

【第 11 期】

第 4 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 4 回板橋区住宅対策審議会

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|-----|------|
| 1 | 開催年月日 | 令和 7 年 2 月 4 日（火） | | |
| 2 | 開催場所 | 板橋区役所北館 1 1 階 第四委員会室 | | |
| 3 | 審議会委員 | 副会長 | 中 島 | 明 子 |
| | | 委 員 | 伊 達 | 弘 彦 |
| | | | 藤 井 | さやか |
| | | | 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 |
| | | | 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 | | |

午後2時00分 開会

○都市整備部長 皆様こんにちは。

定刻より少し早い時間ではございますが、本日ご出席予定の皆様全員お揃いになりましたので、始めさせていただきたいと思います。

ただいまより、第11期第4回板橋区住宅対策審議会を開催したいと存じます。

本日、委員の皆様には、ご多用中のところ、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、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いたします。

初めに、事務局から配付資料等につきまして、確認させていただきます。よろしくお願いいたします。

○住宅政策課長 はい。住宅政策課長 志村でございます。よろしくお願いいたします。

配付資料の確認をさせていただきます。本日の資料につきましては、事前に配付しております第4回板橋区住宅対策審議会の資料となっております。

次第、資料1、A4が15ページ、参考資料1、A3が1枚、参考資料2、A4が24ページでございます。

また、参考資料3、参考資料4それぞれA4が1枚ずつでございます。

これまでの専門部会の資料を送付させていただいておりましたが、本日は第4回板橋区住宅対策審議会の資料になりますので、お手元がない方がいらっしゃれば、挙手にてお知らせいただければと思います。

○都市整備部長 よろしいでしょうか。

本日の審議会にあたりまして、大村会長の方から、緊急な用事がございまして欠席する旨のご連絡いただいているところでございます。そのため、板橋区住宅対策審議会規則第3条第4項に基づきまして、会長の職務代理者でございます中島副会長に、これからの進行をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

○中島副会長 はい。

ただいまご紹介いただきました副会長の中島でございます。今日の進行ということで、いつも大村会長がいらっしゃって、心強いのですが、大事な会ですので、進めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

さて、定足数の確認から始めたいと思います。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名中、12名の委員の方にご出席いただいておりますので、本審議会が有効に成立していることをご報告させていただきます。

また、本日は、先ほど伺いましたところ、傍聴希望が出ておりませんので、議事に移りたいと思います。

今日の議事は、皆様のお手元にありますように、板橋区住まいの未来ビジョン2035骨子案（素案）についての審議、1件だけでございます。

では初めに、事務局から資料内容を説明願います。

○住宅政策課長 はい。それでは、次第の項番2議事(1)審議事項になります。

板橋区住まいの未来ビジョン2035骨子案（素案）についてご説明いたします。

資料1をご覧ください。

まず、最初のページは、次期計画の板橋区住まいの未来ビジョン2035骨子案（素案）の目次になります。

第1章から第5章まで、計画の位置づけ、基本理念、基本方針、住生活を取り巻く状況、計画の全体像、施策の方向性で構成しております。

次に、1枚おめくりいただいて、2ページ目をご覧ください。

第1章 計画の位置づけと役割になります。

項番1、策定の背景ですが、区では東京都板橋区住宅基本条例に基づき、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための住宅及び住環境に関する基本計画として、平成30年に現行計画であります「板橋区住まいの未来ビジョン2025」を策定しております。

板橋区の住まいの未来ビジョンの変遷になりますが、平成4年に第一次となります板橋区住宅基本計画を策定し、平成30年の第5次まで、計画策定を進めて参りました。その後の社会経済情勢の変化を踏まえた国・東京都の住生活基本計画に即しながら、次期板橋区基本構想・基本計画の目指す住宅政策の具現化とその実現に向けた施策を示すため、第6次の計画として、板橋区住まいの未来ビジョン2035を策定するものでございます。

次に、3ページ目をご覧ください。

項番2、計画の位置づけになりますが、国・東京都の住生活基本計画、区の次期板橋区基本構想・基本計画に即すとともに、板橋区都市づくりビジョンや主な関連個別計画との整合・連携を図っていきます。

項番 3、計画期間につきましては、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間となります。

次に、4 ページ目をご覧ください。

第 2 章、基本理念・基本方針になります。

まず、項番 1、策定の基本的な考え方では、令和 6 年度に改定しました、板橋区人口ビジョンにおける人口動態、例えば単身世帯の増加、20 代の転入超過、また、10 歳未満及び 30 代の転出超過などの動きがございました。

また、自然災害の激甚化、脱炭素社会への移行、ポストコロナ時代の新たな日常などの社会経済情勢の変化を課題と捉えているところでございます。こうしたことを踏まえまして、区政課題への対応と住宅政策上の課題への対応から、独自の目標を設定し、具体的な個別事業の展開を目指していくところでございます。

次に、5 ページ目をご覧ください。

項番 2、基本理念は、誰もがいつまでも暮らしやすい住まいの実現としておりまして、SDGs 未来都市として、誰 1 人取り残さない社会を目指し、誰もがいつまでも暮らしやすい住まいを実現していくという考え方のもと、板橋区らしい、東京で一番住みたくなる住宅政策を展開していきます。

また、項番 3、基本方針では、住んでみたい、住み続けたい、住んでいてよかったが叶ういたばし暮らしを実現する住まいづくりとしておりまして、現行計画に引き続き、いのちの基盤となる住まいづくりを支え、区外住民が住んでみたい、区民が住み続けたい、住んでいてよかったと感じる住環境の形成を目指していきます。下の図にお示ししていますが、課題への対応から、基本方針の目指す将来の姿を、①安心の住まい・住環境、②あらゆる状況変化に対応する住まい・住環境、③住んでみたい暮らしが叶う住まい・住環境をイメージしております。こういったことで、いたばし暮らしの実現を目指していくことを考えております。

次に、6 ページ目をご覧ください。

第 3 章 住生活を取り巻く状況になります。

こちらの章では、国・東京都の住生活基本計画の目標と、区の居住者と住宅ストックの統計調査上のデータをお示ししているところでございます。1 枚おめくりいただきまして、7 ページ目の項番 2、板橋区の居住者と住宅ストックの姿をご覧ください。

数をお示ししております。居住者につきましては、単身世帯が 55%と半数以上となっております。

また、64 歳以下の若中年単身世帯が全体の 34%を占めているところでございます。

住宅ストックでは、5 年前の平成 30 年住宅土地・統計調査から約 2.8 万戸増加しております。そのうち、居住世帯なしの空き家につきましては、約 8,400 戸増加しているところでございます。

また、空き家率については、5 年間で 10.9%から約 12%に増加している状況でございます。

次に、8 ページ目をご覧くださいと思います。

こちらは、令和 6 年 7 月に開催した第 2 回住宅対策審議会で報告をさせていただきました住宅マスタープラン基礎調査結果に基づいて、板橋区の住生活を取り巻く状況と課題を居住者・住宅ストック・まちづくりの 3 つに分類したうえで、18 項目に整理をさせていただいております。

居住者では、外国人、単身世帯等が増加し、居住者の多様化が進行していること、子育て世代の転出超過が進行していることなどが課題となっております。

また、住宅ストックでは、小規模な高経年マンションの維持管理や再生への取り組みが困難であること、主に賃貸用の空き家・空き室が多く、増加傾向であることなどが課題となっております。

次に、9 ページ目をご覧くださいと思います。

ここからは、第 4 章、計画の全体像となりますが、左にお示ししております、住生活の状況と課題を踏まえまして、8 つの目標を設定いたしました。こちらの 8 つの目標につきましては、後ほど、第 5 章、施策の方向性とあわせてご説明いたします。

また、基本方針におけるいのちの基盤を支える住まいづくりを着実に実行するため、横断的視点での取組を各目標で共通して位置づけることとしております。

横断的視点は、災害に強い住まい・住環境の推進、新技術・新サービスの活用による D X、多分野・多主体との連携強化としているところでございます。

次に、10 ページ目をご覧ください。

8 つの目標を横断し、複数の目標達成に導くことが期待できるプロジェクトとしまして、4 つの重点プロジェクトと位置づけ、重点的なプロジェクトとして取り組むことを考えているところでございます。

