

【第 11 期】

第 2 回板橋区住宅対策審議会

会 議 録

板橋区都市整備部住宅政策課

【第 11 期】第 2 回板橋区住宅対策審議会

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 開催年月日 | 令和 6 年 7 月 9 日（火） |
| 2 | 開催場所 | 板橋区役所北館 1 1 階 第二委員会室 |
| 3 | 審議会委員 | 会 長 大 村 謙二郎
副会長 中 島 明 子
委 員 樋 野 公 宏
川 口 雅 敏
横 川 たかゆき
荒 川 なお
大 野 ゆか
佐 藤 正 之
岡 部 慎
山 家 正 道
小 松 茂 実
針 金 徹
山 元 正 宜 |
| 4 | 事 務 局 | 都市整備部長
住宅政策課長 |

午前１０時００分 開会

○都市整備部長 皆様おはようございます。

定刻より、少し早い時間でございますが、皆様お揃いでございますので、これより始めさせていただきますと思います。

それでは、ただいまより、第１１期第２回板橋区住宅対策審議会を開催したいと存じます。

本日は、委員の皆様におかれましては、ご多用のところ、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

申し遅れましたが、私は、本日の冒頭の進行を務めさせていただきます、都市整備部長の内池でございます。どうぞ、よろしくお願いします。

初めに、委員の交代がございましたので、審議会に先立ちまして、第１回の審議会にご欠席されました山元委員様、また、新たに委員になられました川口委員様、荒川委員様に、坂本区長から委嘱状を渡したいと思っております。

委員さんにおかれましては、お席でお待ちいただきたいと思います。お名前をお呼びしますので、その場でご起立をお願いいたします。

—————委嘱状交付—————

それでは、坂本区長からご挨拶を申し上げます。

○坂本区長 皆様おはようございます。

大変暑い中、また、今日は早朝からお忙しい中にもかかわらず、第１１期の第２回板橋区住宅対策審議会にお集まりをいただきまして、誠にありがとうございます。

区の住宅施策については、令和７年度末までを計画期間とする「板橋区住まいの未来ビジョン２０２５」に掲げました基本方針に基づきまして、現在、さまざまな施策、事業を展開しております。

前回、第１回の住宅対策審議会においては、令和８年度から始まる第６次板橋区住宅マスタープランの策定に向けまして、「板橋区における住宅政策の新たな展開について」を諮問するに至りました。

少子高齢化の進展、世帯の単身化、住宅に対するニーズの多様化、また、多発する自然災害や気候変動への対応など、住生活を取り巻く社会状況が変容しているところではありますけれども、本日、委員に委嘱させていただきました委員の方々を含めて、委員の皆様幅広くご議論いただきまして、より効果的な施策を展開するための、ご提言をいただきたいと思います。と存

じております。

住宅対策審議会における審議は、次期住宅マスタープランについて、ご答申をいただくまで続いて参りますけれども、委員の皆様にはご苦勞をおかけすると思っておりますけれども、どうぞご理解、ご尽力賜りますようお願い申し上げて、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。皆様どうぞよろしくお願い申し上げます。

○都市整備部長 ありがとうございます。

大変恐縮ではございますが、坂本区長は公務の都合がございますので、これで退席させていただきます。

それでは続きまして、事務局から配付資料の確認をさせていただきます。お願いいたします。

○ 住宅政策課長 住宅政策課長の志村です。よろしくお願いいたします。

それでは、私の方から、配付資料の確認をさせていただきます。資料につきましては、事前に配付したものと、本日机上に配付された資料がございます。

事前の配付資料につきましては、次第と、資料1、資料2、資料3－1、資料3－2、資料4、資料5、資料6がそれぞれあると思います。

また、参考資料で、第11期板橋区住宅対策審議会諮問書がございます。

また、本日、机上に配付している資料につきましては、専門部会での意見を踏まえまして、検討の方向性について説明した資料となっております。

以上、過不足等はございませんでしょうか。

皆さんよろしいでしょうか。ありがとうございます。

○都市整備部長 それではこれからの進行につきましては、大村会長にお願いしたいと思います。どうぞ、よろしくお願いします。

○大村会長 それでは、ただいまから、第2回の住宅対策審議会を開催させていただきます。

開催にあたりまして、まず、定足数の確認をさせていただきます。

東京都板橋区住宅対策審議会規則第5条第1項の規定によりますと、審議会は委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができないとなっております。

本日、15名の委員のうち13名の委員の方々のご出席をいただいておりますので、本審議会が有効に成立することをご報告させていただきます。

開会の前に、区民の方から、本日の審議会につき、傍聴希望が1件出てございます。

東京都板橋区住宅審議会傍聴規程第2条に基づいた手続きがなされておりますので、傍聴を許可したいと思います가요よろしいですか。

よろしゅうございますね。

< 一同 はい。 >

それでは、傍聴人の入室をお願いいたします。

<傍聴人、入室>

○大村会長 本日の議題は、令和5年度板橋区住まいの未来ビジョン2025の進捗状況及び昨年度実施いたしました基礎調査の報告事項と、今後、専門部会で検討していくテーマの設定の審議事項が1件ございます。

効率的に議事を進めて参りたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

では、まず初めに、報告事項の1、板橋区住まいの未来ビジョン2025の進捗状況につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○住宅政策課長 はい、それでは、私から、資料1の説明をさせていただきます。資料1をご覧くださいと思います。

現行計画の住まいの未来ビジョン2025の進捗状況につきまして、令和5年度の実施状況と評価、課題、対応策についてご説明いたします。

令和5年度につきましても、4月の第1回住宅対策審議会で、令和4年度分の報告をさせていただいた時と同様、各事業概ね評価はAとなっております。

令和4年度から、特段、大きな評価の変化というものはございません。進捗状況のうち、前年度から評価に変更があった3つの事業について、報告をさせていただければと思います。

まず、1枚おめくりいただきまして、A3用紙、2ページ目の、事業番号①-1になります。こちらは住宅政策課の所管になります。

個別事業としましては、若者居住応援制度になります。

実施状況としましては、若者や子育て世代の住宅供給支援に力を入れている不動産店を、ホームページで紹介を始めているところがございます。そのため、評価はCとさせていただいております。今後は、若者や子育て世代向けの物件を多く取り扱う不動産店の区のホームページでの公表など、若者向けの民間賃貸住宅の情報提供を行いまして、対象店舗の拡大と取り組み効果の検証を行っていきたいと考えております。

続きまして4ページ目をご覧くださいと思います。事業番号に関しましては、⑤-1になります。

事業名は、地域包括支援センターの機能強化になりますが、令和4年度に二つの法人が撤退したことや、介護保険法の改正を受けまして、所管の方で、検討PTを設置し、業務改善を検討し、人件費高騰などによる委託料の見直しを行いまして、増額を図っているところでございます。

委託料の増額によりまして、人材の確保に繋がり、機能強化になったと考えております。

評価としましては、令和4年度のBからAとなっているところでございます。あり方の検討を続けまして、他区の調査と区への導入検討も進めて参りたいと考えております。

最後になりますが、最終ページの6ページ目をご覧ください。事業番号⑧-2でございます。家賃等債務保証支援事業になります。

こちらは、保証人が見つからない高齢者、障がい者、子育て世帯、被災者、低額所得者の方が、板橋区と協定を結んだ民間保証会社と、保証委託契約を結びまして、入居を円滑に進めるための支援事業となっております。

評価は、令和4年度は、目標件数を上回りAとなっておりましたが、令和5年度からは、前年度から20件の減となったため、Cとしております。

こちらにつきましては、事業者への聞き取り調査を行いまして、大きく減少した理由を分析するとともに、提携する事業者と連携をさらに深めていきたいと考えております。

簡単ではございますが、資料1の説明は以上となります。

○大村会長 はい、ありがとうございました。

今のご説明につきまして、何かご質問、ご意見がありましたらご発言願いたい。いかがでございましょうか。

特にございませんか。また、審議の過程でご質問などが出れば、適宜、受けたいと思いますが、報告事項ということで一応、進めさせていただきます。

次の議事に進めさせていただきます。報告事項の2、板橋区の住まい等に関するアンケート調査の結果、これにつきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

○住宅政策課長 はい、それでは、事務局から説明をさせていただきます。資料2、板橋区の住生活を取り巻く状況をご覧ください。

こちらは、基幹統計等から把握できる本区の住生活を取り巻く状況について、概要を取りまとめた資料になってございます。

1 ページ目、こちらは区民の状況について取りまとめております。まず、人口世帯をご覧ください。

1 つ目、概要としましては、人口は 2045 年にかけて、増加を続けると推計をされております。特に単身世帯の増加が著しく、23 区の中でも多くは、単身世帯の増加が比較的高い、そういった状況がございます。

2 つ目、少子高齢化の状況でございます。

こちらは、合計特殊出生率が、2022 年に 0.92 と東京都全体の 1.04 よりも低くなっているというところでございます。

一方で、高齢化に関しましては、23 区で 5 番目に高いというところで、23 区の中でも高いというところでございます。

3 つ目、人口移動の状況でございます。

20 代に関しましては、転入が大幅な増加になってございます。特に単身世帯の割合が高いという状況でございます。

一方で、30 代、40 代及び 6 歳未満の子育て世帯に関しましては、転出超過となっております。子育て世帯の転出先を見ていきますと、練馬区、埼玉県、そういったところへの転出が多くなっている状況でございます。

