

第 2 2 回住宅対策審議会 議事録（要点記録）

1 日時

平成 3 0 年 8 月 2 9 日（木）午前 1 0 時 0 0 分から 1 1 時 1 0 分まで

2 場所

サンパール荒川 第 2 集会室

3 出席者

学識経験者：高見澤、澁谷

区議会議員：志村、服部、保坂、小島

区 民：安部、小野塚、郷田、原田、山口、佐々木

関係職員：副区長、総務企画部長、区民生活部長、子育て支援部長、福祉部長、産業経済部長、環境清掃部長、防災都市づくり部長

事務局：防災都市づくり部施設管理課

4 配布資料

- ・第 2 1 回荒川区住宅対策審議会議事録要旨
- ・答申（案）について

5 会議概要

（ 1 ）開会

事務局より開会の宣言があった。

（ 2 ）委員紹介

事務局から新たに就任した委員を紹介し、各委員から挨拶があった。

（ 3 ）会議の成立について

委員の出席が 1 2 名であり、定足数を満たすため、会議の成立が確認された。

（ 4 ）傍聴について

会議の傍聴希望者 3 名について、傍聴を許可することが確認された。

（ 5 ）議事

荒川区住宅対策審議会答申（案）について

事務局から説明

荒川区住宅対策審議会答申（案）について説明。

[委員] 空き家対策について、答申（案）の中で、「老朽空き家」と「空き家」と別々に括っているが、「老朽空き家」と括っているのであれば「空き家」ではなく「利用可能な空き家」と括ってもいいのではないか。

「老朽空き家」に対して、除却を推進すると書かれているが、「老朽空き家」そのものが悪質な空き家だと思っている。強く促進する、もしくは行政執行もやむなしぐらいの強い言葉を答申の中に入れてほしい。そうでないと全く進まないという現状がある。

[委員] 委員が言っていることは全くそのとおりだ。やはりやり方としては、区としては推進とか、そういうような提言にしなければと思っているが、もう少し進めるためには、促進ではなく推進であり、条例の制定も含めて徹底的に対応をとっていくというような言い方をしていく必要があると思う。

[事務局(部長)] 空き家の表示の仕方は、「利用可能な空き家」と「利用できない空き家」を明確に分ける必要があると思っているので、記載について検討させていただきたい。

老朽空き家に関して、行政執行やむなしという方向は同様に思っている。条例はすでに制定しており、それに則ってやるべきだと思っているので、行政執行やむなし、とは記載できないと思うが表現を工夫したい。

[会長] 利用化、活用化という用語も含めて、行政代執行までというふうには直截には書けないし、代執行以外にもそれ以前にとるべき方策が多くあるため、条例に関することも少し入れながら、行政側としても強い態度で臨むということがわかるような記載をして欲しい、ということが委員のご意見ということによろしいか。〔「はい」と呼ぶ者あり〕

[委員] 「大規模水害の発生時に区民が安全に浸水区域外に避難できるよう」云々と、「地域の自助・共助、関係機関の連携した体制を強化すべきです」ということで、これは浸水区域外に避難というが、日暮里の台地を除いた地域はほとんど浸水区域で、ハザードマップでも言われているがその浸水区域外というと日暮里の山の上かあるいは区外というふうには捉えてしまう。

荒川区は入っていないが、足立区、葛飾区、江東区、江戸川区、墨田区といったところの5区で集まって区外に避難する方法をやっている。

荒川区では、とりあえず3階以上の建物に避難しようということで、マンション、学校等に避難するということを進めているが、浸水区域外に避難というのはどういう意味なのか。

[会長] 確かにこの事項は、前回よりも少し強調されているように思うが、中身がまだ我々にもよくわからない。

[事務局(部長)] 江東5区と言われている 葛飾区、足立区、江戸川区、墨田区、江東区の江東5区が、そのようなハザードマップも、この5区で作成したものと出ている。当然ながらその5区だけが避難するということではなく、まず象徴的なゼロメートル地帯のこの5区が声を上げて、周辺の区域の皆様にも波及させていくという狙いが国のほうにもあると思っている。

現状として、正確に表現をすれば、「区域外」というのは、「区外」という形になってしまうところもあるが、そうした表現については区も少し考えていかなければ

ればと思っている。

その中で結論とすれば、やはり自主的な避難ということの中で、区域外に避難するしか方法はないということが現実としてはあると思っており、今回については前回よりも表現を少し多目にしている。もう少し進行すれば、区としてもマスタープランにももう少し詳細に記載したいと思っている。

