

令和7年度 第5回東京都北区住宅対策審議会 議事録

- 【日 時】 令和7年10月8日（水） 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
- 議事資料 新たな北区住宅マスタープランの改定にあたり、盛り込むべき今後の住宅施策のあり方について（答申案）
- 別添 新たに位置づけた「住宅施策の方針」及び「施策」について
- 席次表
- 【次 第】 1. 開 会
2. 出席委員数報告・配付資料確認等
3. 議題（1）審議会答申案について

1. 開会

―事務局が、開会から議事に入るまでの間、進行役を務める旨の説明をした。―

2. 出席委員数報告・配布資料確認等

―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

○傍聴者 1 名

3. 議題（1）審議会答申案について

―以下について事務局より資料説明―

- ・議事資料：新たな北区住宅マスタープランの改定にあたり、盛り込むべき今後の住宅施策のあり方について（答申案）
- ・別 添：新たに位置づけた「住宅施策の方針」及び「施策」について

<会長>

- ・事務局から答申文案のご説明をいただいた。「答申にあたって」「1. 基本目標の再編について」について、ご意見はあるか。
（意見なし）

<会長>

- ・「2. 新たな住宅施策の体系」について、修正が必要になった場合には改めて整合性を図るようになる。
- ・「3. 新たな住宅施策の方向性」について、基本目標毎にご意見をお聞きする。

○基本目標 1 について

<委員>

- ・はじめてマンションに関する施策を答申に入れていただき感謝する。今後も区内にマンション建設が続くため、計画を基に施策に反映させてほしい。

<委員>

- ・P8、方針6「みどり豊かでやすらぎのある住環境づくり」について。都市の温暖化に対し、高木を増やして緑被率を増やす方向性を位置づけることも大事ではないか。

<事務局>

- ・緑に対する施策に対しては、緑の基本計画が主計画となるため、主計画と整合を図っていく必要があり、現時点でできると言うのは難しい。住宅マスタープランの特徴であるが、住宅部局が直接的に推進する施策と、住環境に波及効果をもたらすような取組が別の所管課にある点があり、ご理解をいただきたい。ご意見は検討課題とさせていただきたい。

<委員>

- ・緑の基本計画は今後の改定との関わりが出てくるものと思っている。住宅敷地内の樹木については、生垣も大事ではあるが、庭木の大切さや増やしていくような内容を入れたい。マンションを建てる時も、敷地内については住宅という扱いとして樹木を大事にしてもらいたい。

<委員>

- ・方針6の施策「◆魅力ある公園づくり」について、方針7の防災にも関連するが、今は防災機能を持った公園づくりも進められている。公園の魅力のひとつとして、災害拠点となる公園づくりを入れられないか。

<事務局>

- ・公園にとどまらずオープンスペースが防災機能を有しているということは周知のとおりであり表現を調整したい。

<委員>

- ・方針7の施策「◆木造住宅密集市街地の改善」について、木造住宅の耐震化が進まないのも、改善に努めるという表現ではなく、いつまでに対応すると記載してほしい。

<事務局>

- ・区としての目標は持っているが、所有者の主体的な取組がないと進まないのも期限を設けにくい。できる限り早く解消したいというのが区の考え方である。

<委員>

- ・木造住宅についての問題は、以前から目標を決めて取り組んでいるがなかなか進まない。区の施策としてインセンティブを付けるというのもあるとは思いますが、相当大変だと思う。是非、検討してもらい

たい。

- ・方針1の施策「手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進」で、手頃な価格で求めやすいとしていただいているが、アフォードブル住宅は国の予算が小規模すぎるので、積極的に進めてほしい。

<委員>

- ・東京都の取組も盛り込んでいただき、施策や方針の並びも変えてわかりやすくなり、感謝している。
- ・P7「◆マンション居住者と地域との交流の推進」では「東京とどまるマンション」の記載があるが、事業内容など表現をわかりやすくしてほしい。
- ・P5、「◆手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進」の「アフォードブル住宅」について、一般的にイメージするアフォードブル住宅のことか分かり難いので、事業主体や対象等、区がイメージする取組を表現として精査してほしい。