次に、11 ページをご覧くださいと思います。

こちらは、現行計画と次期計画の比較になりますが、上にお示ししておりますのが現行計画でございます。右下にお示ししている3つのポイントによりまして、現行計画の見直しを行い、次期計画の基本理念、基本方針、8つの目標を設定したところでございます。

次に、12 ページ以降につきましては、第5章、施策の方向性を示しておりますが、こちらにつきましては、参考資料1にてご説明をさせていただきます。お手数ではございますが、参考資料1をご覧くださいと思います。

目標に対する施策の方向性を、表の中央に例示させていただいております。

まず、目標1、子育て世代が安心して住み続けられる住まいづくりでは、既存住宅のリノベーション推進や既存マンションの流通促進などを考えております。

目標2、多様な人々がつながり支える関係の醸成では、マンションや区営住宅の集会所等を活用した地域交流機会の創出や单身者向け住宅における地域との接点をつくる場の創出を考えております。

目標3、住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進や居住支援協議会の役割の強化を考えております。

次に目標4、新たなニーズを捉えた自分らしく暮らせる住まいづくりでは、特徴的なコンセプトを持つ民間賃貸住宅の誘導や新たな暮らし方に対応する区内の住宅に関する情報の発信を考えております。

目標5、長く使い続けられる良質な住まいづくりでは、長く健康に暮らせる住まいづくりの推進や長く使える住まいづくりの支援、また、マンションの管理の適正化・再生支援、持続可能なまちにつながる住まいづくりの推進を考えているところでございます。

次に目標6、マンションを核としたまちづくりの推進では、地域貢献や地域連携に意欲のあるマンションの支援、マンションの屋外空間の有効活用、景観配慮の普及啓発などを考えております。

目標7、空き家・空き室の有効活用推進では、市場流通を促すリノベーションの推進や大家への普及啓発、また、地域交流の活動支援などを考えております。

目標8、地域特性に応じた住まいづくりでは、高島平団地再生や駅前再開発事業、大規模な土地利用転換による良質な住宅やまちづくりに貢献する住宅の誘導などを考えているところでございます。

参考資料1の表の右側にお示ししております4つの重点プロジェクトになりますが、資料1では15ページになりますので、合わせてご確認いただければと思います。

まず、1つ目でございます。

ライフステージに応じた既存住宅の有効活用になります。

就職、結婚、出産などによる家族構成の変化やテレワーク・在宅勤務などの新しいライフスタイルに応じた既存住宅のリフォーム・リノベーションを支援し、ライフステージに応じた快適で使いやすい住まいづくりを誘導していくことを考えております。

また、区内の住み替え支援や世帯構成、築年数に合わせた住宅の利用促進など、定住促進につながる取組を考えているところでございます。

2つ目でございます。

マンションまちづくりプロジェクトの推進でございます。

マンションの特徴に応じて、空間資源を生かした地域貢献や地域の連携による住環境、地域価値の向上に繋がる意欲的な取組を支援し、誘導していくことを考えているところでございます。

資料1の15ページの施策の例のなかで、マンション管理計画認定制度の拡充としましては、これまで区は、国の認定基準に加えまして、区のマンション条例を遵守するような、上乘せ基準に適した管理適正化を推進してきたところでございます。次期計画では、これを拡充し、地域連携、いわゆる個々のマンションに限定せず、複数のマンションや町会・自治会との連携の取組を実践するマンションへのインセンティブの付与ができないかどうか、検討していきたいと考えております。

3つ目でございます。

(仮称)民間賃貸住宅活用プラットフォームの創設になります。

住宅の確保に困っている区民や大学生、社会人などの若者の定住を促す住宅等の幅広い活用を誘導する推進主体として創設を考えております。

これまでは、民間賃貸住宅の活用については、住宅セーフティネットが主でありましたが、居住支援協議会に加えまして大学、地元の建設関連団体などと協力いたしまして、公募などによる意欲ある民間事業者を選定し、物件を所有する大家の発掘をしたいと考えているところでございます。

最後、4つ目でございます。

住まいに関する取組の周知・普及になります。

これまで説明してきました目標とプロジェクトを推進するためには、区民や区外の方によく知ってもらうことが重要となります。現在、区で作成しております住宅情報事典の拡充や外国人向けの多言語、若者向けのInstagram・X・FacebookなどのSNSの活用、高齢者向けの広報、地域掲示板、町会・自治会の回覧板などによって、幅広い住宅情報の発信を考えていきたいと考えております。

また、区ではシティプロモーションサイトとの連携も検討していければと考えているところでございます。

資料1の説明は以上となりますが、参考資料2にこれまでの住宅対策審議会及び専門部会におけます意見を取りまとめているところでございます。こちらの意見を踏まえまして本骨子案（素案）を作成し、修正を行ってきたところでございます。

これまで、7回の専門部会を開催させていただきまして、本日も欠席されている先生方も含めまして、専門部会の委員の皆様のご協力を賜りましたこと、感謝申し上げます。

また、住宅対策審議会の委員の皆様におきましても、専門部会の資料をお忙しい中、ご一読いただきましたことを御礼申し上げます。

それでは、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○中島副会長 どうも、ありがとうございました。

本日、板橋区住まいの未来ビジョン2035骨子案について議論をし、固めていくことになりますので、どうぞ皆様から忌憚のないご意見をお願いします。

それで少し余分なことをいいますと、東京都は東京都住宅マスタープランという言い方をしていた。他の行政も、ずっと東京都の住宅マスタープランという言い方を踏襲してきたので、多くの区が住宅マスタープランと言っている。そういった中で板橋区の場合は、この住まいの未来ビジョン2035というような形で意欲的に板橋型の住まいづくりをしようといったことを表明しようとしているようにも思います。

先ほど来、出ていますけれども、専門部会として、私を含めると4人で7回、議論を行ってきました。その結果については、皆様お読みいただいたかと思うのですが、これについてのご意見もいろいろあるかもしれませんが、まとめたいただいたのが本日は示していただいた骨子案でございます。本日は皆様からのご意見をお出しいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

では早速ですが、ご質問等ありましたらお願いいたします。

○荒川委員 よろしいですか。

資料１の６ページ、居住者・コミュニティというところの目標５のところ、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティーネット機能の整備とあるのですが、どういうふうにやっていくのか、この後１０年間で相当充実をさせていくというか具体的にしていくなきゃいけないと思うのですが、この言葉だけではちょっとわかりにくいところもあるので、そこについて説明をいただきたいのですが、お願いします。

○中島副会長

どうでしょうか。事務局からまず答えていただいて、議論していくという形にしましょうか。

ご質問は、住宅確保要配慮者に係る部分が全国計画で示していることについて、事務局のほうでいかがでしょうか。

○住宅政策課長 はい。

ご質問の中で６ページの目標５のところでございますが、今、副会長がおっしゃったとおり、国の住生活基本計画いわゆる全国計画の目標でございますので、こちらの国の目標を受けまして、今回の板橋区の骨子案に新しい目標として、目標３、住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定という目標を掲げているところでございます。

区の特徴といたしましては、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の促進も併せて加えまして、区営住宅の整備を適切に供給していきたいと考えております。

そのあたりが、国と少し相違がある点とは思っておりますが、国のほうは、こちらに示しているとおり、住宅確保要配慮者のセーフティーネット機能の整備ということで、今後、国のほうも次の計画に向けて、住宅セーフティーネット法の改正も受けて動いているところでございます。区といたしましても、しっかり情報をキャッチして、今後の区の目標に繋げていきたいと考えているところでございます。