[会長] 率直に言えば、皆さんが危機感を持ち、最近この問題が取り上げられており、特に江東5区が発表したこともあり、区民の皆さんも関心が非常に高くなっている。逆に言うと、そういうことが先行していったら、なかなか行政の具体的な対応策が地震ほどしっかりまだ書けていないような気もするが、区としての計画がいずれ進むようなことも、少しニュアンスとしてあるといい。

[区民生活部長] 江東5区で行っているところをベースにして、他の自治体についても対策について考えていこうというのが、今、大きな流れになっている。

荒川区としても、区内の大半が浸水地域になるという中で、避難するとすれば、日暮里の高台か他区のほうに避難という形になっている。ただ、他の区との避難先の調整というのが、まだはっきり申し上げて進んでいない状況だ。

今、東京都、国を中心に、広域な形でどのように避難できるかと検討しているところなので、これについてはまた検討が進み次第、区としてはそれを反映させながら対策を充実させていくという状況になっている。

[会長] その辺の関心も高いということ踏まえて、もう少し具体的に、頑張ってもらいたいということが、マスタープランの案にも反映されるかどうか我々も注視していきたいと思う。

[委員] 先ほどの関連で、水害問題、豪雨対策が非常に重要だと私も認識しているが、どちらかというと国や東京都の流れというのは、早目に区域外にどう避難させるかということが中心だ。例えば3階以上のマンションの活用だとか、一時避難所と言われるような施設をどう活用するかとか、総合的な対策として見ていく必要がある。区外へ避難すると言っても、それが現実的なのかどうかということも、ぜひそこはそこで詰めていく必要があると思う。あわせて、区内でも3階以上のマンションの活用や、その他のことを具体的にしていかないと、いざ水害で大きな災害があったときに、間に合わないということになると困る。非常に注目されていて、地域の皆さんからも「この問題はどうなっているの」ということになるので、もう少しそういうことも含んだ内容にしていきたい。

[委員] どこへ逃げるかということで、今は気象予測が正確なので、ここも意識啓発強化として、本当に命を守りたい人は遠くへ逃げる、コース外を目標に逃げるということが、大事な一つの大きなポイントだということがあってもいいように思う。確かに住宅に留まってそこで耐え切れる住宅もどんどんできてきている現実もあるが、ただ本当に命を守るという視点でいけば、自分で判断してどう逃げるか、そういったところのポイントを強化していくことを、もう少し強く言うことが大事ではないかと思うが、いかがか。

[事務局] 今、委員からご指摘があったように、水害はほかの災害に比べて一度災害が始まってしまうと広域な被害が発生するため、どこに逃げるかがまず重要な視点になるかと思う。まず、区内以外のところに避難し、避難ができない場合、高い建物に避難するというので、地域防災計画の「水害編」の中でも、そういった記載がある。

その辺については、関係部署と記載の方法について少し検討し、また会長とも相談させていただいた中で、マスタープランのほうに反映させていきたい。

[事務局(部長)] やはり住民の方への意識啓発、これが一番重要だというふうに思っているの、そうした方向性、どういうふうにやっていくのか、そうしたものを含め、できればマスタープランのほうに反映したいので、検討させていただければと思う。

[委員] 「民間開発事業に対する規制と誘導を強化」について、この「民間開発事業」だが、今は小さい賃貸住宅が結構あちらこちらにできていると思う。近所にある賃貸住宅の場合、オーナーがそこに住んでいる場合はいいが、住んでいない場合は、例えばごみの問題にしても、みんな町会がやっている。そこに住んでいる人に「町会費を納めてほしい」と言っても、「それは管理会社のほうでやってくれ」と言われ、「自分に関係ない」という態度をとる。賃貸住宅ができたのはいいが、勝手にごみを捨てられ、掃除はしない、町会費は払わない、そのようなケースが増えており困っているの、住んでいないオーナーや管理会社に対して、町会等に積極的に参加するような規制誘導強化をやってもらいたい。

[会長] ここでいう「良好な街並み」というのは、目に見える風景も大事だが、実は地域社会を良好に維持するということだろう。その辺を答申に工夫できないか。

[事務局(部長)] 皆様のおっしゃるとおりだと思っており、ここには既に書いているが、「条例・要綱において」の中で指導要綱という記載の中で、これまでは15戸以上について緑化等の規制をしていたが、それを少し下げ、6戸以上についても管理している建物の名称や連絡先を記載するようにという取り組みを始めたところだ。そうしたことは、今後も進めていきたいと思っている。

[会長] 街並みの中に、そういう地域社会が含まれるかどうかもあるし、その辺も文言として検討してください。

[事務局(部長)] 加えて、町会への加入についても、同様に区としては強制はできないが、加入してもらうよう指導しているところだ。

[会長] そのほかお気づきの点があったら、ご指摘願いたい。

[委員] 途中からの参加だが、非常によく丁寧にまとめられていると思う。

特に基本理念の“地域で暮らす”というのは、非常に荒川区にとって大事なキーワードじゃないかなと思う。

各論についてだが、「建物の長寿命化のためにはマンション等の適正管理を促進すべきです」とあるが、都でも新しいマンションの管理強化、適正化のための施策をいろいろと検討しているところだ。