<事務局>

- ・今、国交省が住生活基本計画の見直し作業を進めており、その中でアフォードブル住宅についても検討されているので、ご指摘いただいた点も踏まえて表現や表記の整合を取る。
- ・東京とどまるマンションについて、答申文だけで完結できるよう、言葉の説明を補記したいと思う。また、住宅マスタープランとして冊子になった時には、区もこの補助制度を広めていくので、イラストを入れる等、わかりやすくする工夫をしていきたい。

○基本目標2について

<委員>

- ・若年世帯向け施策はこれまで三世代同居・近居の支援くらいでほとんどなかった。この場では、家賃補助くらいしか考えにくいですが、是非、若年層に向けて何か入れてほしい。

<委員>

- ・今は若年層が家を持ちたくてもほとんど手がでない。行政の方で住宅価格を抑えるような策ができれば、若い人が住宅を持つ環境もできると思うが、その点はいかがか。

<事務局>

- ・若年層は行政需要が少ない層であるが、子育て・若年世帯の定住化支援を進めたいと考えている。若年層のイメージとしては40歳以下の夫婦等を対象に、定住化の支援をする想定をしているが、助成制度は財政的な負担が大きく、北区では難しい。民間の力を借りて、アフォードブル住宅等が提供されるように支援していく後方支援のような視点から、区ができる取組を見つけていきたいと考えている。

<委員>

- ・所有する住宅だけではなく、賃貸住宅施策もご検討いただきたい。

<委員>

- ・空き家がある状態で住宅供給をするのかという国の議論等での延長線上に、空き家の利活用・既存住

宅の流通活性化が政策メッセージとして出てきていると思う。例えば P6 方針 3「総合的な空き家対策の推進」に記載してある事を、P10 の方針 1「定住につながる子育て・若年世帯への支援」の施策「◆手頃な価格で求めやすい住宅の普及促進」に再掲するなど、空き家利活用の取組はこういうところに寄与すると思うので、再検討することがあれば議論しても良いのでは。

<事務局>

- ・人口減少社会にストックを増やすという事ではなく、国も東京都もストックの活用を謳っており、確かにわかりやすいメッセージになっていない。反映できるよう工夫をする。

<委員>

- ・区の施策としてみた場合、法律的に問題な空き家、使えそうな空き家の対応が大変。その中で空き家対策も行うとなると、住宅課だけで対応が追いつくかは疑問に思う。

<委員>

- ・別添の基本目標 4 の方針 1「北区の魅力を高めるシティブランディングの推進」では「観光施策の推進」が書かれているが、答申案の基本目標 2 の方針 1「◆シティブランディングの推進」では抽象的な表現にとどまっている。観光施策の推進を入れるとより具体的になると思う。

○基本目標 3 について

<委員>

- ・健康福祉委員会としての視点で意見したい。若い方に対する取組について、親を頼れない若者、収入が低い若者など、困難を抱えている単身の若者が住宅確保要配慮者の中にはっきりイメージされないと思っている。そういう方達にも目をかけるということが言葉として伝わるようにしてほしい。この点では、既に民間法人や NPO 法人で、実際にシェルターや居場所、住まいの確保、家賃補助もしようとしているところもあるので、そういったイメージがあってもよい。
- ・高齢者や障害者からの相談として立ち退きの相談があるが、物件がなく生活保護を受給している方も家賃補助の上限である 53,700 円の物件は探すのが大変。居住支援団体、不動産団体との連携の中に実態把握をしながら具体的な検討を進めていくことも含めてほしい。

<事務局>

- ・住宅確保要配慮者について、例示している方々以外についても把握している。住宅セーフティネット法でも定義づけられているが、どこまで列挙するかは検討する。
- ・立ち退きの状況等について、認識を示すことは検討する。シルバーピアでは立ち退きを理由に入居した方が増えている実感は持っている。全体的には P 14 で示している施策「◆居住支援に関わる理解の促進」に記載の内容として、理解を得ることが大事ではないかと思っている。

<委員>

- ・賃貸物件を探すことが困難な状況であるため、是非検討してもらいたい。
- ・シルバーピアの登録が年 1 回なので増やしてほしい。せめて年 2 回の申込みになるといい。

<委員>

- ・方針3の施策「◆民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確保・拡充」について、「居住サポート住宅」を指しているのであれば、わかりやすいよう表現を見直してほしい。
- ・P12 方針1の施策「◆北区居住支援協議会を中心とした区内外の関係機関との連携」について、文中「居住支援協議会を中心に～」の中に東京都も入れてほしい。