○中島副会長 はい。ありがとうございます。

荒川委員どうぞ。

○荒川委員 要配慮者が、例えば都営住宅に入れても住みにくい方であるなど、住宅確保要配慮者の方といってもそれぞれ特性があると思うのですが、どのように特性を掴んでいくのかということは大きな目標なので、この後見えるようにしていくという認識でよいですか。

○住宅政策課長 はい。

まず、住宅確保要配慮者、またはその都営住宅ですとか、板橋区であれば区営住宅に関する入居資格というようなところがございますが、入居の資格要件を見直すということは考えていないところございまして、これまでも、単身世帯、またはその同居家族がいらっしゃる世帯で入居の資格要件というのは異なってはくるのですが、主に単身であれば、区内に3年以上居住し60歳以上ですとか、障がいのある方、または生活保護を受給されている方、被災者、DV被害者等がございますけれども、そういった方を単身世帯の入居資格要件にしているところがございます。

また、その同居親族がいる場合につきましては、区内に1年以上居住している方で同居親族がいる方が条件になりますけれども、昨年度、区のほうも新しく婚姻関係の方以外にパートナーシップを結んだ方についても、同居親族の要件として緩和しているところがございますので、引き続きこういった要件を守っていくというところで、考えているところでございます。

○荒川委員 はい。ありがとうございます。

○中島副会長 よろしいですか。

大野委員どうぞ。

○大野委員 ありがとうございます。

4点ほどお伺いさせていただいてもよろしいですか。

1点目が先ほど荒川委員もおっしゃっていた居住支援のところで、資料の参考資料1の目標3で、住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定というところの丸の4つ目、福祉関係者民間事業者との連携やIoT活用による見守りと記載があるのですが、先日、生活保護を受けられている方で、猫の多頭飼育崩壊し、民間賃貸住宅ですごく大変なことになっており、管理会社が数百万も自己負担で清掃したみたいな事例が起きていたりします。本来であれば、生活保護を受給されているので、ケースワーカーとか、他の福祉の見守りがしっかり入っていれば抑えられたことでもあると思うのですが、こういった目標を掲げるのであれば、今後どのように、この見守りをやっていくのかを具体的に考えていかないと、何か絵にかいた餅になってしまうのではないかと思ったのですが、何かあれば教えてください。

○中島副会長 見守りが言葉だけにならないように、もう少し具体的に何か考えていることがあればお出しいただきたいということで、大事な質問だったと思います。事務局からお願いします。

○住宅政策課長 はい。

今回、見守りについては住宅セーフティーネット法改正がございましたので、この改正を踏まえて見守りも含めた居住支援ということを掲げております。

住宅の確保がこれまで住宅部門で主に力を入れたところでございますが、一方で、厚生労働省等の管轄では、入居後の見守りについて支援をしているところでございます。

住宅部門と福祉部門がさらに連携強化を図ることで、切れ目のない居住支援を実現するための法律の改正というところでございます。

大野委員からご質問があった IoT 見守りの回答ですが、居住支援法人が民間賃貸住宅を借上げ、見守りを含めた居住サポートを今後考えていくという動きもございます。区としては居住サポート住宅を認定する役割がございますので、見守りを中心に施策として展開していきたいと考えているところでございます。

○中島副会長 はい。ありがとうございます。

○大野委員 ありがとうございます。承知しました。

2つ目ですが、同じ資料の目標1の既存マンションの流通促進というところがあるかと思います。私の世代で住宅を購入する世帯も多く、今、とても高いので、新築は買えないため中古で考えているという相談を受けることがあって、中古マンションで、例えば築15年ぐらいだと購入後30年住めるのかなどの不安みたいなお話もいただいたりします。その中で、長期修繕計画をマンション自体がしっかり取り組んでいるかなどを見たほうが良いという話をしているのですが、一方で、その不動産業者から管理組合向けの長期修繕計画の実施のものをもらってサポートしている方に提出するのですが、その見方、どのぐらいの期間が望ましい、ここはチェックポイントであるみたいなものがない状態で、買う人からすると不動産業者からの情報のみでしか確認する方法がない。区で公だからこそこできる仕組み、資料提供みたいなものがあるのではないかと思います。それについて、いかがでしょうか。

○中島副会長 そうですね。

マンション関係の方お2人いらっしゃるのですが、小松委員からよろしいですか。

○小松委員 既存マンションの中にヴィンテージマンションというコンセプトのマンションがあり、古くても価値のあるマンションとして、わかりやすくするために認定している。山元委員が詳しいので、お願いできますか。

○山元委員 はい。そうですね。298戸のマンションを100年住めるヴィンテージマンションとして掲げております。我々のマンションにおいて、私個人的な考え方として、マンションに関する認定制度はすべて取っていく方向で考えています。

国のマンション管理計画認定制度、マンション管理業協会が実施しているマンション適正評価制度、先日マンション管理適正化診断によりS評価をいただきました。

マンション管理に関する適正な評価については、すべてインターネットで公表されているので、例えば行政サイドで何か一助になるものということであれば、協会等の許可を得たうえで、区のホームページにアップして判断していただくという方法はあると思います。認定制度が一番わかりやすく、特に管理業協会で行っているマンション適正評価制度は、専門的な知識がなくても、星の数であったり点数であったりという形でわかりやすいとは思います。以上です。

○中島副会長 はい。

いろいろご意見をいただきましたが、区の方でご意見ございますか。

○住宅政策課長 はい。区の方からお答えさせていただきます。

小松委員と山元委員からお話がありましたマンション管理計画認定制度の促進というところは1つありますけれども、その中で長期修繕計画をチェックする仕組みというところですが、マンション管理士の派遣を行っており、マンション管理組合のご相談を区の職員が受け、長期修繕計画の好事例をご紹介します。

また、ホームページの公表も効果的であれば取り組んでいくところで、いち早くチェックできる仕組みは必要であると考えているところでございます。例えば、築15年は大丈夫なのかというお話で、高経年化マンションといわれている築40年のマンションで管理計画認定制度を取得しているマンションが区内にも多くありますので、築年数によらずとも安心してお住まいいただけますというところを、今回の住宅政策の中で既存マンションの流通促進というところを踏まえて、施策の展開ができればと考えているところでございます。

○中島副会長 ありがとうございます。

どうぞ、針谷委員。

○針金委員 はい。

針金です。私もマンション施策の部分について意見がありまして、マンション管理計画認定制度ということで、管理中心の施策になっているのですが、現在は維持計画、維持の修繕積立金のストックがどれだけあるかが非常に重要になってきていると思います。

板橋区のマンション管理認定制度について、専門部会で配付された資料を拝見するとまだ管理・コミュニティ・運営といったところだけで、維持に関しては全く載ってなかった。今回策定するマスタープランは10年使っていくと思うので、維持管理も含めて検討して欲しい。残念ながら、この認定取得数が18というふうに数字が出ていました。数百から1,000以上区内にマンションが建っていると思うのですが、浸透率が非常に低いということも課題かなと思います。

修繕計画だと、最低20年ぐらいのお金の手当ができていないと、そのあとで問題が発生するのではないのでしょうか。できれば30年先までお金が十分に確保できているというようなマンションでないと、将来20年・30年経ってから修繕積立金が足りませんと言っても、そのときは、仕事をリタイアしている人がほとんどで、誰がお金払うのですかという話になるので、結局、どんどん退去していく人が増えるような状態になってくるのだと思います。区として、何かこれから考えていただいたらいいのではないかと思います。

○中島副会長 今回のマンション問題で、板橋区はかなり頑張っている方だと私は評価しています。しかし、1年、1年高齢化してきますから大変だと思います。

はい。伊達委員お願いいたします。

○伊達委員 はい。

マンションで大きな問題になったのは3苦と言われています。

1つ目が、工事に係る原材料費・人件費の高騰により、修繕工事の費用が高くなっていること。

2つ目は、マンションの管理組合は、事故があったときのために施設賠償保険をかけているが、ここ数年の間に2倍～3倍に保険料が増加したこと。

3つ目は、管理会社に払う管理委託報酬で、管理会社が人件費の高騰から報酬金額を上げていること。この三重苦によって、管理組合の財政が非常に苦しくなっている。いくら10数年に1回の修繕計画を立てていても、実際に修繕しようとした場合、お金がない。何かしらサポートしてあげないと、管理組合で修繕やろう、管理をしっかりやろうとしてもできないということです。おそらく20年、30年経つと、板橋区の多くのマンションは、老朽化で建て替えが必要になると思います。特に高島平は10年ぐらいで動かない

