

第20回住宅対策審議会 議事録（要点記録）

1 日時

平成30年2月23日（金）午後3時から5時まで

2 場所

荒川区役所 防災センター4階 研修室

3 出席者

学識経験者：高見澤、加藤、田中

区議会議員：鳥飼、明戸、保坂、小島

区 民：安部、小野塚、郷田、原田、山口

関係職員：区民課長、子育て支援課長、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19回荒川区住宅対策審議会議事録要旨
- ・前回の宿題について
- ・町別の家屋の状況に関する統計資料
- ・課題の整理について
- ・住まいに関するアンケートから見た主な課題
- ・住まいに関するアンケート調査結果
- ・今後の住宅政策の基本的な方向性

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

事務局から前回欠席した委員を紹介し、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12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2名について、傍聴を許可することが確認された。

(5) 議事

前回の宿題について

事務局から説明

「人口ビジョンについて」、「住宅ストックの実態の把握方法について」などについて説明。

[会長] 今説明があった資料について、ご質疑はあるか。

[委員] 居住支援協議会の設立の方向ということで報告があったが、区の所管の協力和とNPOの団体とか宅建協会など、今検討している中身があれば詳しくお教えいただきたい。

[事務局] 居住支援協議会については、住宅セーフティーネット法51条で、各自治体で居住支援協議会を設置することができる定められている。現在、23区では千代田区、文京区など、区の中で居住支援協議会が設立されている。当然、東京都では平成26年に設立され、区への指導も含めて体制整備がされているところである。

具体的な居住支援協議会における取り組みの方向性としては、住宅要配慮者の方の入居を拒むような住宅がないような住宅を確保していくこと、住宅に関する情報をきめ細かく提供していくということ、住宅確保要配慮者の方の一人一人の特性に応じた相談体制も協議会の中で確保していくということ。入居支援、入居後の見守りなどを行う生活支援ということも含めて、この協議会の中で取り組んでいく内容となっている。

またその住宅を確保するために、所有者の方が改修を必要とする時は、補助をしたり、入居される方の債務保証の補助をするというようなことも、この協議会の中で検討していく予定である。

[委員] 都内では11の区市で居住支援協議会が設立されている。今回、住宅セーフティーネット法が改正され、居住支援をしている任意の団体を都道府県が居住支援法人として指定できるという制度ができ、東京都でも12月下旬に居住支援法人の指定基準を明確にして、ホームページでも掲載した。荒川区で居住支援法人が活動しているところがあれば、居住支援協議会の構成員になっていただき、居住支援の活動を御紹介するなど取り組みを広めていくことが、有効になるのではないかと考えている。

[会長] 審議会でも随時情報を集めて、反映していきたいと思う。特に民間の建物取引業界にはお世話にならなきゃいけない。

[委員] 宅建協会荒川区支部でも、高齢者住宅の対応、子育て中の方の住宅支援という形で、区の各担当から個別に協力を依頼されているところ。まだ制度として不足しており、入居を拒まれる理由などの話もしているが、現場と行政に少し溝がある部分があり、ぜひこの居住支援協議会が設立されて溝が埋まってくれば、大分民間も協力しやすくなるのではないかと。

[委員] うちの町会は、住んでいる期間が50年、60年と長いですが、子どもたちが出ていってしまい戻ってこない。一度出て行ってもまた今度子どもが帰れるような政策があればと思う。

[委員] 地域別に、築年別の戸当たりの住宅面積の分布みたいなものが分析でき

るのであれば、住宅対策として今荒川区にある住宅ストックの量ではなく質を確認したい。

[委員] 区内に戻ってくるというのは、必要な条件の1つであり重要な要素だと思う。

[会長] まだいろいろあると思うが、時間もあるので議事3のほうへ移るが、最後に質問があれば事務局へしてほしい。

[委員] 人口ビジョンの説明で、荒川区ではパターン2の22万9,000人の人口規模を想定人口とすると記載されているが、想定人口というよりも、むしろ目標人口だと思う。単純に「想定人口」という表現で記載してしまうと、相当誤解が生ずるのではないかと感じた。

[事務局] これは区の施策を最大限活用して、区の目標が2060年で22万9,000人余りの人口になればと考えているものだ。

[会長] おっしゃるとおりのことかと思う。そのために、出生率の増加と転入・転出の差が転入のほうにプラスになることが、それを施策として裏づけて進めることで達成できる目標としてある人口であるということ。そのために、この住宅マスタープランの中でも何を書いていけばいいかということかと思う。それでは、資料3に基づいて、課題の整理の御説明をお願いしたい。

