

## 第19回住宅対策審議会議事録（要点記録）

### 1 日時

平成29年12月14日（木）午前10時から午後12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、佐々木、郷田、原田

関係職員：副区長、総務企画部長、管理部長、区民生活部長、子育て支援部長、福祉部長、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

- ・ 諮問文
- ・ 荒川区住宅マスタープラン策定の考え方
- ・ 住宅マスタープラン策定スケジュール
- ・ 上位関連計画の概要
- ・ 統計から見た住宅施策を取り巻く現状
- ・ 現行マスタープランの取組の評価
- ・ 荒川区住宅対策審議会委員名簿
- ・ 荒川区住宅基本条例（抜粋）
- ・ 荒川区住宅対策審議会規則

### 5 会議概要

#### （1）開会

事務局より開会の宣言があった。

#### （2）副区長挨拶

佐藤副区長より、荒川区住宅対策審議会の開会にあたり、挨拶の辞があった。

#### （3）委員委嘱

委嘱状は机上配付とし、委員の委嘱を行った。

#### （4）委員紹介

事務局から委員を紹介し、各委員から挨拶があり、続けて区側職員の紹介があった。

#### （5）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。

(6) 議事

会長の選任について

高見澤委員を会長へ推薦する提案があり、各委員の承認により高見澤会長が選任された。

会長職務代理の選任について

会長が加藤委員を指名し、加藤委員が選任された。

審議会の位置付け及び会議の公開について

事務局から、当審議会は、荒川区住宅基本条例第16条の規定に基づき、区の住宅に関する施策について重要な事項を審議するため設置する区長の附属機関であるとの説明があった。

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。

諮問について

**事務局から説明**

諮問事項

荒川区住宅マスタープランの改定に向けた新たな住宅施策のあり方について

諮問事由

区では、第3次住宅マスタープランにおいて、「下町の暮らしやすさを活かした、安心と幸福を実感できる住宅・住環境づくり」を基本目標に掲げ、その実現に向けた住宅施策を展開してきたところです。

この間、少子高齢化の進展や東日本大震災等の発生による区民の防災意識の高まり、老朽空き家の増加など、住宅施策を取り巻く状況は大きく変化しました。

こうした状況を踏まえ、荒川区基本構想において掲げた将来像である「幸福実感都市あらかわ」の実現に向け、今後10年間（平成31年度から平成40年度）の住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくため、住宅マスタープランの改定に向けた新たな住宅施策のあり方について、貴審議会に諮問するものです。

荒川区住宅マスタープラン策定について

**事務局から説明**

「今回の策定の背景と目的」、「計画の位置付け」、「荒川区住宅マスタープラン見直しの視点」、「住宅マスタープラン策定スケジュール」などについて説明。

[会長] 平成30年9月に予定される第4回審議会で答申(案)を審議して、その意見を踏まえて区長へ秋に答申するというのでいいか？

[事務局] はい。本日の1回目の審議会で課題を抽出し、第2回で本日抽出された課題を整理したものをお示しし、策定方針の検討と課題の解決に向けた策定の方向性の検討までをやっていただく予定。第3回で素案の骨子の審議をしていただき、第4回で答申(案)を提出いただく予定である。

[会長] 議事を進め、現行計画の評価及び検討課題について御説明をお願いする。

**事務局から説明**

「上位関連計画の概要」、「統計から見た住宅施策を取り巻く現状」について、資料に基づいて説明。

[会長] 住宅施策を取り巻く状況について、少し意見交換、御質疑をお願いしたい。特に都の担当部長に来ていただいているので、東京都内の自治体へのご要望、ご意見をいただきたい。

[委員] 都のマスタープランについては、現行のマスタープランの取り組みの評価の際にお話をさせていただきたい。

まず、現状について分析した点について質問がある。土地利用現況データをもとに、経年変化で構造、耐火性があるかないかということで分析されているが、平成23年に「耐火造」の割合が下がっている。平成23年は減少しているが、マンションが増えることで耐火造は増えると思うが、割合が減っている理由は分かるのか。あるいは、実数ベースではどうだったのかというのを教えて欲しい。

空き家の推移については、平成25年に空き家が減少しているとなっているが、住宅統計調査というのは、およそ全体の15分の1の抽出調査であり、空き家の場合あまり詳しく調べず、調査員の外観目視なので、データに相当ばらつきがある。その辺も見解を伺いたい。