そうしたところの状況を見ると、単純に長寿命化のためにやるというのではなく、周りにいろいろ悪影響が及ぶことがないようにやらなければいけないと思うので、もう少し強調していただきたい。例えば「建物の長寿命化を図るとともに、地域の住環境に悪影響を及ぼさないよう、マンション等の適正管理を促進すべきです」と、そのぐらいの打ち出しをしたほうがいいかと思った。

それから、《誰もが安心して住み続けられる住まいの確保のために》ということで、セーフティネットの問題については、国や都においても非常に力を入れているところだ。こうした取り組みを進めていただくことは、本当に大事なことかと思う。

そこで、「ストックの活用」というのがあるが、都市型軽費老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅に関する既存の民間住宅ストックの活用ということか。実際既に策定されている空き家対策計画を拝見すると、空き家をセーフティネット住宅で活用することを検討していくということも書かれているし、東京都のほうでも、そのような支援策を用意しているので、このところは、セーフティネット住宅も含めて、既存の空き家や民間住宅ストックを活用しながらやっていくことが読み取れるように書いていただけるとありがたいと思った。

それから、居住支援協議会の設立についても記載されており、ぜひともお願いいたしたいと思う。東京都でも、密集市街地対策、セーフティネット空き家対策、いろいろと支援策を用意しているし、また来年度に向け充実も検討しているので、ぜひ荒川区にも一緒になって取り組んでいければと思っている。

[会長] 3点ご指摘いただいたが、1点目については、長寿命化のためと限定するより、もう少し幅広のソフトな部分もやっていくんだと酌み取れるようなほうがいいと私も思う。

[事務局] 委員からご指摘のあった点については、区でも当然そのように考えているので、長寿命化だけではなく、地域への影響の問題やマンションの適正管理という視点から、記載のほうを少し検討させていただきたいと考えている。

また、居住支援協議会についても、これは他区でも検討が進められていることでもありますので、荒川区でも、できるだけ早い時期に、立ち上げに向けた検討をスタートしていきたいと考えている。

もう一点、空き家の活用の仕方について、用途をいろいろ検討した上での活用、それから流通の促進という視点から今は記載しているが、住宅セーフティネットとしての活用についても、記載のほうを検討させていただきたいと考えている。

[会長] そのほかお気づきの点は？

[委員] 「ゆいの森あらかわ」についての記載があるが、私の町会にはゆいの森とアクロスあらかわの2つ重要な区の施設があり、実際にゆいの森あらかわと連携して訓練も行っているので、「近隣施設や民間団体との事業連携」の記載の中に町会も入れてもらいたいのをお願いしたい。

[事務局] 記載させていただく。

[委員] 住環境の整備の記載の中に、宿泊施設の適正管理、適正指導というのも入れてもいいと思っている。特に日暮里は空き家に民泊が入ってきて、ごみ出しの問題等もあり民泊また簡易宿泊所関係の適正管理を頼むという相談が多くあった。また宿泊施設や学生寮等、ちょっと騒がしくなりそうなところの抑制をしてもらえればいいなと思うが、いかがだろうか。

[事務局] いまの民泊の問題、その他の問題についても承知した。本文に記載させていただく。

[会長] 記載の仕方に工夫はあるだろうが、そういう集合住宅の管理の中において、新しく出てきている問題への対応なので、少しでも答申でも触れられるといいと思う。他には何かあるか？

[委員] ゆいの森の関係のところ、各拠点の施設ということでの連携ということはあると思うが、そこは補助90号線の整備とともに、ゆいの森、補助90号、ゆいの森通り、都電と自然公園という、ある一定面的な連携というような視点、観光やいろいろと特色ある商店の製品の販売だとか、そういったような視点での連携もせっかくなので見ていくべきだと思う。

また、実際に荒川区は住工商の混在地区で、その遺産が老朽空き家であり、そこに働いていた方々の住宅ストックが入ってきて、劣悪な空き家になっているというような視点とか、あと実際には店舗併用住宅や工場併用住宅も区内には残っていると思う。そういう視点でいけば、あまり劣悪でなければ、空きガレージが下であって上にお住まいでも、そこを活用した商業活動とか、ある意味荒川区らしさを残した、生かした展開というのも日暮里地域なんかでも出てきている現実がある。そういった今後の住工商というあり方の視点が大きく左右してくるところではないかと思うが、その辺を盛り込むような状況は何かあるか。