次に、1 ページ目の右側をご覧くださいと思います。くらし・住環境についてご説明いたします。

まず初めに、区民の暮らしですけれども、こちらに関しましては、昼間人口比率が 89% で、7 割が区外に勤務している状況になっているところでございます。

一方で、若い世代ほど、在宅勤務の実施率は高いといった状況でございます。

2 つ目、住宅の周辺の環境についてでございます。

本区は、宅地の 9 割が住宅利用と言われておりますが、その一方で、それ以外の土地利用のうち、工業地区が 7 割を占めておりまして、住工混在地域も存在しているところでございます。また、生活環境に関しましては、住環境満足度が 8 割前後と、かなり評価が高い状況でございます。ただ、その一方で、4 m 未満の道路に接している住宅比率は、減少傾向にはありますけれども、近年建設の住宅に関しましても、細街路への接道物件が一定数見られているところでございます。

3 つ目、区民の意識でございます。

防災に関しまして、木造住宅密集地域の解消ですとか、洪水危険性の高い荒川低地などの

防災対策が急がれる中、防災への関心度は、高齢者ほど高く、若年層が低いといった状況でございます。

特に、賃貸住宅にお住まいの方の防災意識の啓発というものが、今後、課題になってくると思われます。

また、コミュニティに関しましては、日常的な繋がりを求める意識というのは、低下傾向にあるといった状況でございます。

おめくりいただきまして、裏面の２ページ目をご覧くださいと思います。

こちらは、住宅ストックの状況について、整理したものでございます。

①住宅ストックの概要でございます。まずストック量です。

こちらに関しましては、住宅総数は増加を続けております。特に、民間賃貸住宅及びマンションといったものが、住宅総数の大半を占めており、区の主要なストックとなっております。空き家の方を見ていきますと、多くは賃貸用の空き家でございます。

次に、ストックの質についてです。

建築時期は、借家よりも持ち家の方が古くなってございます。

一方で、賃貸住宅については、省エネルギーのバリアフリー化率は、持ち家に比べて低い結果になってございます。

続きまして、右側の②主要ストックの状況でございます。

主要ストックはマンション、それから民間賃貸住宅、こちらが２大ストックで大きく分かります。

１つ目、マンションの状況でございます。

マンション化率は 20.9% でして、23 区平均よりもやや高いといった状況でございます。

ストックの状況を見ていきますと、建築年が高経年であるほど、階数・戸数・規模は小さく、居住者の方も高齢になってきているところでございます。

一方で、建築時期が新しい物件につきましては、戸数規模も大きく、高層化が進んでおります。市場を見ていきますと、新築のマンション価格も高騰しておりまして、平均でいう専有面積というのは、低下傾向になっているところでございます。

続きまして、民間賃貸住宅の状況です。

こちらストックの状況を見ていきますと、23 区の中では手頃な面積の物件が供給されているといった状況です。面積及び家賃両方におきまして、手ごろである状況になってございます。建築時期に関しましては、1981 年から 2000 年のストックが約半数でございまして、東京

都の平均よりも高くなっております。

一方で、2015 年ごろを境に、民間賃貸住宅の新築着工戸数というのは、増加傾向となっているところでございます。

次に、3 ページ目をご覧くださいと思います。

こちらは、地域ごとの特徴について簡単に整理したものになってございます。

本区は、それぞれ特徴の異なる住環境を地域ごとに形成しているといった特徴がございます。真ん中の用途地域図をご覧くださいと思います。

東側の方には、紫の準工業地域があったり、西側には、薄い緑の第 1 種中高層住居専用地域、濃い緑の第 1 種低層住居専用地域があったりと、様々な住環境の特徴を形成していることが、地図を見てもわかると思います。

まず、高島平地区でございますが、ご存知の通り、UR 賃貸の大団地がございまして、高齢化率が 40%を超える、他の地域よりも最も高いという状況でございます。

また、規模の小さい高経年マンション、古い旧耐震のマンション、公的賃貸住宅が集積している地区でもございます。

次に、赤塚地区でございます。

20 代の転入超過率は高い一方で、子育て世帯の転出超過率が最も高い地域となっております。

また、低層の共同住宅の割合が高い一方、民間賃貸住宅の空き家率、こちらも高い地区となっております。

続きまして、志村地区でございます。

志村地区は、崖線では子育て世帯が多い一方、西側では、高齢化率が高い地域となっております。

志村地区のうち、小豆沢地域、こちらでは 2011 年以降に建築されたマンションが、多い地域となっております。

続きまして、常盤台地区でございます。

30 代の転入の増加が見られる一方、転出も多くなっております。定住化がされていない地域というふうに分析をしております。

最後に、板橋地区でございます。

板橋地区のうち、大山地域は、単身世帯の割合が高いものの、住環境への満足度が他の地域よりも低い状況となっております。

板橋地域の中でも、加賀地域、こちらは都心に近いエリアということもございまして、年少人口率は高く、2010 年以降の建築のマンションの割合が、小豆沢地域の次に高い地域というふうになってございます。

次に、資料 3－1 をご覧いただければと思います。

こちらは、板橋区の住まい住環境に関するアンケートの調査結果の概要版でございます。

昨年度、区民 3,000 世帯を対象にアンケート調査を行いました。回答状況としましては、1,034 世帯、不達を除く回収率は 34.5%となっております。

主な調査内容としましては、区民の住宅やその周辺環境の現状及び満足度、継続居住意向などについて、調査を実施しているところでございます。

調査結果をご覧ください。項番 1 の回答者の属性についてです。

全体を通し、単身世帯が多く、親族の方が遠方であることを踏まえたと、遠方出身者であることがわかります。

年収に関しましては、400 から 600 万円未満の方が多という状況でございます。在宅勤務率も、週 1 回以上、在宅勤務されている方が 2 から 3 割程度いらっしやいまして、若い世代ほど、在宅勤務率というのは高くなっているところでございます。

項番 2、現在の住まいについてでございます。

持ち家・借家、それぞれ半数ずつの回答となっているところでございます。

右側の方にいっていただきまして、項番 3 の現在の住まいの満足度をご覧ください。満足度でいきますと、日当たり、風通しについては 5 割を超えている状況です。住宅の広さ、間取り・部屋数、住まいの中のプライバシーにつきましては、満足度が 4 割と多くなっております。

その一方、収納のスペースの広さですとか、建物の老朽化、省エネ性能、そういった住宅の質に関しましては、不満と答えていらっしゃる方が、3 割を超えている状況でございます。

次に、項番 4 の住まいに対する重要項目についてでございます。

全年代におきまして、住宅の広さが重要と回答した世帯が比較的多くなっております。

その一方、年代別に見ていきますと、20 代は住宅の広さ、便所・浴室、住宅に要する費用が住宅に対する重要項目であると回答しております。

50 代、60 代の方につきましては、日当たりといった日々の居住性というものを重視していることがわかります。

一方、70代の方に関しましては、耐震性や耐久性、こういういざという時の安心安全な住まいといったものを重視しているという傾向が出ております。

おめくりいただきまして、裏面の方をご覧くださいと思います。

項番5の周辺環境の満足度でございます。

こちらを見ていきますと、日常の買い物の便利さ、通勤・通学の利便性、診療所や病院などの医療機関の便利さなど、日常生活の利便性に関する満足度は、比較的高くなっている状況でございます。

続きまして、項番6、周辺環境の重要度でございます。

こちらを見ていきますと、日常の買い物の利便性、治安のよさを重視することは全世代に共通しております。年代別に見ていきますと、災害時の安全性を重視したいと回答しているのは、年代に比例して高くなっております。

また、通勤・通学の利便性を重視しているのは、20代から40代に多くなっているところでございます。

右側になります。項番7の今後の住まいについてでございます。

継続居住の希望についてですけれども、約50%が当分の間は今の住まいに住み続けたいと回答しております。

当分は住み続けますが、将来わからないという回答も加えまして、約8割の方が継続居住をする予定であると回答を得ております。

なお、住みかえ希望で見えていきますと、20代から30代、それから民間賃貸住宅にお住まいの方が、住みかえを希望する割合が、比較的高くなっております。

項番8の防災とコミュニティについてでございます。

水害・地震について、対策を行っているかという質問に対しまして、住宅の種類別に、防災対策実施率を見ていきますと、やはり民間賃貸住宅は、一戸建て・分譲マンションと比べまして、防災対策実施率は低くなっております。賃貸住宅の方の30%は、特に何もしていないとの回答になっております。

項番9、住宅政策に対する要望でございます。

こちらを見ていきますと、多世代が安心して暮らせる住宅支援といったものが、20代から60代にかけて全体的に回答が多くなっております。

一方で、ライフスタイルの変化に対応しました住みかえ支援ですとか、空き家活用促進を求める声も年代を問わず多くなっているところでございます。

次に、資料 3－2 をご覧いただければと思います。

こちらは、板橋区から転出、板橋区に転入した子育て世代へのアンケート調査結果の概要でございます。

アンケートは、令和 4 年 8 月 1 日から令和 5 年 7 月 31 日までに、板橋区から転出、板橋区に転入した子育て世代の各 1,000 世帯を対象に、調査を実施しているところでございます。