と間に合わないぐらいだと思います。そこのところを踏まえたうえで、どうサポートしていけるかということだと思います。

○中島副会長 どうも、ありがとうございました。

私は2苦といって、建物の老朽化と人の老朽化というところも、かなり深刻なことだと思います。事務局からご意見はございますか。

○住宅政策課長 はい。

3苦というところで、資金の問題というのは当然、マンション管理組合は課題としてお持ちなのは把握をしているところでございます。

マンション管理計画認定の件数でいいますと、現在は22件でございます。

また、区内のマンションは約1,800棟あると把握をしております。まだ認定の推進は伸び悩んでいるではないかのご指摘はあるとは思いますが。区としては、認定件数を伸ばしていきたいという意気込みもございますので、今回のマスタープランの中で、何か目標みたいなものが示せないかと考えております。まずは、認定を取るというところのメリットとして、資金面について管理組合の方で意識を持っていただくことで、適正な修繕積立金を工面していただくというところもメリットと考えておりますので、認定を進めて解決に繋がればよいと考えているところでございます。

○中島副会長 ありがとうございます。

今後、やっていけるかどうか皆さんのご意見も含めて感じたところですが、基本的に今の議論で良いとは思いますが。大体40年経ったら建て替えだというのが、かなり強くあって、管理組合の皆さんは、建て替えをやろうとして難しい現状があることを認識し、長期修繕計画を作る方向に踏み出して、ヴィンテージマンションとして100年はもつだろうというのを、国土交通省も認めているわけです。

○伊達委員 100年もたせるためには、建て替え費用に匹敵するぐらいのお金を使わないと100年もたないです。配管系だとか、エレベーターだとか。

○中島副会長 100年もたせるためには、適切な今おっしゃったような、お金をかけて価値が上がるような形で修繕することです。それからもう1つは耐震で、日本の場合、耐震をどうするかということクリアしないと100年はもたないといいますが、建て替えは簡単にできるわけではないですから、100年もたせるには、どういうふうにするかその資金計画を立て、そして行政がどう関わるかというすごく大きな分かれ目に今あるような気がします。

また、区分所有法が変わろうとしているのですが、建て替えがちらちらと見えるような感じがあるのです。非常に重要な議論だったと思うのですが、最終的にどうまとめるかはいろいろご相談し、最終的案のところだと思います。

○伊達委員 理想は、子どもからお年寄りまでみんな同じエリアで一緒に暮らせるまちづくりだと思います。書いてあるとおりだと思います。

○中島副会長 どうぞ、山元委員。

○山元委員 マンションのスケール規模によって、組合のあり方、財政のあり方、適正管理のあり方は全く変わってくる。行政サイドで、例えば、このぐらいの規模のマンションだったら、こういうことを目指して参りましょうだとか、こういうことをやって参りましょうだとか、そのお手伝いをしますというような何かガイドライン、指針のような形で示すことも一つだと考えます。

また、これからディベロッパーが開発するマンションについても、ある程度行政が介入できる余地はないかと思っております。例えば、私の知り合いが地所を持っておりまして、そこが再開発されることになり、地権者はご高齢の方ばかりで、誰に相談しいいのかわからない状態です。現在大手ディベロッパーが示している計画の手前ですけど、ディベロッパーは地権者が戻ってくることを考えてない。超高級タワーマンションを作って、地権者は金払えば出ていくだろうと思っている。それでまちづくりコミュニティができるのか疑問です。

土地に愛着があって、老いも若きも土地に愛着のあるまちづくりをしましょうといった場合、あまり強制力は持てないし持つべきではないと思うのですが、行政もある程度介入するというのは、まちづくりということでいえば、とても大事なことだと思います。

○中島副会長 ありがとうございます。

藤井委員、いろいろ議論されたことについて、お考えがあればお出してください。

○藤井委員 ありがとうございます。

どれも大事なご指摘だと思いながらお伺いしていました。

最後のところでご指摘されたように新規の開発の時に、どういうふうにもまちづくりに貢献するような住宅を誘導していくかというところは、少し議論も出ていて、つくる時に、今いらっしゃる方の声を聞く部分もそうですけれども、新たに移り住んで来られる方々が、地域と繋がっていくようなエリアマネジメント的な取り組みですとか、その地域のために開かれたような空間であったりですとか、場みたいなものを持った開発を誘導で

きるような、もう少し官民連携していいものをつくっていくようなそういうところは必要じゃないかという議論は出ていましたし、この検討の中にも読み取りにくいかもしれませんが地域の特性に応じた住まいですとか、そういったところの中では議論していた記憶があります。

話が戻ってしまいますけれども、見守りのような部分で出ていたお話の中では、2番の多様な人々がつながり支える関係の醸成のところは、まさに本当はそういうことも意識して議論していたところだと思っていました。住宅マスタープランというのは、住宅そのものをつくる部分もそうですけれども、暮らしのところ、住むということも大事なので、住むというところを考えたときに、地域の関係性をいま希薄化しているところを作り直したりとか、それが住宅の建て替えだったりとか、改修だったりとかそういうところが、きっかけとなってつながりが生まれるような、そういうところも大事だという議論は、出ていましたので、そこも多分関連しているかと思って伺いました。

最後になりますけど、マンションの管理と維持のところは、本当にご指摘のとおりで、もう少し、しっかりと書けるといいのだろうと思って伺いましたが、他の自治体の取り組みをみていますと、件数的には本当に1%とかわずかですけれども、板橋区でやっているこの認定制度がかなり内容的には踏み込んでいる方だと思うので、ここをしっかりとやっていくことが、皆さんのご指摘に答えるところになるのかなと思って伺いました。

○中島副会長 事務局のほうで何かありますか。

今後どうするかということについて、ご説明をお願いします。

○住宅政策課長 はい。

今後どうするかというところでいいますと、少し話が戻ってしまうかもしれませんが、見守りのところで、藤井先生がお話になった地域とのつながりの部分で、多様な人々がつながり支え合える関係の醸成といったところでは、区営住宅に集会所がありますが、そこを活用できないかということも今回の施策の方向性で考えているところでございます。またプラスして、本日もマンションの方々がいらっしゃいますけれども、マンションにおける地域交流の拠点としても考えておりまして、マンションの方だけではなく、例えばその周辺の住民の方、もしくは先ほど築年数と規模の話も出ておりましたけれども、規模が300戸以上あるマンションと30戸のマンションというのでは住民の方の意識なども違いますし、年齢層も当然違ってくる、また単身か単身じゃないかというところも世帯も変わってくると思いますので、そういった方々のつながりを持たせていくということが、住宅だ

けではなかなか難しいかもしれませんが、住宅目線で今回の計画の中に盛り込んでいきたい部分でございますので、いろんなことが複合的に絡むような施策の展開ができていければと考えているところでございます。

○中島副会長 ありがとうございます。

○伊達委員 板橋区で一番広いマンションが建っている場所は高島平だと思います。高島平の土地のかかなりの部分をURが持っています。高島平の場所を再生するとなるとURと様々な交渉をしないといけないと思います。練馬区で光が丘団地は人気があり、人気下がっていない。高島平とどこが違うのかというと、建物とそれを取り巻く敷地のデザインが違うと思う。URと板橋区、或いは東京都も入るかもしれないが、一緒に考えていくことが必要だと思う。