[事務局] ご指摘いただいた荒川区の地域の特性として、これまで工場とか商店、それと住宅がうまくあいに調和した住環境を形成してきたという認識である。ただ、それが後継者の問題や売り上げの問題等があって、工場や商店がだんだん減ってきているという状況がある。それが空き家化されて、今後その空き家をどう活用していくかが大きな課題になっている。その点については、現在空き家バンクという制度も立ち上げている。登録は進んでいない状況ではあるが、今後関係部署等とも相談しながら、その活用については進めていきたいというふうに考えている。

[委員] 先ほどの空き家の問題については、ぜひ実態調査も含んでいただきたい。1万5,000ぐらいのものはあるというふうに言われているわけで、実際流通に回っているのかどうかというのは、調べてみないとわからないこともあるので、ぜひ実態調査というところも空き家の調査の中に加えてほしいというのを、ひとつ意見として述べておきたいと思う。

今回の答申(案)については、今後の取り組むべき方向性について、「安全で安心な住まいと住環境の整備」「良好で快適な住宅ストックの確保と活用」「誰もが

安心して住み続けられる住まいの確保」ということを3つの目標にしており、区民の住宅に対する要望に一定応えたものとなっていると思っているので、この答申（案）には賛成する。同時に、この答申（案）の中で今後強化すべき点について、意見を申し上げておきたい。

第1に、国や都に公共住宅増設を荒川区として求めると同時に、荒川区としても公共住宅増設と低所得者に対する家賃助成制度の問題について、ぜひ検討していただきたい。

2つ目に、改正住宅セーフティネット法に基づいて、荒川区として先ほど答弁はあったが、居住支援協議会を早急に設置して、要配慮者への支援をできるだけ早く行っていただきたい。

3つ目に、荒川区として、先ほど言った実態調査も行って、総合的な住宅対策実施のためにも住宅課を整備してほしいと思う。

第4に、マンションの増加に伴う、保育園、学童クラブ、学校など社会資本整備をあわせて行うということが必要だと思うし、アンバランスが生じないようにしてもらいたいということを要望しておきたいと思う。

[会長] それでは、要望として議事録にも載り、マスタープランをこれから策定する中で、他の部署とどういう連携が図れるかという部分もあるだろうが、いろいろと考えてもらうということによろしいだろうか。

そのほか特にご指摘がなければ、今日のご意見も踏まえて答申としての最終案をまとめてもらい、さらに区としての答申（案）に基づくマスタープラン案を策定していくと思うので、委員の皆様からいただいたご意見も踏まえて、もう一回この審議会をやるという日程の余裕もないので、細かいところも含めて、会長に一任ということでこれから進めさせていただいてよろしいだろうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

[会長] ありがとうございます。それでは、そういう方向にさせていただくとして、今後のスケジュールをご説明いただいて、ご意見をいただけたらと思う。

[事務局] 今後の住宅マスタープラン策定に関するスケジュールだが、本日第22回住宅対策審議会にて答申（案）について了承いただいたということで、今後ただいまのご意見を踏まえて修正していくが、修正したものを会長に確認していただき、予定では10月に区長へ答申させていただきたいと考えている。

それから、住宅マスタープラン素案の作成に入らせていただいて、議会、委員会への報告につきまして、11月を目途に進めてまいりたいと考えている。委員会への報告が終わりました後、12月に区民の方へパブリックコメントをさせていただく予定である。

そのパブリックコメントを受け、来年1月に住宅マスタープラン案を作成し、2月の議会の会議に報告させていただく予定としている。そこで議会で承認いただいた後、3月に住宅マスタープランが策定され、4月からスタートという予定になっている。

[会長] これについて意見はないかもしれないが、何かあったらお願いしたい。答申については今日の結果を事務局と私で相談させていただきたい。

それから、パブリックコメントを委員会の方で11月にご報告の後、この審議会委員にも、直接その素案を送っていただいて、我々もまた一区民なり一委員として意見を申し上げることもあるかと思うので、その辺はまたご検討をいただきたい。

[副区長] 最後に一言御礼を申し上げたい。昨年12月に本審議会に諮問させていただいた以降、本当に熱心なご議論をありがとうございました。会長からあったように、本日の議論を踏まえて、最終的な答申文を作成させていただく。その文案だけではなくて、この間、皆様方からいただいた一つ一つのご意見について、しっかりと改めて確認させていただき、今後また議会も含めて議論を深め、住宅マスタープランを作成していくので、その中で反映させていただく。

引き続き、今後ともそれぞれのお立場からのご支援よろしくをお願いしたい。

[会長] それでは、この審議会を閉じてよろしければ、これで終了することとしたい。