回収率につきましては、転出者が 35.5%、転入者が 44.9%の回答になってございます。

調査結果になります。項番 1 の回答者の属性でございます。

転出入世帯ともに、夫婦と 6 歳未満の子が 1 人の子からなる世帯の 3 人家族が最も多い状況でございます。こちら、先ほどの資料 3－1 と同様、遠方に親戚がお住まいの方が多くなっている状況でございます。

転出先の情報を見ていきますと、転出先は、練馬区が最も多く、次いで、さいたま市、豊島区となっております。

転入元について見ていきますと、豊島区が最も多く、次いで練馬区、北区と周辺からの転入が多くなっております。

右側、項番 2 の転出入後の住まいの変化についてでございます。

住宅の種類につきましては、民間賃貸住宅に住まわれている方が 6 割、転出後の住まいでは 4 割に減少しているところでございます。一戸建ての持ち家に住みかえされる世帯が、多くなっているところでございます。

次に、借家の家賃についてでございます。

転出世帯につきましては、家賃が二極化しております。一方、転入世帯については全体的に家賃が高くなっております。

次に、住宅の広さについてでございます。

転出入世帯とも広くはなっていますが、転出世帯の方が 70 平米以上の割合が高い状況となっております。

項番 3、転出入した理由についてでございます。

転出の理由については、持ち家の購入、それから子の誕生・成長といった理由が多くなっております。

一方で、転入についても同様の理由が多くなっておりますが、持ち家の購入といった回答割合が、転出者に比べて低くなっております。

おめくりいただきまして、項番 4 をご覧いただければと思います。

こちらは、住み替え先の地域の候補についての質問でございます。

転出世帯に関しましては、住み替え先について、板橋区を候補としていた方が 26%いらっしゃいましたが、結果的には板橋区を選択していただけなかった状況でございます。

一方で、転入世帯につきましては、板橋区の次に、板橋区に隣接する区を探していた割合が 6 割超えとなっております、板橋区を含めて、この周辺地域で探していた世帯が転入世帯で多くなっているといった特徴がございます。

続きまして、項番 5、板橋区で叶えた・叶えられなかった住まい探しの条件でございます。

こちらは、転出世帯につきましては、板橋区では叶えられなかった条件、転入者に関しましては、板橋区の住まいを選んだ決め手という形で設問を設定させていただいております。

転出世帯について叶えられなかった条件を見ていきますと、広さですとか、住宅の質及び家賃などの経済的な条件などが多く見られました。

続きまして、項番 6、継続居住の意向でございます。

こちらを見ていきますと、転出者の方が転入者よりも、もう一度板橋区に戻りたいという世帯が多くなっている状況でございます。

続きまして、右側、板橋区で力を入れるべき住宅施策についてでございます。

転出世帯につきましては、広さそれから家賃負担などの住宅に関する取り組みに力を入れるべきとの回答が、割合として高くなってございます。

一方、転入世帯に関しましては、子育て支援、子育て環境を整備することに、力を入れるべきとの回答が多くなってございます。

続きまして、資料 4 になります。資料 4 をご覧いただければと思います。

こちらにつきましては、5 月 27 日に開催しました専門部会の会議の概要でございます。

議題としましては、4 つございました。会議要旨の中で、主な意見についてご説明をさせていただきます。

まず、1 ページ目の議題 1 の板橋区住まいの未来ビジョン 2025 の進捗状況につきまして、若者居住応援制度の情報提供の方法を検討するべきとの意見をいただきました。

昨今の若者がどのように、住宅の物件を探しているのかという視点で、インターネットなどで、実際にアクセスするホームページの見やすさ、またわかりやすさ、そういったものを検討し、実質的に評価をするような方法を考えるべきとのご意見をいただいております。

次に、2 ページ目をご覧いただければと思います。

こちらにつきまして、議題2の板橋区の住生活を取り巻く状況について、①人口世帯の状況、そこでのご意見をいただいております。子どもを安心して産める産院を拡充してはどうかとのご意見がございました。

現在区内には、産む施設として医療施設に関しましては、26施設であると把握しております。今年に入りまして閉院している施設もあるというふうに聞いておりますが、拡充については課題としては認識をさせていただきたいと思っております。

その他の質疑につきましては、資料に記載させていただいているとおりでございます。

また、4ページ目の議題4の専門部会のテーマ設定、今後のスケジュールにつきましては、後程、資料5の説明の際に、改めてご説明をしたいと考えております。

長くなりましたが、資料2から資料4の説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○大村会長 はい、ありがとうございます。

結構、盛りだくさんの内容だったと思いますが、何かご質問やご意見がございましたら、ぜひ、ご発言願いたいと、いかがでございますか。

板橋区の事情をよくご存知の委員の方々もいらっしゃると思いますし、そうじゃなくても、この辺りはどうなっているのかという話で、若干、コメント的なというか質問にも関わりますけど、23区の中でも、板橋区は単身世帯率が高いという、この場合の単身世帯が若年単身世帯だけなのか、それとも、最近話題になっている、もう少し中高年のシングル層も増えているのか、或いは、人生が長くなってきた、高齢単身者も増えてきているという中で、年齢別に見たときにどうなのかというのと、板橋区の特長として、若年単身世帯を引きつける施設というか、普通考えるのは、例えば、大学であるとか、専門学校であるとか、そういうような施設があるのかという要素と、あとは、後の方のくらしの問題も出てきたと思うのですが、単身世帯層が比較的低価格で住める住宅ストックがあることが、板橋区に惹きつけているのか、或いは、それがさらに供給されているのかどうかと、そういうあたりの分析はされているのか。

補足的に何か説明があれば、ちょっとお願いしたいと思うのですが。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

まず、単身世帯についての増加ということで、主に、20代の若者の方、こちらが多く、転入として入ってきておりまして、それに基づいて、単身も、多くなっているという状況は、把握しております。

また、中高年ということで、いわゆる会長がおっしゃったミドルシングルと言われるような世帯ですけれども、この世帯も一定数、多いという状況でございます。

また、その施設として、そういった若者を引きつける施設があるかどうかというところなのですが、区としても、様々のそういった憩いの場ですとか、交流の場ですとか、そういったものをご用意させていただいているのと、子育て世帯に関しましては、子育てに向けた情報のハンドブック、そういった情報提供も行っているところでございます。

また、区の施設では、色々と例えば、中央図書館ですとか、学校の改築ですとか、そういったものも、様々建て替えの計画を進めているところでございますので、そういった何か新しい方が入っていただけるというふうな工夫も、ご用意の準備をしているところでございます。

また、住宅ストックと家賃の形態の分析というところなのですが、先ほどの資料2、2ページ目をご覧くださいと思うのですが、資料2の2ページ目の②主要ストックの状況というところでございます。

こちら下の民間賃貸住宅の状況というところで、左の下の図になりますけれども、こちらは、民営の借家の一住宅の居住面積と1ヶ月の家賃を、比べた図にはなっております。

そちらを見ていただきますとおり、板橋区の方は、比較的、家賃というのは低い状況でございます。

ただ一方で、居住の質の面積、そういったものも低いという状況でございますので、家賃が比較的安いのですけれども、少し広さと言ったものが小さい傾向があるのかなと思いますので、この辺りで少し入ってくる方が、限定されてくるのかなというふうな予測はしてるところでございます。以上でございます。

○大村会長 はい、ありがとうございます。

後でまた詳しい分析が必要になるのかもしれませんが。どうぞ。他の委員の方、荒川委員お願いいたします。

○荒川委員 すいません。

今、20代の方のお話があって、入ってきているということなのですが、それは学生の場合、10代とか何かわからないのですが、傾向としては、その学生が多いというところなのか、社会人が大学とか専門学校を卒業して入ってくるという傾向が多いのか、そういうところまで掘んでいるのか、ちょっとそこを聞きたいです。

○住宅政策課長 ご質問ありがとうございます。

まず、20代のところで言いますと、資料2の、①人口世帯の左側の人口移動の状況でございますけれども、やはり、新社会人と言った方が転入超過になっているというふうには把握はしております。

今後、例えば、その大学生ですとか、そういった方が入ってきているかについては、現状まだ、そこまでは分析はしていないのですけれども、例えば、今後、何かそういった大学生に向けた調査ですとか、そういったことができるかどうかは検討しているところでございます。

○大村会長 はい、荒川委員、どうぞ。

○荒川委員 すいません。それで、資料4のところでも、部会の方でも、3ページの上の方とかにも書いてあるのですけれども、世帯数であるとか、その把握とかの件、検討していくと、今、お答えがあったのですけれども、ただそれをやるにあたって、私なんかもすぐやっていくべきというふうに思っているのですけれども、何が、今まだ、検討という段階になっているのかというところも、ちょっとお聞きしたいのですが。お願いします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

若者が今後、増加傾向にあるというところは、お話をしたとおりなのですが、その世帯数といったところで、例えば、住宅の広さについての需要というものは、概ねわかっているのですが、それ以外にも、例えば、その間取りですとか、例えば、具体的に言いますと、1つのお部屋なのか2つの部屋なのかとか、そういった具体的な住宅の質、そういったものの調査というものをしていくべきかなというように考えております。

○大村会長 はい、荒川委員、どうぞ。

○荒川委員 色々やろうとしているところは、わかるのですが、何が原因なのかがわからない。結局、その後に繋がらないというところで、検討だけが長いと、次に繋がるものがないのかなというのは思います。