[事務局] 委員の指摘のとおり、全数調査ではなくサンプル調査、調査員の目視調査といった調査方法の影響が出ていると考えている。

[防災都市づくり部長] 平成18年の土地利用現況調査の耐火造の数は7,783棟、平成23年は6,659棟となっており、これほど耐火造が減るとことはあまり考えづらいと思っている。この土地利用現況調査自体がかなり精度的に疑問な部分があり、正確な棟数の把握は難しいのではないかと。

荒川区には「新たな防火規制区域」があり、防火地域と準防火地域とあるが、3階建てとかある程度の大きさになると、準耐火建築物以上の建築物にしなければならないことになっており、準耐火自体は増えているのは納得できている。

[委員] 土地利用現況調査の構造というのは基本目視のため正確ではない。このデータに関して、量の話ではなくて、質をこれから考えていかなければいけないとした時に、質に関する実態がどうなっているか。今、荒川区の中にある住宅ストックが実態としてどうなっているかというのをほぼつかめないまま議論せざるを得ない状況というのが、とても不思議だと思っている。

先ほど言われたとおり、住宅土地統計調査はサンプル調査なので、全体としては大体合っているかもしれないが、この荒川区の住宅ストックはどうなのかと言われても、今、何も分からない状態では本来議論を出来ないはず。そのデータをちょっと集める努力を何かしたほうがいいかなと思っているが、固定資

産税の台帳には、住宅、非住宅の区別もあり、区分所有かそうでないかも分かり、面積も出ている。これを使いたいというリクエストを東京都に言ったほうがいいのではないかと考えている。私の調べたところによると、それを言われたほうがいい様な雰囲気も実は今ある。ぜひアプローチいただければと思う。

[防災都市づくり部長] おっしゃることは本当によく分かる。空家特措法ができ、空き家に関してはそうした固定資産税の関係を調査できるようになった。ちょっとだめもとでも、アプローチしたいと思う。

[委員] 固定資産税の関係の調査は、空家特措法によって少し前進した。防災の観点を踏まえると、従前より資料が提供しやすくなった。その資料を使用できると荒川区の今後のマスタープランに非常に有益になると区が判断するならば、そちらの手法を使ったほうがいいのではないかと考えながら伺っていた。資料の入手方法について聞かせてほしい。

[防災都市づくり部長] 単に住宅という話だと、壁が厚い感じもあるので、このマスタープランの中でも、防災の観点というのは大きい指標だと思っているので、そうした観点からも資料が必要だというアプローチしていきたい。

[委員] 貧困と格差が広がる中で、住宅に困窮する方が増えているといった問題が、現状この施策の具体的な取り巻く統計にきちんと反映されていない状況があると思う。

住生活基本法等をみても住宅は民間がやるべきだという流れがあり、国も公共住宅について目標を持たず、URも目標としては持たない。公営住宅、都営住宅も新しい建設はしないという流れになってきている。その問題は課題として位置づけるべきではないかと思う。

荒川区の施策が防災に特化されることは一つの方向かと思うが、例えば、住宅課というのは荒川区に今ない。このプランの中で改めて施策を推進する体制をきめ細かくしていかなければいけない。

これから課題の抽出の前提となる現状認識をもっと幅広く、この審議会として必要なアンケートをやるなど、住宅困窮の人の要望等を含めないと、問題の解決の方向に向かっていけないという気はしている。区としての考え方があればお教えいただきたい。

[事務局] 今回の住宅マスタープランの策定については、低所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯の住宅に困窮している方についても、対象としてまとめていきたいと考えている。

[会長] 住まいの問題と福祉あるいは子育ての問題がどう連携し、あるいは役割分担ができるかというのは、この住宅マスタープランの大変大きな課題だと考えている。これはどこの自治体でもそうだが、福祉部門と住宅部門とがうまく連携ができないのはもう御承知のとおりだが、できるだけそういうことが少なくなるような方向に改善していけたらと思う。

[委員] データについての質問だが、ある経済団体から出された資料では、202

3年から東京の人口が減少するというデータがある。荒川区では2067年まで増えていくというデータが出ている。人口が減少していくところでの住宅政策をするのか、増えていくところとするのか、これは全く別物になってしまう。

[総務企画部長] 荒川区では人口ビジョンを作っており、平成28年3月に公表している。様々な条件をつけているが、その条件の中では、人口は一定上昇していくという人口推計となった。荒川区の様々な計画はこの推計に基づき策定している。