課題の整理について

事務局から説明

「課題の抽出」、「課題の整理」、「住まいづくりに関するアンケート調査結果」について説明

[会長] 事務局から課題の整理の提案があったが、御意見をいただいて、次回以降にまた反映したいと思う。次の議題では、それに基づいて基本的な方向性を事務局として提案をしているので、それも後で紹介した上で議論したいと思う。まず、課題を整理の仕方について、御意見ををお願いしたい。

[委員] 住宅ストックについて、現況については公共住宅の数値等は出たが、30年前からの経年によって、公共住宅がどの程度どう変わってきているのかという資料をできれば次回見させていただきたい。また公共住宅は増やさないで既存のストックの活用ということになっているが、その辺はどのように考えているのか。また、住宅施策における高齢者・障害者、若者の問題について、きちんと今後の課題の整理の中に入れたほうがいいのではないかとと思うので、その点ぜひ御検討いただきたいと思う。

[会長] 区として持っている住宅の活用の話と、若者世代への対応も必要ではないかと。事務局として今の考えを聞かせてほしい。

[事務局(部長)] 公共施設の経年の関係については、次回、また資料をお出しする。新規の住宅の建設は、今のところ区としては考えていない。現状の住宅のストックの中で考えていき、また一般の流通の促進という形の中で考えていき

たいと思っている。

若者の対応については、まだ資料やアンケート等の解析ができていないので、それについては今後検討とお答えさせていただきたい。

[委員] 空き家や空き地の問題だが、所有者不明の空き家、空き地をなかなか除去ができない、道路の拡幅もできないということも、もう少し具体的に荒川区の現状を踏まえて、この課題の中に取り組んでいただきたい。また、土地の境界線の問題についても荒川区にはあるというので、まちづくりの住宅施策の課題の一つとして取り上げていくべきではないかと思う。

[事務局(部長)] 空き地、空き家の所在不明の対応、荒川区の現状は、平成27年度に空き家の調査をし、約970棟あると調査で判明している。現状、今把握ができているのは約7割で、残りの3割については所在が不明という状況である。これについて、来年度から専門家の力を借り、所有者不明の空き家について追跡することを考えている。

境界線については、他の地区と同様に荒川区も課題があり、そのために昔から敷地境界線の調査を多少やっていたが、正式には平成26年度から地籍調査を開始している。

[委員] 快適な住環境の整備はいわゆるハードウェア等が中心になっているが、今後はソフトウェアが必要だと思う。一般の住宅地の中に店舗がなくなってきて、買い物難民が実は荒川区でも出てきているのではないかという状況を把握しておいていただきたい。

[委員] アンケート調査で「親と同居または近くに住み、親に育児を支援してもらえること」という項目が20.7% 数字は低いが、近くに住んで、何かしらの住宅的な援助があれば、この数字というのは上がるのかなと思うので、その辺の施策ができればいいのかなとは思う。

[会長] 子育て世代と高齢者その両者が結びつくという意味で、子育て支援と高齢者とを分けてしまっていていいかどうか。ただ、分けることにおいてより強調される面もまたあるため、これはこの会議の宿題にさせていただきたいと思う。

[委員] 近くでコミュニティを形成しているというのが大事で、子育ての人には特に大事。地域のコミュニティがしっかりしていると、子育ても大分楽になり、子育て世帯の支援につながると思う。住んでいる地域が支えていくというのをやっていければ、非常にいい住宅環境になるのではないかと思う。

[会長] これも大事な視点で、コミュニティを強化していくということがないと、ハードの住宅と環境だけでは行き詰まってしまうだろうという御意見。これも次回また、次の展開に結びついていくといいと思う。

[委員] このアンケート結果の中で、日常のお買い物の便利性という項目があるが、既存の商店街が減っているのは事実で、高齢化社会の中では、近所に店がなくて不便だという声があると商店街の人から話を聞いている。これに対する対策は、区や都などいろいろな行政の支援をいただきながらやっているところだ。

もう一つ、地域の安全対策。防犯カメラがまだついていない商店街もあり、防犯カメラの補助金をまた引き続きやっていただきたい。地域の住民との接点があって商売をしているので、そういう部分もご協力のほどをお願いしたい。

また、商店の店舗改装に区の助成をいただいているが、これをもう少し使い勝手のいい補助制度にしてもらいたい。

[部長] 商店街は、単に物事、場所ではなくて、地域のコミュニティの重要な基盤であるということで、行政としても補助金、補助金での店舗改装、個店支援、イベント等の助成を行っているところである。

町の魅力の向上という意味では、個々のお店 今までは商店街という「面」に対しての支援というのはあったが、区はそれを一歩踏み込み、個々のお店への支援ということも、今の補助金のようにやっている。そういったところから地域の魅力向上というのをやっていきたいと思っている。

[会長] 商業振興の問題は住宅部門が引き受けて書けないが切り捨てるのも困るので、区内部で連帯してできるところを住宅マスタープランで示すというような整理をうまくやっていただきたいと思うのだが。