他の資料にも、20代、30代では家賃が高い、経済的な理由というところは、資料に出ています。だから、先ほど言ったように家賃は板橋区としては安いけれど、広さの質はというところですが、20代、30代の人たちの回答とちょっとずれがあるのかなというふうには思います。板橋区の解釈だけでこうであるというふうには決めないで、そのアンケート結果をどういうふうに生かすのかというところを、今年度、特に重要なのではと思うのですけれども、出していかなければいけないのではないかと思います。そこについて、区の考えをお願いします。

○住宅政策課長 はい、ご意見ありがとうございます。

今、お話があったとおり、今回のそのアンケート結果をもとに、今後の区の住宅施策というのを検討するべきというふうに考えておりまして、後程、前回の専門部会からのご意見も踏まえまして、今後の専門部会での検討の方向性というのを、説明させていただきますけれども、やはり、若者の定住といったところは、区の今の重要な施策だと考えておりますので、そのあたりは、今回の計画の中で、しっかりと考えていきたいというふうに考えております。

○大村会長 よろしいですか。他にいかがでございしますか。

どうぞ、大野委員。

○大野委員 お願いいたします。3点ほどお伺いさせてください。

まず、先ほど来から20代の方のご転入が多いというお話もあったかと思うのですが、資料2の3ページ目に、板橋区の住生活を取り巻く状況で地域ごとの特徴というのは、書かれているかと思うのですが、おそらく、その20代の方というのは、地域で選ぶというよりは、沿線、例えば、大手町にお勤めの方で、直通で行けるから三田線を希望するですとか、その通勤方法によって、選ぶエリアも変わってくるのかと思うのですが、その地域ごとではなくて、エリアごとの世代の転出入というのは、調査されているのでしょうか。

○大村会長 いかがですか。お願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

今回、アンケートにあたりまして、そのエリアごとでアンケート調査結果を提示させていただいているところでございます。

それぞれの地区に応じて、様々な年齢層の方のアンケート調査結果というのをいただいておりますので、エリアごとの分析というのは、今回の調査で概ねできているというふうに考えているところでございます。

先ほど、委員の方がおっしゃいました交通の問題ということで、やはりその沿線ということとは交通上、重要になってくるのかなと考えておりまして、学生以外にも、例えば、新社会人の方が、こちらの板橋区に住んで、どちらに通勤をされるのかといったところで言いますと、やはり若い方は、板橋区に住んでいただいて、例えば、おっしゃったとおり、大手町ですとか、都心6区と言われているようなところに働きに行かれるようなことも、今回のアンケート調査で、一定数、回答いただいているところでございますので、そういった社会人の方が、住みやすいまちというの、目指していくべきかなというふうには考えております。

○大野委員 ありがとうございます。あと、2点目なのですが、今回のようなデータというのは、供給側、不動産業者さんとしてもとても有益なのではないかなと思うのですが、今回、委員の中にも宅建協会の方に入っていておりますけれども、こういった情報公開というのは、例えば、今、お話にあった家賃は安いけれども面積が狭い、板橋区はそういう物件が多いというお話もありましたが、そういった情報提供というのは、業者にはされているものなのでしょうか。

○大村会長 事務局、お願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ご相談があった方につきまして、例えば、こういった家に住みたいといったことで、住宅確保要配慮者というふうに呼んでいますけれども、そういった方々が、住まいの相談をされたときには、宅建協会さんですとか、全日不動産の方に、こういった物件ありますかということで、情報提供のご依頼をさせていただいているところではありますけれども、何かホームページとか、インターネット等で検索できるような物件について、何か区の方で情報提供をしているかというところ、そういったところの斡旋というのは、区ではやってないところではございますので、そのあたりは、お住まいにお困りの方ということで少し、限定した皆様に対して、不動産協会の方と提携をしているところでございます。

○大野委員 すみません。質問の仕方が悪かったです。ごめんなさい。

供給側でマンションであったり、賃貸物件をこれから作るという業者さんがこういった部屋が足りてないのかということを知りたいと思ったときに、区から情報提供しているのかというご質問でした。ごめんなさい。

○住宅政策課長 はい、申し訳ありません。

こちらの方からは、何か不動産業界の例えば、デベロッパーさんですとか、そういったところの企業さんに対しまして、そういった情報というのは、現在、提供はしていないところでございます。

○大野委員 はい、ありがとうございます。

最後ですが、資料3-2の子育て世帯へのアンケート調査の件で、7番の板橋区で力を入れるべき住宅施策という中で、転出世帯、転入世帯ともに、子育てに配慮された設備やサービスのある住宅の供給ということが、上位に上がっているかと思えます。

東京都では、すくすく住宅認定制度というのがあるかと思うのですが、そういったものの周知、板橋区の業者さんへの周知だったりとか、そういったことをされているものがあれば教えてください。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

東京都の方では、すくすく住宅ということで、お子様が住みやすい住宅を整備するために、補助制度といったものを開始しているところであります。

そちらに関しましては、区の方でも、物件がいくつか出てきている状況ではございまして、その都度、区から何かそういう情報提供がございましたら、こちらの方から、お伝えさせていただいているところでございます。

○大野委員 ありがとうございます。

○大村会長 ほかに、いかがでございますか。何かご質問。

はい、どうぞ、樋野委員お願いいたします。

○樋野委員 はい、ご説明ありがとうございます。

例えば、資料2なのですが、グラフから読み取れることと、グラフにはないけれども、別の統計から読み取ったであろうことと、事務局側で推測したことが混在していて、また、ちょっと理解がしづらいというか、議論がしづらいのですが。

例えば、荒川委員とか、大村会長からご発言のあった人口移動の状況のところで言うと、2つ目のところで、20代は、新社会人が転入超過というのは、このグラフから読み取れないです。これは、別の統計から読み取ったということによろしいですか。

○住宅政策課長 はい、こちらは、確かにこの資料の中では、図としては読み取れないところでもありますけれども、こちらの報告で取りまとめている資料の中で、そういったふうに分析している。

○樋野委員 ごめんなさい。これは、推測ですか、それとも統計があるのですか、新社会人だということ。

○大村会長 作業やられたコンサルさんの方で説明してください。

○受託事業者 すみません。コンサルの方から回答させていただきます。

社会人というところに関しましては、学生というのが実際統計上は、わからない部分もございまして、不動産事業者さんへのヒアリング調査の結果から回答させていただきました。

○樋野委員 ありがとうございます。では、その次の34歳以下の若年単身世帯数が増加しておりというのは、これはどこから読めばいいのですか。

確かに右側のグラフで転入超過になっていることは、読み取れるのですが、これが経年的に変化していなければ、動的に安定しているはずで、若年単身世帯が増えているということ

にはならないはずです。

○受託事業者 はい、ご質問ありがとうございます。単身世帯の増加ということですか。

○樋野委員 違います。若年単身世帯についてです。

○受託事業者 はい、年齢別の単身世帯の統計をとっておりますので、そちらの方で確認しております。

○樋野委員 関係があるということですね。私も、大村先生がおっしゃったように単身世帯というのをどう読むか、地域別に分析するというのも、とても大事だと思うのですが、高齢の単身世帯が増えているのか、新社会人が増えているのか、それ以外の世帯が増えているのかによって、今後、取るべき対策が違ってくるので、このグラフから読み取れることと、他の統計から読み取ったこと、或いは推測したことがわかるようにしていただけると我々も少し議論がしやすいと思いました。

○住宅政策課長 はい、ご意見ありがとうございます。

○大村会長 若干、私の意見というか、考えというか推測的な話なのですが、結局、板橋区の場合、民間賃貸住宅ストックが結構、高経年というか、古い時代のストックが残っていて、それが狭くて、安いものがあるから、そこに単身世帯が来るのか、或いはそういう若年単身世帯に向けて新たに、狭くて、安い新規の民間賃貸住宅が供給されているのかどうかによって、大分違いが出てくると思います。

だから、2つあって、ストックの効果なのか、それとも、新規に供給されている民間賃貸住宅の市場が、若年世帯向けにさらに供給されているのかどうかによって、状況が違ってくると思います。この部分の分析が必要かなというふうな気がしているのです。

ストック効果とそれから新規に供給されるものがどういう世代に向けてなのか、それはファミリー層に向けても同じことであって、ファミリー層に向けて新規に供給される集合住宅だろうと思うのですが、それ以外にも、私は、今、中野区に住んでいるのですが、中野区の比較的密集した市街地のところでは、相続が発生した時に敷地分割が起きて、そこが、三階建ての戸建住宅という形で供給されて、それは多分、ファミリー層向けで、都心のマンションよりは、比較的安く買える層向けに出てきている。

だから、板橋区の場合も、そういうものが出てきているのか、総体的にみれば、東西方向に東上線であったり、都営三田線であったりという形で、通勤の利便性の高い区なわけですね。

そういう新たな層に向けた住宅供給が、どういう形で起きてきているのかというのを分析

するのは、僕は、すごく大事なことはないかなと思うし、それから、板橋区が持っていた古い住宅ストックが、どういう形で使われてきているのかというのも、若い、或いは中高年かもしれませんけども、単身世帯層を引きつける要素になっているのかどうかというあたりの分析が、多分、必要かなという気がいたします。

すいません。ちょっと進行役が意見を申し上げて申し訳ございませんが、どうぞ、他の委員の方々に、このあたりどうなっているのかとか、そのあたり実感でも結構ですし、ぜひ、ご発言いただければと思います。いかがでございますか。

