

第 2 1 回住宅対策審議会 議事録（要点記録）

1 日時

平成 3 0 年 5 月 2 4 日（木）午後 1 時から 3 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、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、子育て支援課長、福祉部長、産業経済部長、環境課長、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 0 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
- ・答申（構成案）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 ）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。

（ 3 ）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。

（ 4 ）議事

前回の宿題について

事務局から説明

「公共住宅の戸数の推移と現状について」「定住意向について」「建物の除却が進まない状況・解決に向けた方針について」説明。

[委員] 荒川区では平成 1 5 年度以降、都営住宅は増えていない。荒川区としても都に働きかけるべきではないか。荒川区の区営住宅についても、平成 1 0 年以降は増えておらず、高齢者・障がい者向け住宅と合わせて、子育て世代や若者向けの区営住宅の設置や、低所得者に対する多様な家賃助成制度なども検討すべきだと

思う。

[事務局] 東京都でも東京都住宅マスタープランを作成しており、量から質への移行が明記されている。この平成15年から29年までの戸数については増えていないが、方針の中での内容に沿ったものだと考えている。

区でも、都営住宅や区営住宅についての申込者の方がかなりいて、なかなか入居できないことは把握している。東京都と連携をしながら、良質な住宅に入居できるような方策をとっていきたいと考えている。

空き家の活用については、改正住宅セーフティネット法の中でも住宅確保要配慮者への登録制度が立ち上げられており、空き家等も含めた住宅の確保について、東京都と連携し情報の提供、支援体制の構築をしていきたいと考えている。

[委員] 東京都としても都営住宅は既存ストックの有効活用を図りながら、適切な供給、管理の適正化に努めてきた。引き続き都営住宅がセーフティネットの中核としての機能を果たせるよういろいろな取り組みを進めていきたいと考えている。

[委員] 空き家にある木が大きくなっていった場合、それを除去するには、空き家の持ち主の許可を得ないとできないと思っているが、本当は自分たちで切っていなら切りたい。区ではどう考えているか。

[事務局(部長)] 基本的には手出しができないという状況だが、その木が道路の通行に支障があるような場合については、許可をなかなか得られない状況でも区は剪定をしている。原則は持っている方が管理すべきもの。

[会長] 定住意向の資料についてはどうか。

[委員] 荒川区は定住意向が若干多いと思う。気になるのは、30代、40代、賃貸住宅に住んでいる人も相当含まれると思うが、他の区と比べると数字が高い。本来は、荒川区に住み続けたいなと思っても、マンションの値段が高くなると、やむを得ず埼玉に行ってしまうことが想起される。せっかく住み続けたいという方がいるのであれば、そういう人たちを上手に受けとめられるような住宅政策というのは考えられるのかどうかという気がする。

[会長] 空き家の問題、建物の除去の問題についても、除去のめどがつけば再活用ができるわけだが、不接道の敷地の場合取り壊しても活用の仕方がなく、それが相続により権利者が複数人の場合もある。

[委員] 荒川区に住み続ける上での課題について若い人に話を聞いたら、西日暮里地区に関しては大型スーパーがない、魅力的な店がないことが課題となっている、と意見があった。

[会長] 住宅だけの問題ではなく、周辺の環境の問題もあるということ。

[委員] 私が経験した例では、他区から来て二世帯に住もうと建替えを考えていたケースで、相続すべき人がすでに亡くなり、兄弟関係が多いので長男が取りまとめていたが、さまざまな手続きをする上で、相続権のある人全員の住民票、印鑑証明書の実印を押して代表者の承諾をしてもらう必要がある。手続きで二度三度と申請が必要となった場合には、融通をきかせて再度提出をしなくて済むようにで

きないか。手続きに時間がかかると荒川区に住もうという意欲が薄れてしまう。

[会長] 建築、不動産取引における時の権利関係が、まさに杓子定期的に全てやらざるを得ない現実の中で、何かできないか。できないという答えも含めて、事務局で検討してほしい。