○佐藤委員 高島平は、約50年前に団地ができ、当時としてはかなり先進的でした。都市計画・住棟計画に関しても、広場の作り方、各街区にどういう空間をつくっていくか、かつ日当たり、それから住戸からの見え方、通風採光などかなり頑張って作った作品だと思っています。その中で50年培った文化・歴史があって、さらに愛着が生まれ、先ほどお話があった土地の愛着がすごく染み込んだ土地だと思うので、50年経ち、さらなる50年を目指すときに、今までの価値を大事にしながら、かつ、今ご指摘があったようないいまちにするというのは大事であると思います。

○中島副会長 ありがとうございます。

板橋の中でマンション問題をどういうふうに考えるかということが大きな柱ですの
で、とてもよい議論だったと思います。

他に何か意見があればと思いますが、いかがでしょう。

○大野委員 同じく参考資料1の目標6のマンションを核としたまちづくりの推進のところで、丸の3つ目のマンションの防災拠点化支援というところですが、こちら推測ですけども既存マンションへの支援とされていて、例えば先ほどの開発許可のお話がありましたけれども、新規のマンションをつくるときに、これだけ防災に力を入れている板橋区ですから、その地域と連携して、防災倉庫を地域の自治体と連携して使えるようにするとか、開発許可の中に入れて規約の中に記載するとか、そういったところまで踏み込んでいてもいいのではないかと思います。実際に引き渡しが終わった後、管理組合が動き始めると合意形成が難しいと思う。その仕組みとして、街と一体となったマンションにするような意気込みを板橋区として作っていったらどうかと考えます。

これについて何かご意見があれば教えてください。

○中島副会長 事例だとするとマンション管理されているお二方になりますが、お願いいたします。

○山元委員 29年前の竣工時に、うちのマンションは管理棟の建屋の一部に区へ無償で提供している防災備蓄倉庫があります。3年ほど前に初めて居住者でその扉を開けたのは私だと思いますが、その際、鍵の問題などいろいろとありました。今、目指しておりますのはお話のとおりで、町会・うちのマンションの管理組合・行政と三者で管理運営していきましょう、かつ、防災拠点の契約も結べたらよいと思っていますところです。

結局、東京都とどまるマンションとの地域連携への登録で補助金制度があるのですが、マンション単独で補助金申請する場合と、地域と連携して実施する場合は補助率が違ってきますので、こういった制度もぜひ活用してやって参りたいと思っています。

うちのマンションの場合、竣工当時から区分所有者が町会費を支払っているのです、そこらあたりはスムーズにいけると思っているところです。ご案内のとおり、町会活動も高齢化、また組織率が下がって参りまして、うちの近所の町会加入者は6割ぐらいです。消防署に依頼し、先日防災訓練を町会主催でやりました。やはり高齢化が進んでいてうちのマンションは空中オープンスペースが多い、また町会会員でもあるので、今回の訓練をきっかけに防災備品・訓練を含め、みんなでやりましょうですか、餅つき大会をやりましょうなどの意見がでました。そういったイベントを実施することで、町会会員・マンション居住者のみならず、近隣の方とのコミュニティのきっかけになるのではないのかと思いました。町会と共同で管理・購入するなど、もう少し地域コミュニティが進められるのではないのかと思っています。

○中島副会長 はい、ありがとうございます。

○小松委員 資料をお持ちしました。

参考資料2、3ページ目意見4マンションにおける災害時の共助について、①帰宅困難者の対応として、住宅の一部を開放・トイレを開放するといった対策について、とても良い意見だと思いました。

今お配りした資料の1ページ目にピンクの線を引きましたが、先ほど山元委員からご説明いただいた東京都が地域の町会や自治会とマンション管理組合間の防災連携を強化しているという記事になります。私のマンションは100世帯あり、防災の備蓄品・消臭トイレなどを購入したので、昨年、東京都とどまるマンションの登録申請をしました。地域連

携も実施しているため、新たに防災連携の部分の補助金申請を出そうと問い合わせをしたところ、権利がありませんとの回答でした。来年度、再度、申請する予定です。

新聞にも出たので、町会との連携の部分での申請を考え、防災訓練を大々的に実施しようと町会へ持ちかけたところ、町会は東京都とどまるマンションの制度自体を知らなかったこともあり、説明なども含めなかなか連携は難しいと感じました。

次のページですが、日本の都市評価において横浜市が3位に後退したという記事です。

この記事の右下のほうにピンクの線を引きましたが、東京23区の分野別ランキングが発表になっています。残念ながら5位までに板橋区はありませんでした。

次のページに分野別ランキングを検索したところ、ほとんどの項目で板橋区は欄外でした。「研究・開発」「生活・居住」で13位、14位と入っていることは素晴らしいと思います。

次のページでアクター別（シングル、ファミリー、高齢者、或いは観光客、経営者、従業員）別にその意識を探ったものなのですが、板橋区は残念ながらすべての項目で欄外の16位から23位という結果でした。この内容を見て、板橋区の強みは何かということが読み取れませんでした。

次のページに参りまして、先ほど中島副会長のお話にもありましたが、2つの老いへの脱却として多摩ニュータウンが再編に向け動き出している事例です。ピンクで線を引いていますが、商店街にはここ1、2年で、若手デザイナーたちも入居し、面白い人が集まる多摩エリアのハブ中心部になり、多摩を海外にもアピールしたいと記載されている。今後、このあたりをURが検討していただければと思います。

最後のページとなりますが、板橋区は「共働き子育てしやすい街ランキング」2位になり、ここが板橋区の強みだと思いました。板橋区が実施している妊産婦訪問支援が特に評価されていました。下部に記載されている「シティブランド・ランキング」では板橋区は全国151位でした。

板橋区は、なかなか住みよいまちとして、他の人から評価されないとも思いますが、子育てしやすいまちではあるので、ファミリー層を呼び込むことができるのではないかとという資料でした。

○中島副会長 資料をいただきまして、ありがとうございました。

事務局としても大変ありがたい資料をたくさんいただいたような感じです。

URは、実はかなりいろいろなことに取り組んでいます。板橋区では見えていないかもしれませんが、改めてどこかで報告していただけたらと思います。

事務局から何かこの資料も含めて、ご意見をお願いいたします。

○志村課長 はい。

大野委員からのご質問の中で、防災備蓄倉庫のお話からお答えさせていただければと思います。板橋区では大規模建築物の指導要綱がございまして、例えば300戸以上の共同住宅のような建物を作る場合は、防災の部署と協議し、防災備蓄倉庫をつくと決まっているところがございます。逆にその300戸未満のマンションについては、防災の部署と協議をして、つくるかどうかを決定していく定めがあるところでございます。

区としてそういった取り組みをしているところでございまして、先ほど山元委員と小松委員の方からお話が合った防災備蓄倉庫を作った後にどう管理していくかですとか、管理組合の方だけにお任せということではなくて、区が関わっていければよいというお話があったと思いますが、住宅政策の方でやっていきたいというお答えは難しいのですが、課題として認識させていただいて、今後、考えていきたいと思っています。

東京都のとどまるマンションのお話も出ていましたけれども、先ほどご紹介がありました地域連携型については今年度から東京都が始めている事業で、耐震性のあるマンションで防災活動しているものが、補助対象で66万円補助をしていたところを、そこを拡大して、地域と連携して防災活動しているマンションについては、100万円に引き上げられ、補助率が10分の10になりました。

当区のほうで東京都に確認をさせていただいたのですが、区は管理計画認定制度について国の基準に上乘せをされていて、防災またはコミュニティの基準をつくっているところで、区の管理計画認定を取得していれば、地域連携型に当てはまるという回答をいただいておりますので、板橋区としても誇れるところであると思っております。今後、耐震性もあわせて啓発をしていきたいと考えています。

すべてお答えできていないかもしれませんが、小松委員の方から貴重な資料をいただき、ありがとうございます。

この中で最後のページで、共働き子育てしやすい街ランキングでというお話がありましたけれども、全国的な規模でいうと板橋区3位というところがございますので、子育てしやすい環境整備というのは、こういった子育ての支援の取り組みの中でできていると思いますけれども、今後、マンションであつたり、本日ご意見いただいた中での住まいの部分