○小松委員 よろしいですか。

○会長 はい、小松委員、どうぞ。

○小松委員 大村先生におっしゃっていただいたとおり、まさに、今のストックとその新規需要、この２つが多分、板橋区の絶対的な強みのような気がします。

高島平を中心にした古い空き家の現状、三田線沿線におけるワンルームマンションの的確な配置、老人が多い仲宿で、ファミリー層の隣にぴったりと付いた単身世帯のマンションが微妙な配置であるなど、先ほど大野委員がおっしゃったように、民間デベロッパーへどういう情報提供しているのかが重要であると考えます。

ただし、東京都全体の供給量が減っている中で、２、３日前の新聞で東京はブラックホールであると、東京の沿線の埼玉と神奈川を従えて、全国から東京都に地方から若者集まってきており、人口が 2050 年までは増加傾向にあるが、出生率は下がっていく。その中で板橋がどうあるべきか、若者が集まるのであれば、大手町方面に行くためのベッドタウンになることなどが強みではないかと思います。

それと、20 代の学生の定住を競っていると、八王子市などに負けるに決まっている。そこで、20 代は今後、子育て世代となり得るため、板橋区に定住をさせていく強みをどのようにしていくのが難しい。私のマンション 108 世帯の事例の中で、細かくマーケティングしているのですが、約 3 割の人が、親と同居じゃない。子育て世代が定住するには、板橋区をフルに活用して、親の隣の町内に住みたいのか、親と近いスーパの冷めない距離に住みたいのかなど、定住の強みを探していかないといけないのではないかと思います。

審議会委員の公募の際、作文を書くにあたり、題材を探していたところ、ライフフルホームズで実施した調査を見つけ、借りて住みたい行政区、買って住みたい行政区両方とも 1 位に世田谷区が返り咲きました。世田谷は、圧倒的なブランドです。

ただ、買って住みたいというのは、板橋区は 13 位、借りて住みたいというのは 8 位だと、

これ決して、23区ある中、8位と13位、全然悪い数字じゃなくて、ここから我々がどうやって情報を盛り上げていくか、多分、これは先ほど世田谷ブランドだって申し上げましたけども、やはり、イメージです。

昔、もう30年近く前ですけども、板橋婦人だとかというテレビドラマあって、板橋区は、揶揄されながら、でも愛すべきところがあるとかというようなことがありました。

今回の資料は、すごく分析されています。この分析結果を汲み取り、我々もしっかりと寄り添いながら検討していった方が良いと思います。

○大村委員 ありがとうございます。何か、事務局の方からコメントございますか。

○住宅政策課長 ありがとうございます。様々なご意見いただいてありがとうございます。

やはり、板橋区の強みというのを、今回のマスタープラン中でどう出していくかというのは、本当に重要かと思っております。おっしゃったとおり、デベロッパーさんの方でもマンションを建設するところは、幾つか区の方でも出てきているところです。また、先ほどいったワンルームのことに关しましても、区の方ではそういった規制の条例を作っております。ワンルームを作って一定の戸数以上あればファミリー世帯を作ってくださいというような条例も設けているところでございます。今後、少しずつ、そういった不動産協会に対しましても区の方で、少しコントロールするようなことはやってはいるのですけれども、世田谷区に勝てるかどうかというところもあります。それに近い板橋区のブランドというのを作って、買って住みたい13位から、ぜひ1位になるようなところを目指していくということで、今回のマスタープランではそういった施策も、何か目玉になるようなものも取り入れていければというふうに考えておりますので、今後ともご協力の方よろしく願いいたします。

○小松委員 ありがとうございます。1位じゃないと駄目なのですかという話もあります。

一応、目指すべき方向が、それでいいのかというのをこの中で議論しなくちゃいけないのかな、それでいや違いますよ、世田谷区なんか目指している場合じゃないですよというの、もちろん、あると思うのです。

だから、そういう指標を幾つも幾つも我々は持ちながら、それを開帳しながら、いろいろ議論したいということでございます。

○大村会長 ありがとうございます。他にどうぞ。ご意見、ご質問ございますか。

それでは、次の議事に移らせていただきます。

審議事項の専門部会で検討するテーマ設定案について、事務局から説明をお願いいたします。

す。

○住宅政策課長 はい、よろしくお願いいたします。

それでは、資料5をご覧くださいと思います。

資料5と机上配付した資料になりますけども、まず、資料の5をご覧くださいと思います。専門部会検討のテーマ設定についてご説明をいたします。

1 ページ目の項番1 専門部会の趣旨になります。

板橋区の住生活を取り巻く状況や社会経済動向等を踏まえつつ、住宅政策に関連する主要なテーマを設定しまして、住宅政策の方向性について、専門家の知見から集中的に審議することを目的としております。

次に、項番2になります。見直しにあたっての区の姿勢になります。

板橋区は、宅地の9割が住宅に利用されていることから、未来志向型の住宅政策の展開、地域ごとに異なる住環境の特色をとらえた重点施策の検討、関連計画に先導した住宅政策の方向性を検討していきたいと考えております。

2 ページ目をご覧くださいと思います。項番3になります。

こちら、令和5年度に実施しました基礎調査から考えられる主要課題になります。

テーマとしましては、6つの案を設定しております。

1つ目は、子育て世代の定住促進でございます。

アンケート結果から、住環境には満足しているものの、住宅の広さや適切な経済負担から、長期的に他の世代より転出超過が進んでいます。住宅供給に起因した転出超過の影響は小さくありません。

2つ目は、マンションの管理適正化、再生の円滑化になります。

区内の分譲マンションは、約1,800棟、存在しております。平成30年度の統計調査では、区民の約26%が分譲マンションに居住していると見込んでおります。

居住者の高齢化と建物の高経年化の2つの老い、こちらの対策は重点施策として考えております。

3つ目は、民間賃貸住宅のあり方になります。

民間賃貸住宅は、柔軟な住み替えができるストックとして、多様な世代に対し、幅広く活用することができる魅力的な居住形態となっております。質の向上に向けた施策の検討に加えまして、企画型の賃貸住宅の推進も期待されているところでございます。

4つ目は、区営住宅を含めます住宅セーフティネットのあり方になります。

住宅確保要配慮者の推計に基づいた区営住宅の供給のあり方についても、改めて議論していきたいというふうに考えております。

5つ目は、地域コミュニティのあり方と防災になります。

共同住宅に住んでいる方が多い中、町会、自治会などを中心とした地域コミュニティの役割は、防災の視点においても重要でございます。被災後の住宅供給体制の整備を十分に行いまして、ソフト、ハードの両面で、防災事前復興準備は喫緊の課題となっております。

6つ目は、地域ごとの特徴を捉えました、暮らし、住まいの魅力化になります。

地域ごとに住宅や住環境の特色が異なっております。こうした魅力を生かした住まいづくりの可能性を有しているというふうに考えているところでございます。

こちらの主要課題につきましては、専門部会の方で意見を紹介させていただきたいと思っております。申し訳ございません。資料4の4ページをご覧くださいと思います。

資料4の4ページでございます。

また、本日、机上に配付をさせていただいております資料も、併せてご覧くださいと思います。資料4の4ページと本日机上で配付した資料でございます。

今、ご説明しました6つのテーマに関しまして、専門部会からの意見の紹介をさせていただきます。

まず、子育て世代の定住促進に関しましては、住宅の広さの確保に係る経済的支援の検討、また、子育て世帯だけではなく、様々な世帯に係る定住促進の検討、例えば、ミドルシングル、先ほど来、出ております学生、若者の従業員、そういったものになっております。

こちらに関して、検討の方向性でございますけれども、既存住宅のリノベーションを通じまして、子育て世代が望む住宅として流通していく仕組みの構築、また、経済的な支援の検討を進めていければと思っております。

また、2つ目に関しまして、マンションの管理適正化、再生の円滑化でございます。

こちらについても、意見をいただいております。中古マンション住宅の供給促進の検討、再開発を踏まえたマンション管理体制の構築でございます。

検討の方向性としましては、活用できる適切な住宅ストック数を把握し、住宅ストックの流通の可能性を検討していく。また、超高層マンション、板橋区内にも、再開発のマンションが増えつつございます。そういった新しいマンションにつきまして、マンション管理計画認定制度の取得に向けた、管理体制の構築を検討していきたいと思っております。

また3つ目でございます。民間賃貸住宅のあり方でございます。

こちらのご意見としましては、既存賃貸住宅の活用方法の検討、多様な世帯が孤立しない賃貸住宅の確保の検討というご意見をいただいております。

検討の方向性でございます。

コミュニティ型、リノベーション型の多様で、かつ持続可能な活用方法の検討、若年単身世帯、外国人、そういった方向けの企画型の賃貸住宅の推進の検討でございます。こちらの企画型賃貸住宅というものになりますけども、主に、昨今、色々と特殊な要望が多いという状況でございまして、例えば、ルームシェアとかシェアハウス、そういったことも企画型の賃貸住宅にあたるのかなというふうに把握をしているところでございます。