[委員] 人口が増えていく時の住宅施策を考えるのか、現状維持をいくのか、人口が減っていくことを考えながらやっていくのか。例えば、新築住宅がふえていくような方向に持っていくのか、それとも中古住宅の流通を促す方向に行くのか、増えてきている空き家をどうやって活用していくのか等、様々な課題が含まれてくると思う。今までの住宅マスタープランと全く違う状況が生まれてきていると思っている。

[委員] 10年前、その当時人口減だとして住宅マスタープランを作成した気がする。でも、現実には増えている。この人口の増減というのは、自然なのか、それとも政策的に増やすのか減らすのかというのはすごく大事な話だと思っている。増やすのであれば、どの世代を増やすのか。若者を増やすと、保育園が足りない。では、増やすのであれば、保育園需要をどうやって確保していくのか。先ほどの高齢者住宅と同じことが保育園需要で起こってくる。そこを踏まえてプランをつくっていかなければならないと思う。

[会長] では現行マスタープランの取組の評価についての説明をお願いします。

#### 事務局から説明

「現行マスタープランの取組の評価」「現行マスタープラン指標達成状況」について、資料に基づいて説明。

[委員] ゆいの森通りは、今、道を広げるため、立ち退いた後の空き地などを囲ってあるが、そういう方たちがいなくなることにより、町会の運営や機能が果たせなくなる。道を広げることは安心安全面では必要だと思うが、空き家を壊した後更地をしているところに、その代替地として立ち退いた人に住んでもらうなど、有効活用ができないかと思っている。そうしないとコミュニティがなくなってしまう。防災まちづくりで安心なものをつくるのはいいけれども、その辺の配慮してもらいたいと思う。

[防災都市づくり部長] 都市計画道路の拡張で、防災センターの前の通りが広がるということで、東京都の事業として都市計画道路の整備を進めているところだ。

現状としてこの地区については、URとともに安心安全のまちづくりを進めており、その中でできた空き家を壊して、それをURのほうで買い上げ、それを代替地として、区の事業に対して協力をしていただいた方に代替地として提供するという形で進めてきた。

東京都の事業だが、連携をしていくことで、東京都の事業に対してもその代

替地を使えるように、今、東京都で進めており協定も結ぶ予定になっている。コミュニティの問題は大きいと思っているので、東京都とも連携をしながら事業のほうは進めていきたいと思っている。

[委員] 公的な責任で公共住宅をいかに確保するかということや、その優良な住宅に入居する際に多様な家賃補助をやっていくということも大きな課題で、足を踏み出すべき時なのかなと思っている。

人口の問題で、東京一極集中という流れの中で、全国的には人口減少だが、東京全体は当面は増える。再開発による住宅供給により、それが空き家を増やすことにならないのか。

保育園や学童クラブ、教室も不足するというのも、荒川区では言い始めている。人口を増やした時の社会資本整備をどうするのか。そういったことも含めて住宅マスタープランでどう誘導していくのかという議論をする必要があるのではないか。

[事務局] 公的住宅の確保という点については、都営住宅や区営住宅が区内にはある。ファミリー層を対象とした区民住宅も区で保有している。そういった施策を今後どこまで、どのような形で、住民の方、区民の方に提供できるかといったことも含め検討を進めていく。

東京一極集中の点についてのご指摘だが、荒川というまちが、他区、他県の方から見て、やはり魅力的であるから荒川に住みたい、住み移りたいといった思いの中で人口が増えていったことがあるかと思う。今後も、他の自治体と比べて魅力あるまちをつくっていくことによって、多くの方に荒川に来ていただきたい。

[委員] 今の回答を聞いてすごく違和感があったが、荒川区に来る人は、荒川区が魅力的だから来ているのか。新しく入ってくる人は、基本、便利で割安だから入ってきているだけのような気がする。

今、人口ビジョンだと微増をイメージし政策を考えているが、いずれ定常状態をイメージした政策にシフトしていくと思う。東京のほかの区も同じ状況だと思う。定常状態は、荒川区で生まれ育った人たちが、一旦はどこかに行くかもしれないが、いずれまた荒川へ人が戻ってくるという状態が順繰りすると、恐らく定常状態になっていく。その定常状態が20年、30年後に来るとすると、今その布石を打っておかないといけないという気がする。

人口が一回増えてその後激減するのが最悪で、荒川区の場合、今は割安だから増えているのかもしれないが、いずれその先を考えた時に、どうかという感じもする。あらかじめ荒川区の特性を踏まえつつ、もっと先を見越した定常状態をイメージして考えていくということがとても重要だと感じた。