に関しても実効性の高いもの、また、板橋区の中で魅力あるものにできればと考えているところでございます。

○中島副会長 どうもありがとうございました。

大野委員からのご質問で、もう一つは大丈夫でしょうか。よろしいですか。では、他の皆様からの意見をぜひ伺いたいと思います。

○横川委員 はい。

改めまして、参考資料1の目標で多様な人々がつながり支える関係の醸成ということで、こちらの目次が入っている方で、外国人の方の居住がかなりのペースで増え続けており、かなり問題になってきているのではないかと思います。ある自治体の市長選挙がこの間行われたところによりますと、ある国の人を排除するというのを思い切り掲げて当選してしまっているというところがありまして、やはりそういったところからの流入とか、犯罪・防災・防犯も含めて、板橋区には何%ぐらいの外国人の居住者が毎年、どのぐらい増えていて、なおかつ、UR・都営・区営住宅に関して外国人の方がどのぐらい増えているのかということも、ある程度公表していかないといけない。町会で仲良く、皆支えながらと記載がありますが、いろいろな国の方の文化の違いとかもあると思うので、板橋区は外国の方との付き合い方はこういうふうにしますなど、行政としてどのように考えているのかなというのをお聞きしたいです。

○中島副会長 ありがとうございました。

外国人に関するデータは、事務局で持っている。外国の方が居住しているということで、いろいろなトラブルがあることもありますが、その人たちが日本の産業を支えています。それを踏まえて、きちんと検討する必要があると思いました。

○住宅政策課長 はい。

外国人の人口についてのご質問ですけれども、第5回住宅対策審議会専門部会で、外国人の人口についてお話をさせていただいたところございまして、人口的なところでいいますと、令和6年9月1日時点では、おおよそでございますが、3万5,000人の外国人の方が板橋区内に居住していることがわかっておりまして、最も多い国でいいますと、中国、その次に、韓国、その次にネパールという状況でございます。いろいろな国の方がいらっしまし、人数的には1人しかいらっやらない国もございすけれども、いろいろな国々の方が板橋区に住んでいることはわかっていす。

地域特性でいいますと、大山地域といわれているところで、大山のあたりですとか、弥生町、栄町そういったところに、一番外国人の方が多く住んでいるということがわかっております。そこには、学校があるとか、労働的なところでいうと住居の特徴にもよるかもしれませんがけれども交通の利便性とか、労働の基準によって、そういったところに住んでいる方々がいらっしゃるという把握はしております。

住宅政策課ではございませんが、人口ビジョンで外国人口が今後増える予測をしております。今回の住宅マスタープランの中で施策として外国人の方を背景として入れた理由としては、外国人の方が住居を確保する際になかなか大家さん等が拒否感を抱いていらっしゃるという部分があるということは国のデータでもわかっておりますので、当区としては、しっかりと住宅を確保していくという居住支援の部分について力を入れていきたいと考えております。

また、防災・防犯という意味では、確かにそういったご指摘もあるかもしれません。

日本ならずその外国籍の文化に応じて外国人の方々の特徴というのがありますので多文化共生という視点から、区の文化・国際交流課と連携しながら取り組んでいきたいと考えております。

○中島副会長　ありがとうございました。

今日はおられない大村先生は特に外国人の方について、ご意見をいただいております。外国人の方の居住について、研究をしていらっしゃると思いますので藤井委員より、ご意見をお願いいたします。

○藤井委員　はい。ありがとうございます。

全国で外国の方が集中して住んでいるところの調査などを数年前にやらせていただいております、在留資格にもいろいろ種類があって、国籍もいろいろあるので、その組み合わせによって起きやすい問題といいますか地域との繋がり方ですとか、仕事の仕方、学校との関係性などが異なっているので、どんな方がどんな理由で板橋区にいらしてるのかというところによっても、対応はかなり違うと思っています。専門部会の中の資料では、板橋区の場合、外国人の方が増えてきてはいるのですが、どちらかというとその在留資格も、高学歴、高度技能を持つような方が多そうな印象がありますし、国籍も、今多い順におっしゃってはいましたけれども、他の地域に比べるとミックスしているような印象なので、対策はまた違ってくるのかなと感じています。どんな住宅に住むかで入居制限があり選択肢があまりなくて、たまたま入りやすいところに一気に増えるということが起きがち

で、URではそういうご経験も他の地域でされていると思うのですが、入居の段階でのコミュニケーションをとるといふところはとても大事なので、こういった住宅地にどういふ方が増えているかというデータを持ちながら、入っていらっしゃる段階でのコミュニケーションは、そこですべては完結できないので、つながれるような話ができる関係とか、連絡先をつくっていくようなところは有効なのかなと、これまで見てきている中では感じているところです。

あとは、働く場所との関係もありますということも、先ほどありましたけれども、企業が借り上げるような形で社宅利用みたいなことをするケースというのもあって、そういう場合、住んでいる方よりも大元の企業ですとか、仲介している事業者としっかりやりとりしていくところというのはとても重要で、他の地域ですと、もしかすると、板橋でも今後増えるかもしれないのが、例えば日本語学校の学校が借り上げて一気に住んでくるみたいなときは、若者が短期間でどんどん入れ替わるのでトラブルになりやすくて、そういうときは、大元のところとしっかりと関係性を作るところが大事ですので、そのあたり、まだ板橋区ではここがすごくこういう形で入ってきているというのが、そんなにはっきり見えないのですが、見ていく中で、板橋区に合ったコミュニケーションのとり方とか、一緒に住んでいく関係性がつくれるといいと思って拝見しています。

○伊達委員 外国人の方がマンションを借りて住むとき、そのマンションの管理規約とか細則、全然知らないですよ。普通日本人だったら、マンションを買うときには仲介業者が全部説明をするわけです、このマンションはこういう契約で、用途制限はこうです、店舗では事務所は開けませんなど説明を受けるのですが、外国人の場合はほとんど説明を受けていない。日本の不動産業者が仲介するのではなく、売ったり、貸したりしてしまうので、住み始めるルールがわかっていないため、マンションの住民や地域の住民とトラブルを起こすことがあります。ほかの地域でいくつもマンションに関するトラブルの裁判をやっています。

○中島副会長 川口委員どうぞ。

○川口委員 中島副会長が言われたように、板橋は高齢化率が高く、福祉の施設が多い。その中を支えているのは今、外国人の方が非常に多い。いかにして共生、共存して生活していくか、藤井委員が言われたように日本語学校も大事です。しかし、今の病院、福祉施設を支えているのは、ミャンマーだとか、そういう方が非常に多い。特養ホームのオーナーなどは、自分のところで看護や介護の学校をつくっている。

これから高島平団地をいろいろ変えていく中で、そういう病院の看護師や介護士などそういう方が住めるような場所を作っていただければ安心して仕事ができるだろうと私は思います。今の日本人の若者はそういうことはやっていかないし、高齢者を支えるのは、海外のそういう人たちですので、私たちとまちの中で共存して生活していくことが大事であると思っております。

それには先ほどご意見があったように、防災訓練なども一緒にやっていかなければならないと思いますし、非常に奥が深いと思っております。

○中島副会長　ありがとうございます。

岡部委員から民間賃貸住宅のほうで、どういう状態かとかお話しただいていいですか。

○岡部委員　はい。

私、不動産業者ですが、お話を聞いていて皆さんすごいなと感心しており、私がこの場に居ていいのかとそんな感じで聞いておりました。

私は地元の大山なのですが、近くに昭和 40 年代に分譲したマンションがありまして、民生委員もやっていてその地区を担当しているのですが、調査に行くと最近、中国の方がすごく増えているというのをよく聞いています。物件が 1,000 万しないので、中国の方が購入し、自分で住んでいる方もいるのですが、貸しているというような方も多いのではないかと思います。そういったマンションは自主管理なので、これからこういったマンションがどうなっていくのか、近くに住んでいて考えてしまうところです。

賃貸の方に関しては、保証会社がだいぶ浸透してきていまして、当不動産店として特に外国人別に決まっているわけではないのですが、保証会社から OK が出れば貸しているというようなところがあります。