4つ目、区営住宅を含む住宅セーフティネットのあり方でございます。

こちらは、住宅確保要配慮者と協同でできるための必要な住宅政策の検討、また居住支援のあり方の検討というようなご意見をいただいております。

また、5つ目、地域コミュニティのあり方と防災に関しましては、多世代が一緒に過ごせる交流の場の検討というふうなご意見をいただいております。

検討の方向性といたしましては、セーフティネット層向けの住宅など、幅広く活用、可能性のある魅力的な住居及び暮らしのあり方を検討して参りたいと考えております。

最後、6つ目になります。

地域ごとの特徴を捉えた暮らし、住まいの魅力化でございます。

こちらにもマンションと少し類似するところがございますが、再開発を踏まえた住宅と暮らしのあり方の検討というようなご意見をいただいております。

板橋区に関しましては、再開発が進んでいるところで、そういったことを契機としつつ、区のまちづくりビジョンとともに進める住宅政策のあり方を、検討して参りたいというふう考えているところでございます。

それでは、また資料の5の方に戻っていただければと思います。お手数ですが、資料5の3ページをご覧くださいと思います。

こちらにつきましては、今回の専門部会でのテーマの設定の方針案でございます。

まず1つ目、①住宅ストックでございます。また、②居住者の視点でございます。

まず、①住宅ストックにつきましては、2大住宅ストックであるマンションと賃貸住宅をテーマの柱に設定をいたします。

②居住者につきましては、子育て・若中年単身世帯が住み続けられる環境を重点に検討

することを考えております。下のところに記載のとおり、専門部会のテーマごとに論点の例をお示しさせていただいております。テーマに応じて、子育て、若中年単身世帯の定住に向けた議論を考えているところでございます。

最後になりますが、4ページ目をご覧くださいと思います。

こちらは、全体のスケジュール案になっております。

第1回の住宅対策審議会でもご説明をいたしましたけれども、審議会、専門部会の日程が確定したものにつきましては、日付と曜日を記載させていただいております。

資料5の説明は、以上となります。よろしくお願いいたします。

○大村会長 ありがとうございます。

前回、1回目の専門部会が、隣の副会長の中島先生が部会長ですけども、その専門部会が開始されまして、これはもうキックオフですので、また、テーマ設定案の今日説明されたものは、ぜひ、今日、審議会の委員の皆様方から、専門部会で取り上げるテーマについて、これでいいのかどうか、或いはこういう論点もあって、ふさわしいのではないかと、或いはこういう情報をもっと入れたらどうかとか、ぜひ、ご意見、或いはご質問も含めて、出していただければと思いますが、いかがでございましょうか。

どうぞ、荒川委員お願いいたします。

○荒川委員 2ページの上の方に書いてある、そのライフステージが変わっても、住み続けられる住まいが不十分であるというのは、ちょっと私自身もそこは、感じているというか結構、いろんな方から、例えばその学生が、大学とか専門学校が近くて、すぐ、就職しますから、条件的にはそのまま住み続けられないというのは、当然あると思うのですが、学生時代に住んでいてよかったと思えば、住み続けるという条件はあると思うので、あとは他にも、例えば、小学校から中学校から、保育園から小学校とか、いろいろあると思うのですが、そういう時は、一番ちょっと住みづらくなるというのがあるのかなと思うのですが、そういうところ、何が原因で住み続けられなくなっているのかというところまでも、しっかりと把握をしていく必要があるのではないかとこのように思っているのですが、そこについてもお願いします。

○大村会長 お願いします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

このライフステージというのが、まさにその先ほどの転出世帯のアンケートでも出ておりましたけれども、例えば、ご結婚されたりですとか、お子さんが出産される、そういった機

会を契機に、少し、広さを求めて、区から転出されるような方もいらっしゃるというところでございます。

そういった方に向けて、例えば、区内での先ほどの中古マンションですとか、そういったところの活用を、何かこう推進していけるかどうかというところを検討していきたいというふうに考えております。

○大村会長 はい、荒川委員、どうぞ。

○荒川委員 はい、そんな活用というところ、その他に何かありますよというだけだと今までどおりだと思うので、ちょっと、そこにこう続けて板橋区内に住んでもらえる、近場でそういうものがあるという条件も必要だと思うので、そういうところもしっかりと調査して、結局、ただ紹介だけだったら、今までと同じになっちゃうから、そうじゃないものというものも、つけてこなければいけないのではないかと思うのですけども、そういうところまでの考えがあるのか、聞きたかったので、すいません、お願いします。

○大村会長 はい、事務局お願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

今、例えば、中古のマンションで言いますと、マンション管理計画認定制度ですとか、そういったことを始めて、建設の築年数に関わらず、そういった管理組合の方が、少し努力をされているマンションも幾つかございまして、そういった住みやすいマンションというの、区の方で取り組みとしてやっているところでございます。

そういったマンションを紹介することも一つだと思いますし、あとは民間の賃貸住宅にしまして、先ほども少しご説明しましたけれども、企画型の賃貸住宅というの、何かこういう活用ができるかどうかというの、併せて考えて参りたいと思っておりますので、そのあたり、何か支援をできるかどうかというのを検討していきたいというふうに考えているところでございます。

○荒川委員 はい、大丈夫です。

○大村会長 よろしいですか。はい、どうぞ。針金委員、お願いいたします。

○針金委員 今回、最後に、机上で配付いただいた資料の中に、子育て世代の定住促進ということで、経済的支援という項目がございますけれども、この中で、近居の支援、これをぜひ加えていただけたらなというふうに思います。

現在、板橋区住まいの未来ビジョン 2025 の中では情報支援で、あと供給公社と UR さんの情報を 2 つ載せていると思うのですけども、これを一步踏み込んで、区として何か支援がで

きないかなということ、ぜひ、載せていただきたいというふうに思います。

隣の北区とか東京都でも、幾つかの自治体で始まっていると思いますので、足並みを揃える意味もあって、それをぜひ、入れていただきたいということと、あと専門部会の方向とは少し違うかもしれないのですが、国交省の分類だと同居・隣居・近居というような3分割で分類していると思います。

特に同居とか、不動産の価格高騰で新たに取得するというのは、なかなか難しくなっている状況では、親の土地を利用するとか、親と二世帯をというような需要も、かなりあるのではないかなと思います。

板橋の中で、そうすると同居とか隣居とかいうような形態が出てくると思うのですが、その辺の支援とまではいかないにしても、その辺の実態も少し掴んでおく必要があるのではないかなというふうに思います。その2点をお願いしたいと思います。

○大村会長 はい、ありがとうございます。それでは、事務局お願いいたします。

○住宅政策課長 おっしゃるとおり、近居については、今のところ、情報提供というところで留まっている状況でございまして、先ほど、北区さんのご紹介もありましたけれども、そういった23区の近隣区ですとか、他の自治体で何か取り組んでいる近居の経済的支援というものを参考にして、研究して参りたいと思います。

また、2点目の近居以外の、新しい、例えば、隣居、同居、そういった活用方法についても、確かに昨今の不動産の相続の問題ですとか、そういったところからも何かこちらの区の方から計画の中に盛り込むことで、一助になることがあるということもございますので、そういったことも踏まえて、検討して参りたいというふうに考えております。

○中島副会長 私は、専門部会をやったのですが、今の話は出てこなかったのです。ただ、この会の前の段階で、安倍首相が子ども、子育てや、少子化や何かいろんなことが問題になってきていて、そして子育てをどうするかというときに、同居というのがいいのだと、親が子どもを3歳までとか、5歳までだとか育てる、それでかなりの自治体で、その同居というのも言ったのです。

ところが、私も調査をだいぶしたのですが、或いは、別の委員の方もいらしたので、同居についてすごく否定的な状態というか、それがあって、この委員会でも近居がいいのではないかと、むしろ、非常にプラスだから近居は進めたいと、近居、隣居というか同じ敷地で、すぐのところで住むのはいいけれども、同居というのは、もうやめようよというような話をした経過がありました。

だから、近居、或いは隣居かな、近居でいいですけど。それについては、ちょっと検討することは、一つかもしれませんね。

それで、ちょっと専門部会のところで、議論したときに、一つは板橋区の住宅ストックが、マンションの問題一つ大きいだろうと、民間賃貸住宅のことも非常に大きいだろうと。

それはそれぞれそうで、大雑把にくくってしまうと、例えば、民間賃貸住宅は安いけど狭いということで簡単なのだけど、質が良くないのです。国の1人当たり、最低25平米以上という最低基準があるけれども、それ以下で、どんどん供給されているわけで、板橋区でどのぐらいかというの、データがありますけれども、そういうような状態の中で、単身の人たちが暮らしていると、或いは単身の人、家族を持ってやっていたりするとか、そういった問題があるし、それからマンションで、非常に高齢化しているマンションがあつて、高齢化と人の高齢化というふうに、2つの高齢化とよく言われるけれども、そういったようなことで問題だって言うけれども、それらを通して、一体何が問題なのか、単身者の人が多いということは、問題かどうかという、そのところも検討すべきではないかというのがあったと思います。

だから、板橋区は確かに単身者の比率は多いけど、すごく多いわけじゃないのですよ。板橋区の問題は、特殊出生率が23区中、最低になったのです。

だから、子供を産まないというのが、これから増えていって、そういった意味ではこれからさらに単身世帯が増えるだろうということは確実なのだけでも、それがすごく不幸なのかどうかという議論があつて、それを貫くハードなところでは、賃貸住宅と分譲マンションだということがあったとしても、本当にこのコミュニティとして、人との関わりとして、それが非常に豊かなものになっていると、そうなっていたら、それは非常に、生きがいとしてはいいわけで、そのことが一つ。

それから、子育てということが最初は、かなり強調されて、子育て世帯の増加というようなことを考えておられたのですけども、専門部会の中ではそれだけじゃないと。

先ほどから出ているミドルシングルの問題が、今、全国的にも問題というか、課題になってきた。つまり、今後の高齢化の予備軍ですからミドルシングルは、ですからそこをどういうような方向にしていけるのか、かなり絶望的で見るのか、それをどういうふうに魅力的な居住につなげるのか、その辺が、ちょっと議論がまだ十分じゃないかもしれない、なんかそんな感じがあった。

ですから、大きな括りでは、確かにマンションと民間賃貸住宅、それから、子育て世代か

ら、それからミドルシングルの問題も今度、この資料の5の方で入れてくださっているのだけれども、そういったものも含めて、本当に住宅困窮している人たちを含めて、どうするかというようなことがきっともって議論される必要がある。

それと、ちょっと私が思ったのは、さっき企画型賃貸住宅という言い方で、若者がシェアハウスやなんかで、お互いに協力し合って、暮らすそういうスタイルを今後作っていく、社会の中で作っていくということは、非常に大事なんじゃないかというようなこともあって、それを具体的にプロジェクトとしてでもいいから何か作っていけないだろうか、モデルとして作っていけないだろうかというような話も出たので、そんなことはちょっと補足で、ごめんなさい。

同居のことは、女性週刊誌も出たほど反対意見がありました。

○大村会長 ハウスメーカーも一時期、その二世帯住宅というので、いろんな提案していたと思うのですが、多分、同居といっても世帯の関係はそれぞれ独立して、干渉し合わないような間取りをすとかいろんな工夫でというので、先ほど、中島委員がおっしゃられたような意味での同居というのは、多分、余りにも古くて、若い人には受けられないでしょうし、私、茨城県で長く居た筑波なんかでも、結局、近居、隣居型という方がきて、同じ屋根の下で、同じかまどを使って住む同居というのは、まずもう、ほとんど有り得ない世界になってきているのだろうと思いますけれども。

多分、二世帯とか多世代でいろんな住まい方と、それから、先ほど事務局の方もおっしゃられたシェアハウスの形とか、コーポラティブ型とか、違う個人が集まって住む形の居住も増え、いわゆる居住とは大分違うかもしれませんが、国勢調査とかそういうのでは、寮とかは、住宅にカウントされていなかったと思うのですが、多様な住宅の形態が出てきているというのと、多分、板橋区の中にもいろんな多様な選択肢が出てきているということが、一つの居住選択肢としての板橋区の強みになれるかどうかというのは多分、今後の大きな議論じゃないかなと思いますけど。

すいません。どうぞ。ご意見いかがですか。

はい、樋野委員、お願いいたします。

○樋野委員 資料5の3ページのところで、今後の部会の進め方について書かれていて、この表の右側のところ、縦に貫くような形で子育てとか、若中年単身世帯というふうなことで取り上げていただいている、先ほどからも議論がある近居とか、或いは地域内での区内での住みかえみたいなことが、議論できるのはとてもいいことだと思います。

マクロで見ても、IターンとかJターンと比べて、圧倒的にUターンが多いわけで、そこはマーケティングの視点だと思うのですが、すべての人に情報を流すよりは、特定の人にターゲットを絞ってやっていくというのは、マーケティング上は重要だと思いますので、先ほどの近居であるとか、隣居というのは、もともと住んでいた人がおそらく戻ってくるとのこと、子どもの時代に育ったエリアに戻ってくるとか、或いは地域内、或いは区内での住み替えで、何らか板橋区にゆかりのある人に対して、そこは優遇というか、情報をしっかり提供していくことが重要なのだろうと、これはまた、部会の方で議論をすればいいことですが感じています。

もう1つは、これ縦の軸に地域別みたいなことが少し重要なんじゃないかと、左側のページで地域ごとの特徴をとらえた暮らし住まいということが書かれていますが、例えば防災1つとってみても、地域によって想定する災害も違いますし、リスクも違います。セーフティネットの話も、区営住宅が多いエリア、そうでないエリアというのがありますので、地域別という視点を、先ほどの子育てと同じように縦を貫くような形で、意識をすることが大事なかなと思っています。

資料2の中の最後のページに、板橋区を5つの地域に分けた上で、それぞれの特徴を書いているというのがあったのですが、この中にもヒントがあるような気がしていて、例えば、板橋地区は自動車を持たない世帯が多いというのは、ひっくり返して言えば、車を持たなくても暮らしていけますよというようなポジティブに捉えられます。

高島平でいうと、私も関わっていますけれども、非常にフラットで、歩きやすい、坂を登ったりしなくても移動がしやすいとか、そういった地域ごとの特徴がありますので、それぞれいいところがありますので、今後の第2回以降の部会の方の議論の中で、そうした地域の視点というのを出していけるといいかなというふうに思いました。今後の進め方についてです。

○大村会長 はい、ありがとうございます。

他にはいかがでございます、どうぞ。川口委員お願いいたします。

○川口委員 すいません。1点お尋ねいたします。

この専門部会の意見の中で、経済的支援というふうに書いてありますけれども、もうすでにこの検討はされたのかどうか、もし、されていないのだったら、どういうことを想定して支援をしていきたいのか、その辺のご意見を伺えればありがたいのですが。

○大村会長 はい、事務局の方から、或いは、後で中島委員から、よろしいでしょうか。

○住宅政策課長 まず、事務局の方からお答えさせていただきます。

こちらの経済的支援というところでの現在の区の回答というのは、考えていないところでございます。考えていない上でのどういったことかという話なのですが、先ほどのアンケート調査の結果の中でも、やはり家賃の問題ですとか、それとも子育ての支援策、そういったものが支援として必要だというなご意見いただいておりますので、この辺りについても、専門部会の方で詳細に詰めていきたいというふうに考えているところでございます。

○大村会長 はい、ありがとうございます。中島委員、何かございますか。

○中島副会長 おっしゃったアンケートで、経済的支援が欲しいと。それは、例えば、子育て層の人達もそうなのです。広い家に住みたいと家賃が高い、だから入れないということ、繋がりがあります。その時に、それに対する経済的な支援はあるのだろうか。それで、今いろいろな形で議論になっているのは単純に言えば、これ、まだ決まっていることでも何でもないですし、これから本当に、議論していくことですが、一番簡単なのは、家賃助成なのです。それで、やっていることはもちろんあるわけけれども、本当はこの家賃助成というのは、いろいろ考えなくちゃいけなくて、民間賃貸住宅の質の問題だとか、或いは家賃助成したらその分、家賃上げちゃったとか、いろんな問題が出てくる。

だけれども、何かそういったようなことで、家賃というか、住宅費の負担を低減させる、そういう政策が、日本の場合ないのです。

それで、じゃあ板橋区だけでできるのかというと、またそれも、難しいかもしれないけれども、他のところでやっているところもあるわけだし、今度、東京都の選挙でも随分皆さんいろいろ言っていたと思うのですけれども。だから、これからの検討としては、今言ったようなことがあります。経済的支援だけでこう言葉として出てきちゃったけれども。

○大村会長 他に。多分、昔の話ですけど、バブルの頃に非常に地価が高騰いたしまして、東京 23 区の人が住めなくなるのだというようなところで、いくつかの区では、新婚さんいらっしゃいじゃないですけど、そういう世帯に向けての家賃補助をやっていたりという、ただ、持続性という点ではなかなか難しかったし、東京都のあの時代、都民住宅という形で、ある種のアフォーダブル住宅の供給があったのですけれども、なかなか持続可能性がなかったというところで、専門部会で多分、議論されるテーマになると思いますけど、そういう経済的支援策がどこまで持続可能かどうかということも、多分、議論しなきゃいけない課題じゃないかなという気がいたしますけども。

他にいかがでございますか。

どうぞ、佐藤委員お願いいたします。

○佐藤委員 はい、机上配付資料の方を見ております。

③のところで、外国人の増加が見込まれるということで UR でも、実感している状況でございます。

孤立防止とか課題があるということですが、実態としてごみ出しだとか、あとは騒音だとか、生活スタイル、いろいろ課題があるのかなあという認識を持っております。

そういった面でのソフトでのなんていうのですか、情報提供だとか周知だとかということもあるのかなあというところと、もう少しポジティブに考えていくと、⑤の地域コミュニティというところでも、もう少し溶け込んでいくことで、そういった一緒に何ていうのか、同じ視点で暮らしていける、そういった土壌がコミュニティの中から生まれてくるというポジティブな考え方もできるのかなと思っておりますので、主要課題、横に分けるというだけではなくて、もう少し幅を持たせて、2つの視点から見ると、複数の視点から、課題を見ていくということも必要なかなと思いました。

○大村会長 はい、ありがとうございます。

貴重なご意見だろうと思います。ぜひ、専門部会で、議論していただければというふうに思っておりますけども。

他に何かご意見、ご質問があれば。

はい、どうぞ大野委員、お願いいたします。

○大野委員 1点だけ。今、この机上配付資料の5番、ご質問ありましたが、ちょっと補足でお伺いしたいのですが、地域コミュニティのあり方と防災ということで、板橋区に既に、例えば、こども食堂ですとか、大分拡充して参りましたし、それぞれの多世代が交流できる場というのものがあるにはあるかと思うのですが、検討する上では、実際に今ある居場所、そういったところの情報も見つつ、より何ていうのでしょうか、増やすためなのか、活用できるようにするための検討をしていくのか、どういった検討内容になるのかというのを少し教えてください。