[事務局(部長)] 権利が輻輳されている状況の中で、権利者の方々全ての承諾が必要ではあるが、承諾を全部いただいて、それを役所に1つ出せばほかの手続きがそれで済むようなことを考えることはできるのか、課題として受けとめさせていただきたい。

[委員] 定住意向についてだが、ずっと住み続けたい、住み続けるつもりという回答率が荒川区は高い。ずっと住み続けたいという、言ってみれば強い定住を持つ人の割合が高いというのが一つの特徴かと思う。

答申(構成案)について

事務局から説明

答申(構成案)「新たな住宅施策の基本理念と目標」について説明

[会長] 確認だが、個々の施策、実施については答申に書くわけではなくて、施策の方向性や推進に当たっての留意点などを審議会として答申し、それ以降は答申に基づいて行政が組み立てていくと、そういう理解でいいか。

[事務局] 今、会長に説明していただいた内容で、今回ここでお示ししているのは、当審議会での答申案の構成ということでご理解いただければと思う

[委員] 全体の印象からすると、基本理念、3つの目標と書いてある中で、基本理念の2番の“地域で暮らす”という概念から考える」というのは、荒川らしさが出ているが、それ以外についてはどこでも通じる内容。もっと荒川区の地域特性をきちんと踏まえた上でもう少し具体化していくべきだなということを印象として感じた。

[委員] 主要駅の再開発事業で賑わいを創出する計画だが、賑わいは駅周辺の再開発事業でだけではなくて、もっとゾーンで賑わいを創出するようなことも考えていかないと町が活性化しない。また、身近な買い物とか医療というのは大きな議題であり、住環境を整えていくことはとても大事だと思う。

荒川区らしくというと、職人が伝承できる住まいがあってもいいのでは。

[委員] セットバックで道が広がる際に、電信柱が真ん中にあり、多分あれは私道なのでお金を出せば東電が動かしてくれると思うが、お金を出さないと真ん中にずっとあるままなのだが、区で何とかならないか。

[事務局(部長)] 公道という区道であれば区の監督処分に対応できるが、私道は少し難しい面がある。しかし、区としては事業者の協力が無いと金額が高い場合もあるので、そうしたものについては協力を仰いでいきたいと思っている。

[会長] 密集地の狭隘道路の整備の中で、電柱等も含めた良好な整備をしてもらえるのは大変ありがたいことなので、次回になるかもしれないが、触れていただくこ

とはできるかもしれない。

[委員] 第3章の「基本的な考え方」で、住宅政策は確実・着実に進捗が認められるとあるが、そのような状況ではない。公共住宅の増設だとか要援護者の問題にもかかわるが、それとは別に家賃補助の対策だとかハードの面での支援が必要なのではないかと思う。そのために住宅課を設置し総合的な計画推進を図る必要があると思う。

それから再開発絡みのことだが、荒川区でもマンションの規制等、人口増ということに一定のブレーキをかけるという規制も検討すべきではないかと思う。

また老朽化が進む分譲マンションに対する支援強化の問題を明記していく必要があるかと思う。

[事務局(部長)] 区は新規の公共住宅の建設について今は考えてはいない。しかしながら、例えば家賃補助や貸主の確保等については、セーフティネット法も施行されているので、検討していかなければいけないと思っている。

また、住宅課の設置については、住宅という問題が様々な分野に広がっており、一つにすることが難しく、全庁的な体制の中でやっていきたいと思っている。

再開発については、住宅のグレードなども考えていく必要もあるだろうと思っている。例えば、新しくできたタワーマンションについては、子どもの出生率がやはり普通のマンションよりも低いというような状況が起こっているため、そうしたのも研究をしながら考えていきたいと思う。

住宅をつくっていくことのブレーキだが、区においては定住化というのが一つの目標にあるので、今のところそうした開発についてブレーキをかけることは考えていない。また分譲マンションの対策は非常に大切だと思っており、質のいいものを長寿命化も含めて考えていく必要があると思っている。