大山の再開発がされていますが、商店も絡んでいるのでいろいろとお話は聞くのですが、自分の権利は持っているのですが、誰一人として戻ってきて商売をやらないと言っています。管理費などがものすごく高く自分では払いきれないので、人に貸してしまうということでした。何のための再開発なのかということはすごく疑問に思っています。また、今回の建物は億ションで、億ションに入居するような人の中に小さいお子さんがいるのかという疑問もあります。大山には板橋第六・第七小学校がありまして、このままですと小学校の受け入れが間に合わないだろうということで、急遽、小学校の改築の話が出ているのですが、お子さんがいる世帯が入るのかなと私は甚だ疑問に思っています。理想とした

ら小さい子どもがいたりお年寄りがいたりそれぞれの世代と一緒にコミュニティをつくるというのが良いと思うのですが、このようなマンションに入居する方はおそらく同じような世代の方が良いのではないかと思いますので、多世代におけるコミュニティが果たしてその再開発したマンションで成り立つのかとすごく疑問に思っています。以上、ありがとうございます。

○中島副会長 ミクストコミュニティという言葉がありますが、すごく大事で様々な人が関わって、或いはいろいろな階層、仕事、人たちが関わって、1つのコミュニティをつくるというのがミクストコミュニティといって、そういう形で居住地をつくっていくわけです。

しかし、岡部委員のお話を聞いたら、全然そうはならないのではないかと思います。ミクストコミュニティを掲げながら、現実には高額なマンションが増えてきているということについて、建つ段階で何かコントロールできるかどうかは考えていった方が良いと思います。

○山元委員 よろしいでしょうか。

我々のマンションのケースについてご披露させていただきますと、うちのマンション298戸で区役所でも把握されていると思うのですが、いろいろな認定制度を取れるものは取っているので、既存マンションの都内の平均売買価格が全体的に上がっているのに合わせて若干上乘せして売買できているので、外国から来た方が購入される場合、うちのマンションは相応の経済力がないと購入できない。賃貸に関して申し上げますと、まだ4戸か5戸ぐらいです。マンションの資産価値を上げていくことによって、ある一定程度の経済力のある人たちに購入してもらいたい場合は、マンションの運営・経営次第である程度コントロールできるのではないかと考えております。

アメリカは分譲住宅でホームオーナーズ・アソシエーションとかコミュニティなどの法律があって、マンションもそういうような既存の法律とあいまってあるとは思いますが、組合独自のこのような形でやっていきましょう、こういう居住者がうちのマンションは向いていますなど、こういう居住者を目指していましょうというのは、それこそコミュニティにあってもいいのではないかと思います。というのは思っております。

○中島副会長 どうもありがとうございます。

○小松委員 はい。

私ども 100 世帯のうち、3 世帯外国の方がいらっしゃるのですが、そのうちの 1 人がベトナムの方で理事になっていただいています。自分でシステム会社をやっている方です。この方は、理事会での説明の際に理事会のマニュアルはないのかと質問がありました。すべてマニュアルに基づいて管理していかないとだめではないかなどご意見をいただき、理事としていろいろ活躍いただいております、名簿のシステム化、自転車置き場の抽選のシステム化などしていただきました。

話は変わりますが、日本人の 3 割の方が賃貸の方でほとんどが若い世代ですが、マンションの区分所有者は、昨年から 60 代の壁を突破して 1 年ずつ上がっていつてしまっている。区分所有者の安否確認も重要となってきています。当マンションでは、回覧板の袋を作成し、約 2 週間に 1 回、ドアノブにかける方法で回覧板を回しています。2 週間この回覧板が動かなかったご家庭については、強制的に捜査に入りますということを実施しています。最近、徘徊される方も出てきまして、他人のお宅のインターホンを鳴らしてしまいう。他の方にご迷惑がかかるのでマンション住人の方にマンション内で公表しようと言っても、ご家族から彼女の尊厳にかけても公表はしないで欲しい、他の方にご迷惑かけたことについても理事会で管理している記録を消して欲しいと言われました。情報開示・家族の意識について、難しい問題に直面しています。

○中島副会長 ありがとうございます。

胸が痛くなるようなお話で、自分がそうなるのではないかと考えてしまいます。

それでは、皆様、参考資料 1 が全体に非常に簡単にまとめられていてわかりやすいのですが、この中でまだ議論していないのが、例えば空き家・空き室の有効活用ですとか、それに関連して新たなニーズを捉えて自分らしく暮らせる住まいとか、特徴的なコンセプトを持つ民間賃貸住宅の誘導などがあります。この目標に対して、何かご意見がある方はいらっしゃいますか。

どうぞ、針金委員。

○針金委員 はい。

15 ページの 4 つの重点プロジェクトについて、この中のプロジェクト 1 のところで親世代と子世帯の近居・隣居について、議論してきたことを入れていただきましてありがとうございます。この前の部分で、区内の住みかえ支援になっているのですが、これ区内外ではないでしょうか、区内ばかりではないと思います。

それに類するところで、15 ページのプロジェクト 4、上から 2 段目、区外居住者には板橋区の住まいに対する魅力を発信することで政策効果を高めるということで、これと、プロジェクト 1 の近居・隣居と互換性があつたほうが良いのではないかと思います。もう少し踏み込んでいうと、板橋区出身者に板橋区に戻ってきてくれないかということが本音の部分です。そういう施策を検討していただければと思います。

資料 1 の 7 ページのグラフの中で、高齢のご夫婦は 2 万 4,000 世帯いらっしゃると思いますので、このお子さんたちにできたら戻ってきていただけないかという政策を入れていただくことをお願いしたいと思います。資料 1 の 4 ページのところで、30 代以降は転出超過になっている。親の介護が始まる世代から転出超過になっているので、ここはもう 1 歩、2 歩踏み込んでいいのではないかと思いますので、ぜひお願いしたいと思います。

○中島副会長 ありがとうございます。

いろいろとご意見をいただきましたが、事務局の方からご意見ございますか。

○住宅政策課長 はい。

資料 1 の 15 ページのプロジェクト 1 のご質問ですが、区内の住替え支援ということで板橋区に住替えをされる方への支援について取組みとして挙げさせていただいておりますので、針金委員がおっしゃるとおり区外から区内に住替える方を対象として、Uターンとやったこともあり得ますし、例えば区内に親世帯がいて、子世帯が区外にいる場合に何か目的を持って親元の世帯に対して支援をするような若者世帯または若者夫婦みたいな世帯が、区内に住替えていただくということも、区としてプラスなことであると考えておりますので、表現のところに关しましては、区内の住替え支援というところでわかるような表現できないかどうか、検討させていただければと思います。

○中島副会長 はい。ありがとうございます。

他にいろいろ関連してご意見をいただきましたが、他にいかがでしょうか。

この住替え支援で国の方は大分前に出した政策で同居が入っており、反対がありました。同居の場合にどういう問題があるかというようなことが、以前の委員会に出ていて、研究者の方が同居は少ないという意見がありました。

事務局の方で、表現の仕方についてご検討をお願いします。

他にどうですか。はい。どうぞ大野委員。

○大野委員 もう 1 つお伺いしようと思っていたことが、空き家と空き室のところだったので、まだ触れられていないところなので、質問させてください。

参考資料1の4つの重点プロジェクトのところの、（仮称）民間賃貸住宅活用プラットフォームの創設が挙げられておりまして、これ自体素晴らしいことだなと思い私は見ているのですが、一方で、先日、空き家活用の先進事例をいろいろやられている方々のお話を聞けるセミナーに2日間いつてきたのですが、そこで伺ったのが、実際に中心で動く人次第で、例えば空き家バンクとか一時期はやっていたと思うのですが、空き家バンクも、結局、担う人たちが機能しないと何かと形骸化してしまうお話も伺っているので、この中心となる方というのはどなたを想定しているのか、先ほど課長のほうから、民間の方から公募するというお話もあったかと思うのですが、こういった方々を想定されているのか詳しく教えてください。それと併せてなのですが、空き家等地域貢献団体とのマッチングというのも、今後進めていくお話も伺っているのですが、住宅政策として何か絡むことがあれば併せて教えてください。