<委員>

- ・高齢者福祉の観点で、P13 方針2「◆高齢者の身近な居場所づくり」を新規で入れていただき感謝している。
- ・基本目標4になるが、P16「◆興味・関心によるゆるやかなつながりづくり」も入れてもらい感謝している。北区は高齢化率が高い一方で元気な高齢者も多く、居場所づくり、高齢者の食堂も実施している。区の遊休施設や商店街の空き店舗を利用しながら居場所づくりについて具体的な文言を入れてほしい。

<委員>

- ・P13 方針2の「◆世帯の特性に応じた適切な居住支援」の文章最後の段落について、多言語化及びやさしい日本語の使用という文言の順番を、やさしい日本語の使用及び多言語化に入れ替えた方が、一緒に地域に住みましょうというニュアンスがでるのではないか。

<委員>

- ・障害者の住宅供給ができていない問題がある中で、空き家を探す事業でも、障害者の方に斡旋して成約した事例はおそらくないことから、実際に取組んでいる事業でも謳ってはいても斡旋できていない状況。障害者の場合は住む家も一人ひとり住宅の仕様が変わってくるので入替え時に民間では対応が難しい。公の仕事になるかどうかも含めてどう表現するか。

<事務局>

- ・高齢者よりも障害者の入居が難しいことは認識している。P14 方針3の施策「◆居住支援に関わる理解の促進」でも、物理的な制約が取り払われていても、受け入れてくれるオーナーの方々のご理解は得難いと思う。その場合の最後のセーフティネット住宅として方針3の施策「◆福祉施設の整備誘導」がある。

○基本目標4について

<委員>

- ・王子駅前のサンスクエアの跡地に区役所建替えのイメージ案が出ていた。方針とは関係ないが、シティブランディングを掲げる何を建てるかはシティブランディングとしてのひとつの答えになると考える区民もいると思う。シティブランディングを推進するなら、区民の意見を反映することや、発信する内容に地域性を考えるべきだと思っている。

<事務局>

- ・王子駅のまちづくりを例にどのような状況かご紹介する。事業者の方が区と協議を進めているが、特徴的なのは、地域の方々と共創会議を設置し、先行実施地区デザイン等検討部会をつくり、みんなで協議を進めている。

<委員>

- ・この建替えによってボーリング場がなくなると聞いた。最近は公園でも禁止事項が多く、広場があっても子どもが遊べないことや、暑い日には遊具に触れないために、昼間は誰もいないという事がある。商業施設も経済的に意味はあるが、共生スペースとしての遊べる場所も入れてほしい。

<事務局>

- ・事業を進めていくにあたり、区としては公共貢献を考えていく。駅前ということもあり、広場などのスペースはきちんと整備されるべきと考えている。

<委員>

- ・地域特性を踏まえると市街地再開発、特にタワマン型の再開発はなじまない。そこをどう積極表現にするか。市街地再開発事業は個人の権利評価がわからない。制度的に大きな問題ではないと思っているので、積極的に書いて欲しくない。

<委員>

- ・P16 方針2の施策「◆地縁によるきずなづくりの推進」の文末に記載の「きずなづくりを推進します。」について、このきずなづくりを積極的に推進すると記載していただき、商店街としても一緒に頑張っていきたい。

<委員>

- ・方針4の施策「◆北区の立地特性を活かした住まい方や住環境の整備」で民泊について触れている。決算委員会の中で民泊の条例作成について、一定の規制を設ける議論がされていたので、民泊対応に対して調整をしてほしい。

<事務局>

- ・庁内で民泊の対応については協議しているところ。答申文で明確に対応策について記述することはない。

<副会長>

- ・王子駅前再開発は心配になる面はそれぞれあると思う。区から共創会議について説明があったが、区民の皆さんにはぜひ参加して、意見を言う権利を発揮してほしい。

○確認事項

<会長>

- ・P3の重点的な取組みについて。ほかに候補はあるか。

（意見なし）

では事務局案どおりとする。

- 本日いただいたご意見は、正副会長と事務局で相談、検討し、修正案についてもまとめていく。

4. その他

ー今後の区長への答申について事務局より説明ー

- 日を改めて、会長から区長に答申を行う。答申を行った際には、その内容を含めお知らせする。

以上