[委員] 目標2の「良好で快適な住宅ストックの確保と有効活用」だが、利用可能な空き家を借りたい場合、どう手続をするのか。

[事務局] 空き家の有効活用ということで、4月に空き家バンクという制度を区で立ち上げている。4月に開始したばかりということもあって、登録の空き家についてはまだない。まずは登録件数を増やしていきたいと考えている。

[事務局(部長)] その他、住まいの相談会とか空き家関係の相談会も実施している。

[会長] 空き家の活用はここ2～3年、自治体がしっかりやらないといけないという時代なので、マスタープランへの書き方をぜひ検討してもらいたい。

[委員] 区内の商店街でも、事業主の高齢化によってシャッターの閉まった店が増えているが、そういう大きい店舗は今マンションになるのが結構多く、1階が住宅になってしまうことも多い。マンションにした場合でも、商店街の場合では1階を店舗にしてもらうような条例を区で制定してもらえないか。近くで買い物ができず不便という声もあり、住宅問題の一つとして考えてもらいたい。

[事務局(部長)] 協議会を皆さんが立ち上げて、地区計画という形で、地域のルールづくりをしている例がある。区として条例というのは難しいが、地区の方々が

地区のルールを定めていくことについては、区としてもバックアップをしていきたいと思っている。

[委員] 目標1と目標3が同じことを言っているような文章の見出しになっており、もう少し何か考えたほうがいいのではないか。

商店街について、町並みやフラットな感じのお買い物場所みたいなところが結構気に入っている方もたくさんいるので、既存の商店街の振興について何か文言が入っているといいなと思った。

[会長] 確かに目標1と3が何か一緒に見えてしまうような感じはある。目標1のほうはハードに重きを置いて、目標3はそれを人々や区政の中でどううまく運用できるかというような、人の問題だとは思う。言葉遣いも含めさらに練っていただきたい。

荒川らしさとか、そういった町場の荒川の姿をもうちょっと価値を置いてもいいかなと。つづいて4章の説明をお願いしたい。

事務局から説明

答申（構成案）「取組むべき施策の方向性」について説明

[委員] 高齢者のために身近な買い物とか医療関係の相談というのは、子育て世帯も同じ。子育て世帯に優しいようなものを入れたほうが良いと私は思う。

[委員] 危険な空き家への対応について、住民同士で意見が対立する際、調停とか何らかの方法で解決できるような場所があるといいなと思っている。

[事務局（部長）] 住民とのトラブルというか、それについての対処については、形は違うかもしれないが、住まいの相談会、法律相談等をやっているので、区民の方々に周知をして、まずは区へ相談に来ていただくよう周知していきたいと思っている。

[会長] もう少し裾野の広いワンストップの住宅相談窓口をつくって、できること、できないことを仕分けていって、庁内で協力していくといったような、何かそういう相談機能の強化みたいなことが方向性として書けるといい。

[委員] 荒川らしさ、という話があったが、建築士事務所協会では、文京、台東、北、荒川が、第2ブロックなのだが、我々建築士の間で共通した認識は、我々の地域では「区」という言葉を使うのはやめよう。今のような話が出たら、「下町らしさ」という言葉、もしくはそれに近いような形で、特定の地域を示す言葉はやめよう我々は思っている。「荒川らしさ」という文言はこういう中には入れないで、違う形で表現していただいたほうが、区民に対して優しいのではないかと考える。

[委員] 第4章でサービス付き高齢者住宅の整備ということ掲げたところは評価したい。空き家についての考え方だが、空き家は民間で大体流通しているので、残された部分で空き家対策をやるという感じを受ける。かなり多くの数の空き室、空き家があると思うが、民間で流通しているのでそこに手を入れなくてもという考えが区のほうにあるようだが、それは違うのではないか。

