位置づけられるといいという意見であれば、もう少し会長と相談して検討したい。

○基本目標3について、委員によるご意見、ご質問

<委員>

- ・参考資料（P10）の方針②の施策「高齢者の身近な居場所づくり」について、基本目標4の方針④の施策「歩きたくなるまちづくり」に「地域の暮らしを支える商業・生活拠点として既存商店街」と似たような説明表現がされている。既存商店街の調和に特化するのではなく、自治会・町会、区の施設など「活動場所」を広く捉えられる表現がよいのではないか。

<事務局>

- ・商店街については、小委員会の委員から強い思いをいただいたこともあり記載した箇所である。いただいたご意見については、追記を検討したい。

<委員>

- ・再編しているが、基本目標で「誰もが」としてしまうと、子育て世代も含まれてしまい、基本目標2と重複してしまう。北区の居住者は住宅確保要配慮者だけでないはず。住宅確保要配慮者に特化してだけでなく、北区に住み続けたい、住みたいと思えるよう、住宅確保に困っていない方も含めたまちづくりをここに反映できるとよい。

<事務局>

- ・基本理念で「誰もが」と示している。基本目標3では広い意味で住宅セーフティネットをしっかりと示し、広く居住支援、居住継続できる環境を作っていく事を記載している。基本目標を再編する意図が伝わるよう工夫していきたい。

<委員>

- ・障害者の方々が難しい。入所施設が区にないので、転居までの間どうすべきか、受け入れの賃貸住宅も中々作ることができない。そういった難しい部分も特記できるとよい。

○基本目標4について、委員によるご意見、ご質問

<委員>

- ・今話題のオーバーツーリズムが北区ではまだ起きていないと思うが、外国人居住者は増えていると思

う。シティブランディング推進や観光施策と合わせて、区内、区外の居住者で住み替え意向を持つ方に向けて子育てしやすいなどの魅力（駅近、駅近の元気な商店街）を伝えられるとよい。

- これまでの北区の取組で、子育てしやすくなってきており、定住も進んでいると思う。
- 病院は小児科や産科は維持が難しいので、そういった所にも対処できるとよい。（場所の紹介など）

<委員>

- 北区で魅力あるものを聞かれると、渋沢栄一と芥川龍之介しか聞かない。行政の方で思いつくものが他にあったり、若者の間で流行っているゲーム性のあるものなど何か検討しているものはあるか。

<事務局>

- 例示文でもその2つの視点で記載している。今はSNSなどをきっかけに色々な方が集まってくる事も起こり得るので、そういった所で取り組みができればよいと思っている。観光施策で北区のファンを増やして、住んでいて安らかに感じていただけるような北区をつくっていききたい。

<委員>

- 北区の名物の話に関連して、映画で田端駅がミニブームになった。北区では、有名人が実家カフェを経営していたり、文豪がアニメキャラクターのモデルになる等、歴史を遡れば他にもある。

<事務局>

- 昨日、田端駅の南口で坂を上ったら高校生が写真を撮っており、まだ映画の影響で人気があるのだと思った。住環境向上のために、色んな部署の色んな施策と連携しながら魅力を高めていく事が、北区に住むことの価値を高めていけるとと思っている。中に取り込めるか検討させていただく。

<委員>

- 23区の中で北区が住みたいまち1番を目指しているのか。

<事務局>

- そのつもりで記載させてもらっている。

<委員>

- 住環境の面で皆さんの愛情や親近感などを感じられるという点では、子どもや若者達がまちの人々と関わった体験や経験が北区への愛着や定住化につながるように思う。祭りの際にはたくさん人が集まってくれて、地域の先輩方もポジティブに交流できる。若い人の意見も取り入れて皆でまちをつくっていくような、未来につながるワードが入るとよいと思っている。

<事務局>

- 議事資料2の「(参考) 北区の取組」の、北区の事業や取り組みは参考までに載せているもので、これしかないという意味ではない。いただいた意見は精査したい。

<会長>

- ・次回で最後の審議会となる。新しい住宅マスタープランに盛り込むべき住宅施策の在り方について議論いただいた。
- ・基本目標の再編、本日の配布資料の参考資料のブラッシュを次回までに事務局の方で進め、次回の議論とさせていただきたい。

5. その他

ー今後の審議会について事務局より説明ー

- ・第5回の審議会は最終回となる。10月上旬頃には答申いただけるように案内したい。

以上