[事務局(部長)] ここに至るまでには、関係課長会とか係長会とか、さまざまな会議を行いながら来ており、今の意見、もっともだと思うので、今後もそういう形で全庁挙げてやっていきたいと思っている。

[委員] 先ほど委員が言ったのは、建築設計をする立場からすると、用途変更に当たる。用途変更というのは建築の確認申請であり、非常に私たちはその部分を違法状態を適法にしないでいけないということで、日々努力している。

行政に対しお願いしたいのは、用途変更というものが、利活用ということも出てくると、一定の基準法があるので、一定の要件が整えばもう少しスムーズに用途変更ができるような、既存の建物を利用していくようなメニューが欲しい。荒川区の生き方として、下町の生き方として、もっともっとこれから進めるべく施策の一部に考慮していただけたら考えている。

[会長] どこかで荒川方式的な仕組みを考えないと、一律でやっていっては済まない部分もあると。

[委員] 商店街支援がまちづくりの住宅支援のソフトになることは重々認識している。一回商店街の店を閉めて、建替えて、住宅やマンションをつくってしまうと、30年も50年も商店がなくなってしまう。今後10年間のマスタープランに書けるかどうかかわからないが、生活支援として荒川区が商店街をどうするかという部分もある程度入れておかないと、みんな住宅になって取り返しがつかないことになる。商店街支援とあわせながら、高齢者や障害者、子育ての生活支援からの観点で検討いただければと思う。

[委員] 空き家対策について、区では防災対策で空き家を活用し、優良な住宅のストックとして空き家の流通と言うが、国や東京都も言っていることとしては、空き家を準公共住宅という位置づけをして活用していくという方向を出してい

る。実際に国や都が言う空き家の活用という概念より、区のほうがちょっと狭いと思っている。空き家の概念をもう少し柔軟に考え、この期間に必要な調査をやって、全体はできないだろうが一定のところまで調査してみるとかということも含めて、やってもらいたいと思うがいかがだろうか。

[事務局(部長)] 空き家の調査は平成27年にやったが、そもそもの目的は防災の観点から取り組みで、どちらかといえば除却という部分の方向が大きかったのは確かだ。ただその中でも、その翌年度空き家計画を策定したが、利活用という面についてもやはり重要な観点であると思っている。

また、空き家について、民間の賃貸住宅への入居支援ということは重要だと思っている。昨年セーフティーネット法が10月に改正をされ、区もそういう方向性、注視をしているところだ。その中で公共住宅の代わりという側面という点からも居住支援協議会の設置について検討していきたいと思っている。

[委員] 東京都では住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画は3月に策定するという方向で考えている。

計画の目標は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録目標戸数を、2025年度までに3万戸とする。

住宅確保要配慮者の範囲を低所得者、被災者、高齢者、障害者、外国人、児童虐待を受けた方などや、国の基本方針で例が挙げられている様々な要配慮者、都の計画では全てそれを要配慮者として計画の中で位置づける。

登録基準を着工年度別に緩和するなど東京の実情に応じた基準を設ける。

登録の促進に向けて補助制度を4月からスタートする予定で、国の補助制度において地方が負担する分、その半分を全部都が負担する制度を設け、区市町村の負担は半分になる制度を設ける。

改修費について、都独自の補助として3年間限定で高齢者等の専用住宅として改修する場合に限定しているが、貸主負担の半分も都で負担する制度を設ける。

入居者負担の軽減のための措置として、大家が家賃を下げたり、家賃債務保証料が必要なものについて、国と地方で半分ずつ負担することになっているが、そのうち地方の半分を都が負担する制度とした。

こういったさまざまな支援制度の活用を荒川区も御検討いただきたい。

[会長] 現在進行形の話も多く、次回、次々回、新しい情報を加味しながらここでも議論しなければいけないし、既存不適格状況を直してからでないとそのほかのことはできないというあたり　そういったあたりも荒川区でどう運用するか。住宅マスタープランにどこまで書けるかわからないが、そういう見方は必要かと思う。

[委員] 外国人学校や大勢の方が寮として住んでいる地区もあり、ごみの問題、騒音問題、民泊の問題について、今後の課題としてぜひ審議していただきたいと思っている。

[委員] 民泊の問題だが、商店街も今は空き店舗が多くなって、民泊をやっているところも出てきた。これを利用する人は皆外国人で、ごみ問題、夜中の騒音がある。一般住宅の場合だと、町会費も払ってくれないし、商店街も、商売をやめて改装して民泊の業者に貸すが、商店街にいる限りは商店街の会費だけは払ってほしいと願いはするが難しい。民泊など厳しい条例にしてもらいたいというのが要望だ。