東京都でセーフティネット法に基づいて、この賃貸住宅供給計画を3月に出しているし、賃貸住宅という点では空き家の活用ということも当然関係することなので、その辺を区としてきちんと把握する必要があると考えている。

賃貸住宅供給計画そのものは登録目標が2025年までに3万棟という計画にはなっているが、年度ごとの想定数はあるのか。具体的に計画が促進できるようにすべきだ。高齢者、障がい者、母子世帯にとっては、一定の安い家賃で住めるということも切実な願いだと思うので、その点も含めた検討が必要ではないかと思う。

[事務局(部長)] 空き家については平成27年に調査し、防災都市づくり部ということもあり、老朽化した空き家が災害の時の火種になってしまったり、倒壊の危険が一番大きいため調査を行ったという状況である。ただ、空き室については、やはり流通をしているものがほとんどであろうことから、今のところ調査をする予定はない。

[委員] 住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画を3月に策定した。登録の目標戸数は3万戸、これは2025年度での目標だが、年度ごとの目標は特にない。住宅確保要配慮者の範囲は、法律で低所得者とか被災者、高齢者、障がい者など、省令で外国人等が定められており、それに加え東京都の計画では海外からの引揚者、新婚世帯、児童養護施設退所者、LGBT、等を追加している。

それから、東京の実情に応じて、国の面積基準よりも緩和した登録基準を載せている。ぜひこういった機会を通じて皆さんにこのような制度があることを知ってもらい、お近くの大家さんがいれば登録して、住宅確保に困っている方に広く使ってもらえるようしていただきたいと思う。

その計画の策定にあわせて、本年度の予算でこの登録住宅の着実な推進という観点も含めて、登録住宅に対する改修費の補助や低所得者の入居者負担軽減のための支援策なども定めている。この制度は基本的には区市町村が事業者となる必要があるので、そのような点も含めて検討してほしい。

[委員] 「身近な買い物、医療関係の～」ということで、「身近な」ということでは医療関係も一緒かと思っている。医療関係の施設が道路の拡張などで場所が離れてしまうのは困ったこと。スムーズに近くのところの場所を提供できるようなシステムがあると助かる。

[委員] 定住化をちゃんと実現できる環境をつくって荒川区をふるさとにする人を増やして、最終的には定常的な社会をつくっていくというストーリーだと思うが、例えば今の荒川区に賃貸で住んでいる30代ぐらいが、そのマンションを買えるぐらいの感じなのか。

[委員] デベロッパーと私が話をしている限りでは、30～40代が買いに来ている。ただ、私からすると相当な金額なのでちょっと大丈夫かなとは思っているが。

[委員] 今までのイメージの荒川区が好きな30代の方は買いづらい状態になっている。今の傾向が続いていくと、地域コミュニティや人間関係が強い、下町らし

いという雰囲気はそのうちなくなっていく可能性はある。だが今、荒川区が大好きだと言っている30代の人が、荒川区でまた住宅を購入できるようにするためにはどうしたらいいのか。売るマンションの部屋を小さくするか。ただ、一定以上の収入のある人ではないと買えない今の状況を、どこかで何かを修正していく工夫の余地があるかどうか、真剣に考えたほうがいいかと思っている。

話を変えるが、災害が起こると応急仮設住宅というのを供給するが、日本の仮設住宅の場合は、狭いが一軒で暮らせるような状態になっている。だからキッチンやトイレもあり、部屋も2部屋ある。ところが中国の応急仮設住宅は、短期で大量に供給する必要があるため、それぞれの軒はとても粗末な作り。そのかわり、生活を支える機能である共同炊事場、トイレ、運動場等が共用空間にたくさんある。例えば、荒川区にできるファミリー向けマンションは多少狭くても、町にはいっぱい遊べる公園や冷蔵庫がわりになる商店街もある。だから、多少個人の住宅ストックは狭くても、住生活という意味ではすばらしい生活ができるというのを目指すとすると、部屋が狭い分だけ値段が安くなって、住み続けたいと思う人ももしかすると買えるようになるかもしれない。20年後ぐらいに、昔の荒川区はこうだったというような状態になる仕掛けというのが、いずれにしても必要なという気がした。

空き家の話だが、密集市街地を見ていくと、接道条件のいいところはここ10年ぐらいで随分建て替わっている。接道条件の悪い裏宅地は空き家になっている状態が多いが、その裏宅地の中で持ち主が売りに売れずに持て余しているというのが結構高い割合であるのではと思う。もしそうだとすると、除却して空き地にして、その後のストーリーを組み立てておく必要があるのではないかという気がする。もし持て余しているのだったら、格安で買っておいて、表側の人が売るときにセットで売ればかなり可能性もあるような気がする。

[委員] 頭の中で考えればそうなる。でも現実的には雑草が生えてどうにもできない状態。行政でもその不接道のところは買い上げない。

[委員] 行政が買うから大変だが、行政ではない人が買って、後で高く売るというのはどうか。

[委員] 私有地の場合にはある程度可能だろうが、借地の場合、地主の意識の問題だと思う。私の知っている地主は、不接道で80センチ程度の通路があるだけの場所で建物を壊すだけでは何とか壊して売ろうと思ったのだろうが、建築相談すると建替えできないことが分かり、そのまま放置されて、その方は他区に行ってしまった。

[委員] 密集市街地の年齢構成を見ると、この先10年ぐらいで相当の数が表に出てきそうな気がしている。20年後になるとおそらくもう出ない。それに対して、住宅政策としてどういう準備をしておくのかというのは、多分すごく荒川区らしい問題だと思う。

[委員] 昨年の空き家相談会に来た人はやっぱり不接道の問題だった。家は少し手を

かければまだもつ状態だったので、我々の不動産業界の中で賃貸物件として入札し、その物件を有効活用し賃貸に出した。老朽化し手がつけられなくなる前に、そういう活用の仕方をやっていく必要があると思う。

[委員] 補足すると、不接道とかそういうことが起きていると狭いから解体費も通常の倍ぐらいかかるためますます壊せない。耐震診断をして建て替えしようとする、70歳以上だと2倍助成金が出る。しかし、子どもと一緒に住んで3階建てにするとと言っても、子どもが若いからそれは助成金の対象にならない。

[委員] このような実態をちゃんと見つつ、次の10年間に向けた、今までのバージョンアップでもいいし、今までにないもう一つ新しい何かを考える必要があるのではないかという気がする。一応課題として提起しておきたい。

[会長] 別の切り口で言えば、専門家とか専門職の団体の知恵を最大限活用できるようなことは、空き家でも流通でもいろいろな面で大事。それから郊外が今とても問題が多いが、そういう中で若い建築屋さん等の専門家たちの考える提案力みたいなものを活用するようなそれをどう表現したらいいかはわからないが、次の10年頑張ってもらいたいというような趣旨が生きるといい。

[委員] 居住者を増やすために、若干価格帯が高い中で部屋を狭くすれば価格が下がるという話があったが、一方で今ある既存ストックをうまくリフォームやリノベーションして使ったら、新築を買うより圧倒的に安い価格で居住することができる。何か下町らしさというか、そういったものを残すことにもつながると思う。

不接道敷地についてだが、一時的に保有するバッファみたいな機関、いわゆるランドバンクのような機能を持つところがあってもいいのかなど。特に木造密集地域においては、老朽化した木造住宅が残っていること自体が防災上よくないので、むしろ空地にすることでメリットがあるので、防災空地という考え方で、それを区が取得するというのも考えてもいいのではないか。そうでなければ、区以外の機関がランドバンク的に一時的に持って、しかるべきタイミングで売れば、それなりに回っていく仕組みもできるのではないかと思う。

[会長] 今日のところは以上のような議論でよろしいか。本日はこれで終了する。

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 8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く。