○住宅政策課長 はい、事務局の方からお答えさせていただきます。

まず子どもの居場所に関しましては、子どもの居場所マップというものを区の方は作成しております、そちらを子育ての世帯の方とかそういった方々に提供していただいております。

子どもの居場所マップにつきましては、おっしゃるとおり、子ども食堂ですとか、あと

は、最近できた子ども家庭総合支援センターというものですとか、それ以外にも区内には、例えば、板橋フレンドセンターとか、お子様が居場所として、居られるところが数多くあるところでございます。

当然、そういったところの現在ある居場所についても、しっかりと情報提供をしていただくというふうなところもございまして、あと、子育て世代以外にも、例えば、高齢者の方の居場所づくりというのも重要なと考えておりまして、そちらに関しては、区の方では、地域型の AIP というもので検討を進めているところもございまして。

そういった会議体のところでも、協議会を設置しているところではございますので、高齢者の居場所づくりというものも、庁内的に、少し何か拡充とかそういったものができるかどうかというのも、現在進めているところではございますので、多世代の交流の場というのをどのようにしたらいいのかというのも、住宅政策だけではなかなか、解決ができないところでもございますので、この辺りの居場所づくりについては、庁内一丸となって取り組んでいきたいというふうに考えているところでございます。

○大村会長 よろしいですか。

○大野委員 はい。

○大村会長 はい、中島委員、どうぞ。

○中島副会長 住宅セーフティネットについて、あまり議論をしてないのですけれども、私たちの住まいというのは、要するに住宅セーフティネットもそうだけれども、困窮した人たちが、どこか、より良いところを見つけたと、見つけたその時から地域居住が始まるのです。家を探すとかいうのではなくて、その地域居住ということをどう充実させるか、それ先ほど来の単身者の話と繋がっているのですけれども、そういったようなことで、東京とか、板橋区には AIP という、これ皆さんご存知なのですね、私、デンマークの研究者と親しかったので、デンマークやなんかのことでいろいろ協力し、デンマークも非常に孤独で、1 人でも暮らせるようになったけれど、孤独であると、そういった時に、地域でどうするかとかいったようなことは、ものすごく議論されて、そして今はほとんど嫌になるぐらい地域のコミュニティ作りをしながら地域居住をやると、それがこの AIP です。

だから、おそらく地域包括というのが、単に高齢者の支援という狭い枠じゃなくて、地域居住を充実させるための一つの組織だと、それから社協さんも、いろいろサロンやっていて、板橋区では結構やっている方だと思います。

他ではもう、自治体に幾つかしかないとかそんなところもあるけれども、高島平なんか

あつてでしょうけれども、いろんなところが今バラバラといろいろやっている。

それをもう少し全体的にこう見て、家に住むということは何かと言ったら、地域に居住することなのだとすることで、そこでいきいきとできるような、そういった地域コミュニティのあり方と、そういうふうには、日常的にこう親しいことが、災害の時に非常に意味があることになるという、多分、そういう繋がりだと思うのですけれども、考えていきたいし、住生活マスタープランでもあるし、板橋の場合は、住まいの未来ビジョンと住まいというふうにしているのです。

だから、ハードな住宅だけをぼこぼこするのではなくて、住まいという、住むという、その場をどう考えるかということになるかと思います。

○大村会長 他にはいかがでございますか。

どうぞ、横川委員お願いいたします。

○横川委員 何となく若年層とか单身とかという、ちょっとお話を聞いていたのですけれども、意外と地域によってはうちなんか本当に、碁盤の目の状態で土地があつて、建て売りが建ってみたい状態の地域なのですけれども、意外とそういった土地も小さく、年配の方、高齢者の方が、一人又はご夫婦で住んでいて、お子様が育って、板橋区外に引っ越されてというところで、小さい家で、単身で、例えば旦那さんが亡くなってしまつてとかというところで、結構、お1人残った方が、高齢者の方で、施設に入ってしまったと、その住宅どうするのですか。例えば、木が伸び放題ですとか、そういった空き家な状態が多いのです。

地域によってなののですけれども、そういった高齢者に対しての企画型じゃないのですけれども、今後、高齢者の单身の方が余りにも多過ぎてしまつて、いろんな委員さんがいて民生委員さんとか、そういった方が見回りに行ったりとか、そういったところを今後、民生委員の方も高齢化して、どっちが見守っているのかわからないような状態になっていくとは思うので、そういったところも含めて、企画型じゃないのですけれども、そういった高齢者の方が、例えば、空き家でもともに居住できるようなスペースを作っていくとか、本当に1人で孤独でというと、どうしてもこの夏でいうと外にも出ないですし、ひきこもりの状態の高齢者みたいなもの、かなり板橋区内には多くいるのではないかなと思いますので、今後、そういったところも含めて検討していただければなと思いました。

○大村会長 はい、大変重要なご指摘だろうと思います。

ありがとうございます。他にどうぞ、川口委員。

○川口委員 それに付随して、例えば、単身の高齢者がアパートとかマンションに契約をし

たいと言っても、年で契約ができない、こういう方をどのようにこれから対策していくかというのが大事だと思うのです。

非常にこう行くところがなくて、困ったという相談もあるわけですが、それはどのように対応していけばよろしいでしょうか。

○大村会長 どうぞ、事務局の方でお願いいたします。

○住宅政策課長 ありがとうございます。

先ほどの保証会社の件もございましたけれども、やはり緊急連絡先がいらっしゃらないですとか、保証人が見つからないというふうな高齢の方の相談というのも住宅政策課の方で、お受けしているところではございます。

今後、保証件数のところで、先ほど未来ビジョンの進捗状況として少し減少しているところではございます。そういった提携先のところと、何かそういった保証に関する問題、そういったことも解決していきたいと考えているのと、あと緊急連絡先が見つからないことに関して、居住支援法人というものも使用していくと、少しそういった緊急連絡先に関して何か施策があるかどうかというところも、居住支援協議会というまた別の協議会ですけれども、そういったところで議論しているところではございますので、今回の住宅対策審議会とはまた別になりますけれども、そういった居住支援協議会と高齢者の方を中心としているところがございますが、何か、それとも、また別の施策ができないかということも、併せて検討していきたいというふうに考えております。

○大村会長 はい、重要なご指摘ありがとうございます。

他に中島委員、どうぞ。

○中島副会長 ちょっと、私はわからなかったのだけど、居住支援協議会というせっかく良いものができている。それで今、先ほどおっしゃったような、困難な高齢者の方が来たときに、その住宅を何らかの、今いろんなことを提案されましたけれども、支援していこうと、そして、不動産関係の人も関わっているいろいろやっているわけです。

それと、この住生活のこちらと、もう少しべったり、その一部として関わってもいいのではないかとちょっと思ったのですが、そこはどうなのでしょう。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

また、別の居住支援協議会と、今回のこの住宅対策審議会ということで、未来ビジョンのところでも、その住宅確保要配慮者の施策というのは、今の未来ビジョンの中では記載をさせていただいておりますが、居住支援協議会からの何かそういったマスタープランに係る

るようなものがありましたら、ぜひ、タイアップというか、連携をとっていきたいと思いますので、またその専門部会の時でも構わないと思うのですが、何かそういったところで、情報共有、情報提供ができればと思っております。

○大村会長 はい、どうぞ、川口委員。

○川口委員 中島先生が言ったように、一緒にやってもらった方がありがたいというのは、板橋区というのは生活保護の受給者が多い、そういう方が、高齢単身で高齢の場合はほとんど、賃貸はまずバツになってしまうのですよ、みんな受けてくれない。

そういう人たちの行き場というのは、非常に困難だと思います。大家さんにすれば、生活保護で高齢、保証人もいない、それじゃとてもじゃないけど契約できないよというような話は随分あるわけですが、そういうのも一緒になって、この住宅対策審議会で解決というか、糸口を見つけていかないと、非常に高齢者にとっては、厳しい話だと思うのです。

その辺もご理解をいただいて、審議していただければありがたいと思います。

○大村会長 はい、ありがとうございます。

専門部会に投げかけられた話題と重要な指摘だろうと思いますので、ぜひ、専門部会で取り上げていただければというふうに思っております。

はい、他に、よろしゅうございますか。

今日、各委員から建設的なご意見、次の専門部会に向けたテーマが、より深掘りされたのではないかなと思います。

一応、おおよその予定しておりました時間があれですが、審議事項だった専門部会のテーマ設定案としては、皆さんご了解いただいたということで。ただ、いくつか重要なご意見あったので、ぜひ、専門部会で今日、出された意見を盛り込んだ形で少し補足とか修正していただければというふうに思っております。

本件を承認するというのでいたしたいと思います。よろしゅうございますね。

○一同 はい。

○大村会長 本日の議題は、以上をもちましてすべて終了いたしましたので閉会とさせていただきます。事務局の方から連絡事項等がありましたらお願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

事務局からの連絡事項になります。

次回開催の予定でございますが、9月6日に第3回住宅対策審議会を開催する予定でございます。議題としましては、マンション調査の報告、専門部会をまた今後開催していきます

ので、そのあたりの報告を考えているところでございます。

本日は、お忙しい中ご足労いただきまして、ありがとうございます。以上で、ございます。