[事務局(部長)] 民泊については荒川ルールというものを定めている。6月15日が法の施行となっているが、3月からもう受付が開始できる状況なので、荒川ルールを適用し、全区的に土日・祝日のみ民泊は許可するという形で今やっている。条例についても6月15日に施行できるように準備をしている状況。皆様の御迷惑にならないようにと考えている。

[委員] アンケートだが、今のところ細かいクロス集計があまりされてないので、回答の中身を回答者の属性で分類して、もう一回精査することが重要かと思う。あと、最後の課題のまとめとして、永住志向が強いという結果だが、ほかの都市で永住志向がない都市を聞いたことがない。荒川区の場合は人口ビジョンで少し多めの目標を立てているので、東京都全体でもそんなに今後増えないとすると、取り合いになるはずだ。取り合いになると思ったときに、現時点でほかの都市との比較をして、今の荒川区の特性というのをきっちり掴んでおいたほうがいいのではないかなと思う。

[会長] 周辺区、杉並や世田谷へ行くと、多分85%ぐらいではないかと。70%は高いところでは思うけれども。

[委員] 空き家の問題だが、国が言っている空き家問題と荒川区の空き家問題というのは、全然違う気がする。荒川区の空き家を見ると、空き家になるべくして空き家になっていて、持ち主がよくわからない。追跡できず、しょうがなく空き家になってしまっている空き家と、市場価値がほぼないような空き家も多々あるような気がする。本当に国が言うような活用できる空き部屋というのが、果たしてどれくらいあるのか。その辺もちゃんとつかんだ上で、しっかり議論できるといいかなと思った。

3つ目は、民泊だが、何か民泊は悪いというモードだが、京都などは結構定着している。昔から町の中でやっている。

[委員] 地域のコミュニティがしっかりいて、ルール違反は締め出されてしまう。そういうことでうまくいっている。

[委員] そういう例もあるわけだから、民泊がけしからんというのも一つの方向性だし、民泊を新たな町の資源としてプラスに転換させていくというのも、可能性として何か一つあり得るのかなと思いつきながら聞いていた。

今後の住宅施策の基本的な方向性

事務局から説明

「安全で安心な住まい環境の形成」、「良好で快適な住宅ストックと居住環境の形成」、「安心して暮らせる住まいの確保と環境の整備」について説明

[会長] 次回は、大きく3つくらいに分かれた上で、施策の方向をこういうふうに書いていこうと、そういう提案があると思っていいのか。

[事務局] 今回までにあらかじめの方向性まで示し、3回目の審議会の中では素案という形で、ある程度まとまった形の資料を提出したいと考えている。

[委員] 資料4「今後の住宅施策の基本的な方向性」を読むと、荒川区じゃなくても何か同じだなという感じがするので、もっと荒川っぽくすべきかなと思った。

2つ目は、最後には20数万人の定常状態になるので、どういう定常状態を区として目指していくのかというのを共有したほうがいいかと思う。常に入れている定常状態もあれば、一方で世代をつないで、荒川ゆかりの人が常にここで循環している定常状態もある。どういう方向で荒川区は考えていくのかというのをきちんと議論して、施策を考えていったほうがいいと思う。

[委員] 東京都が5年ぶりに地震危険度調査の結果を公表した。荒川区が上位に来ている状況もあったが、その中で空き家になって相当ひどい状態になったものがそのまま残っているという記事を見た。不燃化特区については、都の助成制度があるにもかかわらずなかなか進まない。除却したほうがいいとみんなが思うのだけど、なかなかそれが進まないのは何故なのか、ぜひ詳しく分析して教えていただきたい。

[事務局(部長)] 次回詳しく説明するが、東京都の調査方法も、実は毎回毎回変化をしている状況があり、一律に比較もできないのだが、概況だけお話しすると危険度については、全体的には荒川区は下がっている。

[会長] 下がっているというのは、いい方向に行っているということか。

[事務局(部長)] はい。火災危険度でマイナス23%、倒壊危険度でマイナス40%前後下がっている。ランク付けでいくと、上がった町丁目はなく、9町丁目は全部下がっているのが荒川区全体の状況。

[委員] 東側に危険度が集中するが、それは地盤が原因だ。山の手の地盤と下町の地盤で、下町のほうが2倍までは多分いかないが、相当強く揺れるという、まずそのハンディキャップがあるから、東側に危険が集中してしまう。その上、古い建物が高密度で存在しており、二重にきいているから、なかなか色が良くなっていかない。

[会長] その他、各委員から何もなければ、本日はこれで閉会とさせていただきます。

次回開催予定

事務局から次回の審議会開催予定について、次のとおり説明があった。

日時 5月後半を予定

具体的な日程については、今後日程調整をさせていただきます。