[委員] 荒川区の面積に21万人も住んでいて、人口密度が23区で3番目に高いこの区にはもう土地がなく、これ以上は高層マンションを造るしか人口増はできないと思っている。今後人口が大体同じぐらいだという想定でいくと、ある

程度の規制は必要だ。それは多分、政策の問題なのだろう。そこで住宅マスタープランを考えていかななくてはいけないと思っている。

私が調べたところ、10年間で転入者が11万人、転出者が10万人おり、流動性が高い。地域別の特性もふまえながら、高層住宅の建設や木造密集の解消、この後人口をどうするのか、いろいろ考えたい。

[委員] 取り組みの評価を見たとき、住宅確保要配慮者の対策については、まず公的住宅をどうしていくか、それで足りない部分を民間住宅の取り組みを進めていくということなのだが、必ずしもその辺が明確に分析できていないと感じている。公的住宅、区営住宅もかなりの数があるという話もあったが、先の通常国会で住宅セーフティネット法の改正というものが行われ、住宅セーフティネット制度が始まっている。それは、民間住宅確保要配慮者の方の入居を拒まない民間賃貸住宅を登録するという制度だが、その制度も活用しながら居住の安定を図っていく。高齢者、子育て中の方で入居を拒まれてしまうケースが多いなか、ちゃんと入居できるように住宅を増やしていくという取り組みが始まっており、東京都としてはどんどん進めていきたいと考えている。

その際に、特に住宅確保要配慮者の入居を拒まないことに加えて、そういった方の専用住宅として改修する場合、国から住宅の改修費の補助や、大家に対して、家賃低廉化とか、家賃債務保証料等を補助する仕組みができています。東京都としても区市町村を支援できないか、検討をしているところなので、その取り組みを荒川区でも検討して進めてもらいたいと思っている。

特に重要になってくるのが、地元の居住支援の活動されている方々、団体と連携してもらいたいと思うし、居住支援協議会という仕組みもある。荒川区にはまだできていないが、居住支援協議会の活動を通じて、行政と居住支援に取り組む方々が連携し、困っている方を助けられる仕組みづくりに取り組んでいくということをぜひ検討してもらいたい。

そのためには、福祉関係の方もこのマスタープランの策定に積極的に関与していく体制がないと厳しいと推測するので、今後検討いただければと思っている。

[委員] 時代が相当変わっており、荒川区の状態も5年前とは全然雰囲気が違うので、実態を押さえたほうが良いと思う。そのために、もう少しデータを分析してほしいという気がする。

また、未来を語っているが、15年ぐらい前のイメージで語る場合も多々あるので、今の状態をきちんと押さえるという努力をもう少ししていただきたい。資料には数値目標があり、達成している、達成していないとあるが、これも多分マクロに見れば改善されているが、一つのところでマンションが建ったことで全体の問題が平準化され、数字としては改善されているだけのようにも見える。時代が変わってきて、昔は全身マッサージをすればよかったが、最近はずボをちゃんと狙って押さないといけない時代になっていると思う。地域ごとにもう少し細か

く見ていくというのが今後必要だと感じた。

[会長] たくさんの意見が出たが、人口が微増していくというデータ推計は、それはそれで正しそうだが、マクロに見れば定常状態の範囲にあると。それを政策的には、よりよい住まいで区内に定住してもらおうというような目標があるのかもしれない。定住人口の問題でも、地域差があるので対応を平均化してしまうのはいけない。ツボを押さえるためには、データの的に地域差をもう少し捉えなければいけないだろう。次回に向けて宿題が多いが、そのような御意見が多数出た。そのために今回は間に合わなくても、基礎データ、区独自の住まいに関する、暮らしに関する基礎データの充実というのは一つの目標としても挙げておく必要があると思う。

幾つか出た意見としては、福祉や子育てとの連携をちゃんととっていくことが大事であるということで、次回への宿題としても継続していきたい。

また、いろいろな政策展開に民間の方々との協働が必要。不動産を貸す方、借りる方、仲介する方もいるし、福祉的な意味で活動されている市民団体も荒川区には結構多いはずであるし、そういうの方々との協働というのも宿題かと思う。

以上のようなことを踏まえて、第2回に向けて庁内でもさらに議論を深めていただきたい。

[事務局] 御指摘も含めさまざまな意見をいただいたので、さらに勉強させていただき、関係部署とももう一度連携をとりながら、課題のほうをまとめていきたい。

#### 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 平成30年 2月23日(金) 午後3時から5時まで

場所 荒川区役所 防災センター4階 研修室