○中島副会長　ありがとうございます。

この政策は事務局も力を入れてやろうとしているところなので、事務局からご説明ください。

○住宅政策課長　はい。ありがとうございます。

仮称ということでまだ正式名称は決まっておりませんが、民間賃貸住宅の活用プラットフォームの創設ということで考えております。

主に住宅セーフティーネットを中心的に扱ってきたところでございますけれども、例えば今後、賃貸型の仮設の住宅、またそのこだわりを持つ若者を定住化させるという目的で、マッチングに近いようなことができればと考えております。

確かに舵を取る事業者によって、その温度感というのは変わってくることはご指摘のとおりかと思いますが、例えば区で意欲のある大家さんですとか、地権者の方と協力しながら公募をして事業者を見つけていくことを現在は検討しているところでございます。

創設の中の具体的な施策については、今後詰めていく必要があると考えておりますので方法については、これから十分検討していきたいと考えております。不動産団体の方だけではなく民間の事業者もそうですが、大学・地元の方、または板橋区以外の行政機関などにも協力いただきながら、プラットフォームとして活用したいと考えています。また、まちの窓口・やり方については、今後検討していきたいと考えておりますので、次回の素案のときにお示しができればと考えています。

○中島副会長　どうも、ありがとうございました。

質問はとても大事なことで、プラットフォームはすごく魅力的なものだけれども、一体誰がどういうふうにするか、建築関係のネット・都市計画のコンサルをやっている人たちはオーガナイズして具体的なものにしますなどやっていますが、それを行政がどのように実施していくかちゃんと検討しないと絵にかいた餅になってしまう感じがします。

以前、大学にアンケートをとって調査したのですが、1つは女子大からの回答が多かった、それからもう1つは医学部に通っている学生さんが相当に家賃を払っていたりしたので、本当に困窮しているか実態がよくわからなかったけれども、学生さんの中にはそんなに豊かではない人もいますので、そういうことも踏まえて大学にも入っていただきイニシアチブをとって何かやるなどそういうことができればと思っていますが、とても良いアイデアなので、きちんと具体化できるような形にしたいと思いますので、よろしくお願いします。

他にいかがでしょうか。

URの委員がいらっしゃるので、現在URで計画・実践していることなどがあれば、板橋区に限らなくてもよいので、ご紹介いただけますでしょうか。

○佐藤委員 本表の記載の内容で、先ほどちょっと前に目標3の住宅確保ということだと思いますと、URはセーフティーネットの役割を果たしておりますので、記載のような住宅確保要配慮者、高齢者・障がい者・外国人・低額所得者こちらも分け隔てなく、一定の要件があれば、特段支障なく入居できるセーフティーネットとしての機能の役割を果たすという位置付けになっております。

一方で、高島平団地も含めて、外国の方・学生の方が増えている状況もあって、そういう意味で多文化共生として、大学の方と一緒にコミュニケーションを図るという意味もあって、元々は高齢者の方とコミュニケーションを図るという趣旨だったのですが、2人ペアで暮を打つ、また、コミュニケーションにもいいだろうということで、多文化共生版のペア暮を健康長寿医療センターと板橋区と一緒に実施しています。住宅の確保は目標3の方でやりつつ、目標2の方をどう繋がりを支える関係の醸成として作っていくかということがポイントであると思っています。引き続き板橋区、地域のNPO、いろいろな主体の方と協力しながら、よりよい多文化共生ということを実現する必要があると考えています。

目標7のところで写真も出ていますとおり、製造小売業とコラボした住宅を供給しています。団地自体は先ほどのとおり50年を経過しているのですが、若い方をターゲットと

しこういった企画をやっているのですが、ターゲットどおりの方が入居していただき、非常に喜ばれる商品になっているというのが如実に実感しているという状況です。この企画がすべてではないのですが、こういったことも実施しながら、かつ、メディア宣伝効果も非常に高いので、いろいろな主体の方と協力しながら進めていくということがポイントであると思っています。

○中島副会長 その場合、住居費負担が問題だと思いますが、家賃とか何か特段対応しているのでしょうか。

○佐藤委員 通常の家賃をいただいているという形ですが、多少、企画分で上乗せする部分はありますが、法外ではなく一般的な価格で供給しているという状況です。

○中島副会長 板橋区で本当に安心して住めるかどうか、住まいというのがすごく重要で基本方針にも書いてあります。いのちの基盤である住まいに誰もが自分らしく住み続けられる住環境を目指して、このテーマをずっと言い続けている。以前、ある委員の方が住まいというのは、いのちの基盤でしょうとすごく強調されていて、そのことを大事にしないで子育てなどできないという話があって、多分それ以来ずっとこのテーマが板橋区の基本的な考え方としてあったわけです。いのちの基盤を常に念頭に入れながら、住宅施策について検討しています。

災害について一つ補足しますと、災害に強い住まいで東京都とどまるマンションがありましたけれども、私は仮設住宅をつくる場所もない状況で、専門部会でも議論いたしましたが、日常的に住宅政策の中で住まいについて強い物をつくっていくことが、災害があったときにも非常に意味があると思います。

骨子案で示した目標をきちんと実施すれば、住宅確保要配慮者の方たちの住宅自体も、安かろう、悪かろうじゃなく、きちんと人間らしい住まいとして確保していける方向が見えると思います。

住まいの未来ビジョン 2035 骨子案について、いろいろなご意見を伺いましたが、今後、整理、議論もする必要もありますが、ご意見については終了させていただきます。

○山元委員 はい。すみません。

ご提案なのですが、目標値の中に既存住宅のリノベーションの推進という項目がございますけれども、私どもの分譲マンションのお話で申し上げますと築 29 年目を迎えようしているのですが、専有部分のリノベーションの改装が増えてくる。例えばリフォームに入る業者に竣工図面をお渡しできると、きちっと図面を引く業者であれば、とても助かる状

況である。うちのマンションでは部屋 22 タイプ別の設備図面を全部縮小することを予算にあげて、管理費から捻出している。居住者・業者から竣工図面の求めがあった場合対応できるようにしている。先ほども申し上げたように 100 戸未満のマンションですとデータ化・コピーの作成など管理費から捻出することは難しいので、マンション管理適正化の流れの中で、区の方で助成制度があるとマンション管理適正化の一助になるのではないのかと思います。実際うちのマンションでリフォームを実施されたい方がいた時、竣工図面がないと壁に穴をあける場所など適正でないことで、区分所有者に余計な費用がかかってしまう。うちのマンションでは、リフォーム細則についても管理組合で整備しておりますが、規模の小さいマンションはそういう費用も捻出できていないと思うので、行政の方で何かしらの救いの手があつたらよいと思いました。

○中島副会長 ありがとうございます。

マンションは古くなったら壊す、壊してつくりかえるということであれば良いと思っていますところが多くあると思います。そうではなく、長期修繕計画を立て、長期的にマンションを維持していくということが社会的に当たり前になれば、今おっしゃったような課題などが整理され、できると思います。

4 時に当会議が終了するというので、何かご意見があればお願いします。

ご意見がないようなので、事務局から、連絡事項などがありましたらお願いいたします。

○住宅政策課長 はい。

今回の審議につきましては、皆様からいただいたご意見を踏まえた上で、今後、「骨子案（素案）」は「骨子案」として取り扱いさせていただきます。今後、改めてまた庁内の会議の中で骨子案の確定を 3 月下旬にしていく予定でございます。また、次回第 5 回の審議会につきましては、6 月の下旬を開催予定としております。現在のところは、6 月の 26 日の木曜日、14 時からを予定しております。また改めて、開催の詳細が決まりましたら、ご連絡を皆様に差し上げますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それではこれにて第 11 期第 4 回板橋区住宅対策審議会を終了いたします。本日はお忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございました。