

会 議 録

附属機関又は会議体の名称		豊島区住宅対策審議会(第63回)
事務局(担当課)		都市整備部住宅課
開催日時		令和4年3月28日(月) 午前10時00分～11時38分
開催場所		議員協議会室(本庁舎8階)
出席者	委員	<学識経験者> 定行まり子(会長)、佐々木誠、篠原みち子、関和則、小池武次、 広瀬達雄、寺田昇弘 <区議会議員> 磯一昭、石橋正史、高橋佳代子、里中郁男、儀武さとる、 ふるぼう知生 <区民> 上野洋太郎、木川るり子、栗林知絵子、関口貴子、戸田汎 (敬称略)
	その他	保健福祉部長、都市整備部長、建築担当部長、環境政策課長、 自立促進担当課長、建築課長
	事務局	住宅課
公開の可否		<u>公開</u> ・非公開・一部非公開 傍聴人数 <u>1</u>人
非公開・一部公開 の場合は、その理由		
会議次第		1. 開会 2. 出欠確認、資料確認 3. 資料説明 4. 質疑応答 5. その他 6. 閉会

審 議 経 過

●住宅課長 それでは、定刻となりましたので、ただいまより、第63回豊島区住宅対策審議会を開催いたします。

委員の皆様におかれましては、ご多用なところご出席を賜り、誠にありがとうございます。

住宅対策審議会の事務局を務めております住宅課長です。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議の進行でございますが、第63回豊島区住宅対策審議会次第に従いまして、進める予定でございます。

本日の出欠状況でございますが、委員2名がご都合によりご欠席との連絡をいただいております。また、委員1名につきましては、少し遅れて到着されるということ聞いてございます。

本日の住宅対策審議会は、豊島区住宅基本条例第18条第11項の規定に定める定足数を満たしておりますので、有効に成立していることをご報告いたします。

本日は、配付いたしました座席表にあるとおり、区の部課長も出席しております。そのほか、事務局として、住宅課職員及び記録員が同席させていただいております。

それでは、会長にご挨拶をいただきまして、議事に移りたいと思います。会長、進行につきまして、どうぞよろしくお願いいたします。

●会長 皆様おはようございます。

コロナ禍の生活が2年も続きました。こうやって皆さんと対面でいろいろ議論ができるのは、非常に私はうれしく思っております。

こういう状況の中で、私たちの生活を安定するためには、やはり住まいというのがますます重要だなということを実感しているところです。

今回テーマの議題は、共同住宅における居住面積水準の向上（ファミリー附置）についてというのが、議題一つ挙がっております。豊島区では、これまでワンルームマンション税の導入をして、その課税によって、ワンルームの建設の抑制というものを行ってきておりますが、今回、このファミリーの住宅の定着ということが大きなテーマだと思っております。それは豊島区の地域特性をよく吟味をし、理解をし、その中でどういう方向がよいのかというのを皆さんのご意見をいただき、進めていきたいと思っておりますので、どうぞ皆さん、よろしくお願いいたします。

●会長 傍聴についてですが、事務局にお尋ねいたします。傍聴希望者の方がいらっしゃいますでしょうか。

●住宅課長 1名申込みがございます。

●会長 傍聴希望者の方がいらっしゃいますので、お諮りいたします。

傍聴を許可してもよろしいでしょうか。

(異議なし)

●会長 傍聴が許可されましたので、どうぞお入りください。

(傍聴人入室)

●会長 本日の議事に移りたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

●住宅課長 資料の確認をさせていただきたいと存じます。

まず、本日の次第でございます。それから、委員名簿。そして、資料1といたしまして、共同住宅における居住面積水準の向上（ファミリー附置）に関する中間報告。そして、報告1ということで、A4の1枚、裏表でございます。令和4年度の住宅施策について。それから、報告2といたしまして、住宅マスタープラン進行管理の総括表。また同じく、住宅マスタープラン進行管理分野別シートがホチキス留めで一体化されております。

それから、参考資料を二つご用意いたしました。まず、住宅対策審議会の専門部会使用資料、ホチキス留めでございます。また、同じく参考資料といたしまして、住宅マスタープラン進行管理のためのデータ集。

以上を配付しております。皆様のお手元にお揃いでしょうか。もしないようでしたらばお声がけいただければと存じます。

次に、本日の会議録でございます。会議録の記載事項のうち、審議経過については、発言者の氏名を記載せず、「委員」という表現になります。また、事務局及び区側出席者につきましては、「職名」でございます。会議終了後、事務局でまとめまして、皆様にご確認いただいた上で、ホームページに公開してまいります。

なお、本日の予定でございますが、感染症対策のため、会議時間を短縮し、一時間半を目途にご審議をいただく予定でございます。

また、お手元のマイクの使用法でございますけれども、ご発言される際には、マイクのスイッチを押してからお話しいただき、終わりましたら再度スイッチを押していただきますようお願いいたします。

それでは、会長、改めまして、進行につきましてよろしくをお願いいたします。

●会長 本日の議事の進行ですが、個々の議題、報告について説明いただき、それぞれに質疑の時間を取ります。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、会議時間を短縮させていただいておりますので、時間内にできなかった質問については、後日、事務局へ届けるようお願いいたします。

●住宅課長 議題に移りたいと思います。

まず、議題1でございます。共同住宅における居住面積水準の向上（ファミリー附置）について、資料に基づきご説明をさせていただきます。

お手元、資料1と、あと参考資料してお配りしております「住宅対策審議会専門部会使

用資料」をお取り出してください。

資料1について、まずご説明いたします。

共同住宅における居住面積水準の向上（ファミリー附置）に関する中間報告と題してございますけれども、今回は、この検討状況について、中間報告をするという内容でございます。

1、専門部会設置目的から、改めてご説明いたします。

令和3年9月開催の住宅対策審議会、前回の住宅対策審議会でございますが、ファミリータイプの附置義務検討に際し、審議会の効率的な運営を図るため、専門部会を設置し、意見を集約した上で、令和4年3月開催予定の住宅対策審議会に報告を行うと、そういった内容で了承されたものでございます。

点線の枠囲みは、住宅対策審議会専門部会の設置及び運営に関する規則を抜粋して載せております。

2、専門部会委員でございます。

住宅対策審議会委員の中から、4名で構成されております。

これまでの検討経過でございます。

まず第1回が、令和3年11月2日に行いました。審議内容は、ファミリータイプの住戸を増やすことの必要性について、ファミリータイプ住戸を増やす方策、ファミリータイプの面積についてご審議いただきました。

第2回については、令和4年1月18日に開催で、審議内容といたしましては、第1回専門部会の振り返り、ファミリータイプの住戸を増やすことの必要性、ファミリータイプ附置義務の条例・要綱化について、ファミリータイプの面積および附置割合についての項目についてご審議いただいたところでございます。

そして本日の中間報告という運びになったのですが、裏面をご覧ください。

その2回の専門部会で出た主な意見などをこちらにまとめてございます。ここで、どういった資料に基づいてご審議をいただいたのかについて、ご説明したいと思います。

参考資料、住宅対策審議会専門部会使用資料について、お取り出しいただければと存じます。順次ご説明をさせていただきたいと思っております。

「良質なファミリー向け民間住宅の供給促進について」というタイトルになっておりますけれども、これは前回の住宅対策審議会でもお示しした資料でございます。おさらいの意味を込めて、若干触れさせていただければと思っております。

なお、全体で通しのページ番号を振るのをちょっと失念してしまいました。申し訳ございません。順次ご説明させていただきたいと思っておりますので、ご了承のほどよろしくお願いいたします。

まず、こちらの下のスライド、良質なファミリー向け民間住宅の供給促進への取り組みということで、住宅マスタープランにおいて、基本目標2-1-1で良質な集合住宅の供

給誘導、狭小住戸・敷地の発生抑制などの目標を掲げて、今、取り組んでいるところでございます。

次のページをお願いいたします。

上のスライドは、狭小住戸集合住宅税、税収と件数の推移でございます、

下のスライドでございます。ワンルームマンション建築状況変化ということで、いわゆるワンルームマンション税が施行前と施行後でどのような変化があったのかを、こちらのスライドでお示しをしております。

本税施行前後の「30㎡未満9戸以上」、課税対象の年平均建築確認申請戸数につきまして、税施行前は1,069戸だったものが、税施行後は824戸と減少しております。一方、「30㎡未満8戸以下」、課税対象外の年平均建築確認申請戸数は、271戸から523戸に増加しているという内容でございます。

次のページをお願いいたします。

上のスライド、直近の住宅ストックの割合【豊島区】の場合ということでお示ししております。延べ面積別住宅ストックの割合、平成25年と平成30年を比較したものでございます。赤囲み、50㎡以上は、平成25年が46%だったものが、平成30年は42.4%と減少しております。また、住宅面積30㎡未満の住宅ストックも増加しているという統計が出ております。

その下のスライドは、住宅ストックの割合の推移ということで、50㎡以上の住宅ストックの割合を区別に並べたものでございます。

次のページをお願いいたします。

上のスライドは、今申し上げたもののうち、共同住宅に限ってデータを取ったものでございます。

その下のスライドでございますが、面積別住戸数の増減率、平成20年と平成30年で比べておきまして、豊島区は赤の枠で囲ってありますけれども、50㎡未満の住戸数、50㎡以上の住戸数、いずれも増加傾向にあったということでございます。

次のページをお願いいたします。

上のスライドは、平成25年と30年の比較でございます。直近の5年間においては、50㎡以上の増加率が下がっているということでございます。

こうした状況から、その下のスライドでございますが、50㎡以上の住宅ストックの増加に向けて、ファミリータイプの附置義務の検討を行っていくということでご報告をしたところでございますが、この附置義務といいますのは、共同住宅のうち一定戸数以上の場合、一定の割合でファミリータイプの附置を義務づける、あるいは指導するようお願いするという内容のものでございます。こうした内容について、住宅対策審議会専門部会で改めてご審議いただいたという経緯でございます。

次のページをお願いいたします。

豊島区参考データ集とタイトルされております。ここからは専門部会でお示した資料ということで、若干触れさせていただければと思います。

下のスライド、年少人口の推移でございますが、ブルーのところは0歳～6歳、オレンジが7歳～12歳、小学生、グレーのところは13歳～15歳の人口の推移をまとめたものでございます。年を追うごとに年少人口は増加傾向にあるという状況でございます。

次のページをお願いいたします。

上のスライドは、年少人口の割合の推移、23区の比較ということで載せてございます。その下のスライド、ファミリー世帯の構成割合でございますが、全体の世帯の中でファミリー世帯割合は横ばいの状況が続いているというデータでございます。

次のページをお願いいたします。

1世帯あたり人員【23区比較】でございます。豊島区は、1世帯あたり人員が23区中2番目に低いというデータが載っております。

その下、世帯別人数【豊島区】の場合ということで、2人世帯以上の人口比がおよそ6割強であるというデータを示してございます。

次のページをお願いいたします。

上のスライドは、世帯総数に占める最低居住面積水準未満世帯の割合【23区比較】ということで、豊島区は、残念ながら最低居住面積水準未満世帯の割合が23区中最も高いというデータとなっております。

その下のスライドでは、1住宅あたり延べ面積【23区比較】ということで、23区の比較をこちらにも載せております。1住宅あたりの延べ面積が23区中最も低いというデータです。

次のページをお願いいたします。

上のスライド、共同住宅の世帯別戸数および㎡数【豊島区】の場合ということでデータを取り出しました。

下の表をご覧ください。共同住宅で借家の場合ということで、1人世帯の場合は1住宅当たり延べ面積が27.9㎡、2人世帯は46.7㎡と並んでおりますけれども、4人世帯のところは45㎡と、その面積が統計的には下回っているということが分かりました。

その下のスライドは、豊島区におけるマンション相場の一覧でございます。これはごく参考にさせていただければと思います。

次のページをお願いいたします。

上のスライドは、賃貸住宅タイプ別流通量【23区比較】でございますけれども、赤囲みのところが豊島区でございますが、ブルーのところ、ワンルーム・1K・1DKについては74%、1LDK・2K・2DKのオレンジのところは18%と、この二つでおよそ9割を超えるような流通量があるということが分かっております。

その下のスライドでございますが、賃貸住宅タイプ別市場家賃ということで、23区の

比較をこちらでも載せております。

次のページをお願いいたします。

上のスライド、下のスライドとも参考ということで載せておりますが、上のスライドはワンルームマンション建設に係る近隣紛争についての事例、また下のスライドは区政への要望についてということで、区民からいただいたご意見を参考に載せております。

1枚おめくりいただきまして、参考資料のうち、資料3とある、ファミリー附置に関する調査、こちらについてご説明をいたします。

1枚おめくりいただきまして、ページ番号1のところでございますが、23区調査設問一覧をこちらに載せておりまして、ファミリー附置の条例、あるいは要綱について、その制定の経緯であるとかファミリータイプ住戸の面積などについて調査をした内容がこちらから載せてございます。

次のページ、2ページには、条例等における計算式及び附置戸数一覧ということで、条例等で定めるファミリー住戸附置の計算式や附置戸数をまとめた表でございます。

表の見方でございますけども、表頭をご覧ください。左側から区名、そして条例対象の規模が何戸以上のものを対象としているのか、その横には、その区がワンルームの面積をどのように捉えているか、あるいはファミリーの面積をどのように捉えているかといったものを載せております。

その横には、区分や計算式を載せておりまして、その右側には、20戸の場合、30戸の場合、50戸の場合、100戸の場合とありますけれども、この条例、あるいは要綱に照らし合わせると、例えば千代田区の場合、20戸の場合には5戸はファミリー向けのお部屋を造らなければいけない。30戸の場合は8戸、50戸の場合は12戸と、そういうようなまとめ方をしております。

次のページをお願いいたします。

同じく3ページについては、続きでございます。

4ページをお願いいたします。

3、詳細回答（有効回答のみ）というふうに書いておりますけれども、ここでは、ファミリー附置条例などの制定の経緯などをお聞きしております。1-1、「条例または要綱で住戸の附置を課したのはいつからですか」ということで、3番目の平成11年度～平成20年度が多い状況でございます。古いところは昭和63年度以前から条例あるいは要綱を持っているという内容でございます。

次の1-2、「条例等の制定時、ファミリータイプ住戸の附置を課した目的を教えてください」ということで、こちらも複数回答としておりますけれども、代表的なところで言えば、ワンルームマンション建設の抑制のため、あるいは近隣紛争を防ぐためといった回答が多い状況でございます。また、ファミリー層を増やすため、バランスの取れた人口構成や地域の良好なコミュニティ形成・維持のためというような内容の回答も目立ったとこ

ろでございます。

次のページをお願いいたします。

2、ファミリータイプ住戸の面積のうち、2-1では、「条例等において、小規模住戸（いわゆるワンルーム）及び附置を課すファミリータイプの住戸（家族向け住戸）の㎡数はそれぞれのどのような㎡数を設定しているか」ということをお聞きしております。こちらの表に記載のとおりでございますが、小規模住戸（ワンルーム）については、25～40と回答した区が12区と一番多い状況でございました。さらに、ファミリータイプの住戸については、40㎡以上と答えたのが11区と、一番多い状況でございました。

6ページには、ファミリータイプ住戸の附置の数式についてお伺いしております。

7ページでは、ファミリータイプ附置以降の現状についてお伺いしております。

8ページ、4-4でございます。「ファミリータイプ住戸の附置を課して以降、当初の目的は達成できていますか」というお尋ねをしたところ、「達成できている、または、達成できていると思われる」という区が16区あったところでございます。

次のページをお願いいたします。

9ページには、ファミリータイプ住戸の附置を課していない理由、これは豊島区と江東区のみでございますけれども、江東区の回答内容をこちらに載せております。

次のページ、10ページでございます。

業者へのヒアリング調査ということで、大手不動産ディベロッパー、あるいは不動産賃貸業者、建設コンサルティング会社に、狭小集合住宅税やファミリー附置の条例などについて、そういったものを切り口としてヒアリングした内容をこちらにまとめてございます。

2枚おめくりいただきまして、参考資料のうち資料4、ファミリータイプの附置方法というものがございます。こちらについては、ファミリータイプの附置義務について、代表的な事例を、新宿区、荒川区、江戸川区のものをまとめて記載したものでございます。

次のページ、参考資料の資料1とあります資料でございますが、ファミリー附置に関する追加調査。これは第2回の専門部会に向けて追加調査を行った内容のものをまとめたものでございます。

次のページ以降、2、詳細回答、条例等の改定内容についてということで、平成27年度以降、条例等の改正内容について調査した内容をこの表にまとめております。赤字で記載しているところがファミリー附置に関連した改正をした区でございます。

3枚おめくりいただきまして、同じく参考資料のうち、A4横のこちらの図でございますが、住宅施策におけるハードとソフトの整備の検討スケジュールについてということでお示した資料でございます。

こちらについては、専門部会のご意見の中で、ファミリー附置はハード面の整備だけではなくソフト面の整備も必要ではないかというようなご意見をいただいた中でまとめた表でございます。ハードの整備について検討するとともに、ソフトの整備についてはマスタ

ープランの改定に併せて検討していくというようなスケジュール感をこの表でお示しをしております。

次のページをお願いいたします。

次のページでは、区内における共同住宅、区営住宅であるとか区民住宅、民間賃貸住宅の代表的な間取りを載せております。

次のページをお願いいたします。

参考資料のうち、資料4とあります。庁内検討資料ということで、この専門部会の検討と同じく、区役所内でも関係課で検討を進めているところでございます。

他区のファミリー附置改正の概要について、これはまとめたものでございますが、その改正の内容を考察した内容ということでございます。

裏のページをお願いいたします。

下の黒枠で囲んでいるところでございますが、上記のとおり、数区の改正を考察した結果、緩めの規制だった区は厳しめに、厳しめの規制だった区は緩めにといった傾向が見受けられた。その内容についても明確なものが見だせなかったという内容でございますが、各区の状況に応じて、その都度改正を行っていたのではないかとこのところまで分析しているところでございます。

最後のページをお願いいたします。

23区の図が載っております。各区のファミリー面積の一覧を地図に落としたものでございます。青字が現在のファミリーの定義面積でございますけれども、都心に行くにしたがって、その面積が小さくなっているという状況でございます。例えば、新宿、文京、台東、墨田、千代田、中央、こういったところは40㎡以上をファミリーの面積と捉えている。一方で周辺の区、豊島区に隣接しているところでは、板橋区や練馬区は55㎡、足立区は48㎡、葛飾区55㎡、江戸川区60㎡というような傾向が見られるということが分かってございます。

こうした内容の資料をお示ししながら、専門部会においてご審議いただきました。

恐れ入ります。資料1にお戻りいただければと思います。

その中の主な意見ということでまとめたものでございます。

4、主な意見。(1)ファミリータイプの住戸を増やすことの必要性については、マスタープランとしての大きな方向性である以上、そこを目標として検討していくべきであるというような内容のご意見をいただいております。

(2)ファミリータイプ附置義務の条例または要綱化について。

①人口減少やコロナの時代で、豊島区でファミリー附置を設けることに違和感がある。

②他区が行っているからという理由で、豊島区も附置義務を課すというのは短絡的。

③義務化には納得できる理由が必要になる。規制緩和の時代の流れを考えれば、居住面積を増やしたいだけでは理由にならない。一方で、利益優先の業者に対しては有効な規制

となる。

④豊島区は先進的にワンルーム抑制を行っている。この抑制との整合性を図る必要がある。

⑤様々な国の人が様々な価値観を持って集まってくる豊島区ならではの、にぎやかな魅力を活かせるような施策になるといい。

⑥ファミリー附置は、ハード面の整備だけでなくソフト面の整備も必要であり、今後改正するマスタープランにおいて検討していく必要があるのではないか。

⑦ダイバーシティを推進し、多様なライフスタイルを実現できるような、豊島区らしい施策を考えていければ。

⑧豊島区らしさを求めるにあたり、ファミリー附置の免除規定だけでなく、もっと広く検討していきたい。

⑨「ファミリー」という言葉には、古い、固定されたイメージがあるのではないかと。豊島区らしい住まい方を認識できない。そのファミリーというネーミングについても検討を要するのではないかとのご意見もいただいております。

(3) ファミリータイプの面積および附置割合について。

①居住人数としては2～3人、住戸面積40㎡は一つの目安なのではないかというご意見。

②居住人数は多くても4人。その場合、住戸面積50㎡でも生活は可能である。

③同じマンションにいろいろな面積の住戸があったほうが、助け合いが生まれ、望ましいのではないかと。

④義務化するのであれば、附置割合は低め、面積は小さめにし、ほかの施策と組み合わせることにより、ファミリー附置義務という捉え方ではなく、促進する策にできるのではないかと。

このような主な意見をいただいたところでございます。こうした内容をまとめたところは、この囲みの中でございますが、居住面積水準の向上（住宅ストックバランスの回復）については、住宅マスタープランに沿った施策であり、意義を有する。

ファミリータイプ附置義務の条例または要綱化については、最低限の義務を課すことは必要だが、ワンルームマンション税など他の施策との連携を考慮しながら検討していくことが望ましい。

こういったまとめになっております。

また、専門部会については、今後も検討を続けていくということで確認させていただいたところでございますが、今後の検討事項としては、ファミリータイプの面積および附置割合については、引き続き検討。

また、豊島区らしい住まい方を研究していく上で、ファミリーの定義やネーミングについても検討する。

こうした内容でまとまったところがございます。

以上が専門部会での中間報告ということでご報告させていただきたいと思います。

説明は以上でございます。

●会長 丁寧にご説明ありがとうございます。今、まだ中間報告ということではありますが、非常に重要なテーマでありますので、皆様方からいろいろご意見をいただきたいと思えます。

それで、今回欠席の委員から意見もいただいていますので、皆さんに意見をいただく前に、簡単に課長のほうからよろしくお願ひします。

●住宅課長 本日ご欠席でございますが、委員から、このファミリータイプの附置義務に対する意見ということでいただいております。

概要をご説明いたしますと、まず、附置義務と支援策、附置義務だけではなく、その支援策を組み合わせることが望ましいというようなご意見でございます。附置義務を課す場合は、附置割合と面積水準を高めに設定することは、豊島区の現状を考えると難しい。このため、比較的緩い基準になるのではないかと。それが例示で言えば、例えば50平米以上というものが一つの目安になるということでございます。

しかしながら、これでは、豊島区で子育てしやすい面積の住宅を一定数ストックするという政策目標の実現とずれが生じる。したがって、附置義務の基準は低めに設定するとしても、別途ファミリー向け住宅への支援策を講じることとセットにするのが望ましいのではないかとというご意見でございます。

また、3人～4人世帯の都市型の居住面積水準が、最低40平米から、都市型誘導まで含めると95平米ということになります。これを踏まえると、その中間値である67.5平米前後を誘導目標とするというのも一つの案ではないかと。

そういった内容のご意見をいただいておりますので、ご紹介いたします。

●会長 ありがとうございます。それでは、皆様方からご意見、ご質問など、いただきたいと思えます。どうぞよろしくお願ひいたします。いかがでしょうか。非常に重要なテーマではありますが、なかなか数値というものが出てきているので難しさがあるのですが、ご意見をいただきたいと思えます。

例えば、ほかの区の事例をご覧いただきますと、それなりに附置をやっているとか、面積も決めているなど思うのですが、先ほどの地図なども見るとすごく分かりやすいと思いましたが、いかがでしょうか。

●委員 着座にて失礼いたします。

マスタープラン進行管理総括表、報告2の2ページ目でございますけれども、東京都子育て支援住宅供給戸数、子育てファミリー向けの良質な住宅ストックの供給促進を図るため、都が認定する子育て支援住宅に対し、区が200万円を上限に建設費の補助を行うということでございますけれども、ここは例えば、都、区が、例えばほかの銀行と連携をして、

こういった住宅を造る際に金利の優遇をすとか、そういった動機づけというのは何かあるのでしょうか。

●会長 事務局よりよろしく申し上げます。

●住宅課長 共同住宅における面積水準の向上の取組の中で、今、委員がおっしゃった子育て支援住宅の供給戸数、こうしたところも一つ大きな要素になってくるのかなというふうに思っております。

これは、豊島区では令和元年の新規事業ということで、この東京都が認定した住宅について、そういった子育てに配慮した住宅の供給促進を図るという目的で補助を行っている内容でございます。

これについては、東京都が認定する中で、今、委員がおっしゃったところをどのように考慮されているのか、調べ切れては無いのですが、いずれにしてもこういった事業も、居住面積水準の向上には非常に有効なところではありますので、こうしたほかの施策などの研究も併せてしていく必要があるかなというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

●委員 ありがとうございます。

●会長 よろしいでしょうか。

●委員 はい。

●会長 ほかの施策などもちゃんと組み合わせると違ってくるのかなと、有効かもしれませんが、ありがとうございます。

そのほかにご意見はございますでしょうか。

●委員 資料をまとめていただいて、データも拝見をしましたがけれども、やはり最も人口密度の高いこの豊島区の中で、どうやって、そういうファミリー世帯向けの居住面積の確保をしていくのかというのは、本当に難しい課題だなと思っております。

確かに、小林先生のご意見の中にもありましたけれども、数字で結構決めていくというのかなりしんどいことだろうなという思いもありますけれども、あともう一つは、近隣区と比べて、比較的、家賃が高い豊島区の中で、ファミリー世帯が住み続けられる家賃帯と面積が両方そろっていかないと、せっかく附置義務というか、造ったとしても家賃が高くて払い続けられなければ転居されるようなこともあるでしょうし、そこら辺の加減が非常に難しいなど。

やはりそういう中で、別の施策と一緒にして、今もファミリー世帯の家賃助成はやっていきますけれども、受けられている数を見ると、全体の中では限られた方々になるので、そこら辺をどうするのかとか、かなりほかの公園とかいろんな子育て環境がそろってきたので、あとは住まいをどうやって、そういうファミリー世帯のニーズに合わせていくかというのは、本当に今後、なかなか検討が難しいなというふうに、すみません、感想ですけれども、思いました。ありがとうございます。

●会長 ありがとうございます。家賃の問題と助成の関係は大きいかと思います。事務局よろしくをお願いします。

●住宅課長 住宅施策として、そういったいわゆるハードの部分で、いかに増やすかというところを、今中心にやっておりますけども、先ほどご紹介したように、専門部会の中でも、ハード整備だけではなくソフト面での検討も必要であるというようなご意見をいただいたところでございます。

こうした中で、今後、以前出した豊島区人口ビジョンによると、子育て世帯の割合は上昇するというような推計も出ているということもございますので、なかなか抜本的な改善までは行っていないような状況ではございますが、例えば子育てファミリー世帯の家賃助成についても、面積について、若干緩和するとか、そういった検討も進めているところでございます。そうしたところの取組も継続して研究、検討していきたいというふうに思っております。そういったところもマスタープランの改定を待つのではなく、順次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。

●委員 いいですか。

●会長 はい。お願いいたします。

●委員 私自身は、ずっと今まで、やはり戸建ての家に住みたいなという意欲をずっと持っていて、今、現に戸建ての住宅に住んでいるのですが、私の子供なんかの考え方を聞くと、決して戸建てみたいなのところに入るよりもマンション暮らしがいいという考え方ね、いわゆる、だから私たちの現在の考え方と、若い人たちの考え方のギャップをすごく感じております。

だから今、こういうふうにして、先生方が専門部会でいろいろとご議論をいただいた、その今日はご説明をいただきましたけれども、やはり世代間のギャップみたいなものも、一つお考えの中にぜひとも入れていただいて、若い方々がどんな生活のスタイルを希望されているのか、どういう方向に進んでいるのかというようなものについて考えてほしい。

あと、東京の地価も、東京オリンピックが終われば、もう急にがたがたと下がっちゃうよというようなことがあるけども、実際に今、新聞なんかの広告を見ていると、不動産の広告ばかり出ている。そう考えると、私の単なる想像かもしれないけども意外と不動産の取引というのは、非常に活発なところがずっと続いているのではないかなと感じもしますし、そういった面からの捉え方というのも、非常に貴重なものだと思います。さらに、そういった面での世代間での違いみたいなものをよく見極めた上での判断というのはどうかなんて、聞きながらそんなふうに思いました。いかがでしょうか。

●会長 ありがとうございます。課長のほうからありますでしょうか。

●住宅課長 戸建てとマンションということを今お話しいただきましたけども、豊島区の場合、やはり共同住宅が多いということで、全体の8割の方はマンションを含む共同住宅にお住まいであるというようなデータもあります。

そうした中で、ファミリー附置について、共同住宅におけるということで検討しているわけでございます。そうした状況を踏まえながら、また、世代間のギャップと言いますか、特に子育て世帯というと比較的若い方になってまいりますので、そうしたところも考慮に入れながら、今後、専門部会でもご議論いただければなというふうに思っているところでございます。

また、不動産の流通も、確かに、今委員がおっしゃるように、コロナ以降、また活発になっている部分もあるのかなと思いますが、地価も上がってきているような状況で、そうした価格の変化なども捉えながら、専門部会でもご議論いただければと思っているところでございます。

●委員 ありがとうございます。

●会長 お時間も、あともうちょっとだけいただこうと思いますが、今日お配りした資料1の最後のところで、今後の検討課題ということで、これから専門部会で話はまた進めていくんですが、今の世代間の違いもあります、ある意味では、ファミリーに対する定義づけや概念も変化してきていると思います。なので、豊島区は「ファミリー」という言葉が適切かどうかということも含めて、皆様方にも考えていただきたいなと思いますし、専門部会でもいろいろ検討していきたいと思えます。

その辺について、もし何か今ご意見があればいただいとおこうかと思いますが、いかがでしょうか。

●委員 「ファミリー」という言葉はもう全国的に浸透しているから、それはそれでいいんだと思うんですけども、何か新しいネーミングを考えるということになると、それは考えたほうがいいんですけども、それが例えば私たちだけとか、豊島区だけにしか通用しないような言葉で広がらないと困っちゃうと思うんですね。だから、そこは何か慎重に、どういうふうにネーミングしたらいいのか分かりませんが、十分に注意して、それが全国的にも、こういうことを豊島区は言っているんだなということが分かるような、そういうネーミングにしていく必要があるのかなというふうに思えます。

以上です。

●会長 ありがとうございます。重要な観点かと思えます。

いかがでしょうか。この辺について。

●委員 着座ですみません。ネーミングの件じゃないんですけども、中間報告を見せていただきまして、キーワードが、「豊島区らしさ」というものが頻繁に出てくるんですけども、豊島区の中においても、やはり池袋と、区境のほうの地域とは全然タイプが違うと思うんですね。そういった意味で、一くくりに豊島区らしさというのが、果たしてファミリーを増やすということになるかといったら、私は、そこら辺はざっくりし過ぎているんじゃないかなと思っております。

ましてや豊島区は学生が多い区でありますし、そして池袋、東池袋辺りなんかは、専門

学校とか、予備校だとか、そういうものもありますので、一概にワンルームマンションがどうのということよりも、やはり地域によって規制というか、そういった部分も変えていくような形を考えていただければと思います。

また、業者のアンケートの中にありましたけれども、ワンルームとファミリー世帯を合築するというのは非常に難しいことで、生活形態が違いますし、時間帯も違う。子育てするのに、やはり学生だとか、変な話、夜のご商売をしている方たちとかは同じようにはならないと思いますので、そういった部分も含めて、やはり業者の皆さんのこのアンケートというのは、すごく参考になると思いますので、今後もそういった部分を注意していただきながら検討していただければと思います。

以上です。

●会長 ありがとうございます。事務局いかがでしょうか。

●住宅課長 今、委員がおっしゃった「豊島区らしさ」というキーワード、確かに、おっしゃるように、専門部会の議論の中でも非常に多く出てまいりました。ただ、その「豊島区らしさ」というのはどういうものなのか。そういったことを専門部会の委員の皆様も、事務局も、非常に悩んでおまして、今現在も悩んでおります。

そうした中で、ファミリーを増やすだけではなく、そのほかの生活形態もありますし、駅が多くある、利便性も高いというようなところも踏まえて。ただ、とはいってもその中でファミリーの住戸をいかに増やしていくのかということを考えていかなければなりませんので、継続して、この「豊島区らしさ」については、専門部会でもいろいろご議論いただければと思います。

また、業者のヒアリングの結果も今日お示ししているところですが、おっしゃったように、ファミリーとワンルームの合築は難しいというようなこと、そういったお話もいただいているところですが、そういった中でどういったものがあるのかというのは、改めて考えていきたいというふうに思っております。

●会長 皆様からいろいろご意見をいただきましたが、ちょっと時間も迫っていますので、これは一度ここで終わりにさせていただきますが、この議論はこれから続いていきますので、むしろ事務局にご意見をお寄せください。そして、次のステップにしたいと思いますので、どうぞよろしくお願ひします。

あと、最後にも、ご意見を聞きますので、もしまとめられたらいただきたいと思ひます。

そうしましたら、報告1について説明をお願いいたします。

●住宅課長 報告1、令和4年度の住宅施策について、ご報告いたします。

資料をお取り出しください。

令和4年度の住宅施策について、主立ったものについてご紹介をしております。

拡充事業のうち、主なものについてということで、今回は3点お示ししております。

1点目が、安心住まい提供事業（見守りサポートシステムの設置）について。2点目が、

住宅セーフティネット制度に基づく家賃低廉化補助について。3点目が、拡充事業ではありませんが、住宅マスタープランの策定の準備についてということでお示しをしております。

まず、下のスライド、安心住まい提供事業（見守りサポートシステムの設置）でございますけれども、この安心住まい提供事業につきましては、ご案内のとおり、取壊しなどによる立ち退き等を受けて住宅の確保を緊急に要する方、そして自力で探すことが困難な方向けに区が提供している住宅でございます。

現状・経緯でございますが、安心住まい提供住宅では、身寄りのない独居高齢者等が多く入居している、これが今の実情でございます。仮に居室内での死亡の発見が遅れると、物件の資産価値の減少、修繕費用の高額化につながることから、日常の見守りによる孤独死の防止や早期発見の対策が課題となっているという現状がございます。

そうしたところに、令和4年度の事業概要ということで、安心住まいの入居者に対し、見守りシステムを導入する、こういった概要でございます。一定時間、電球の点灯・消灯がない場合には、緊急連絡先へ通知が行くライト、電球なんですけれども、ハローライトという商品名でございます。それを居室に設置して、安否確認を行うというような内容のものを、令和4年度に始めたいというふうに考えております。

入居者についての安心だけではなく、物件に対して設置いたしますので、オーナーさんにとっても安心材料になるのかなというふうに考えているところでございます。

下の表では、安心住まい全戸数のうち、令和4年度は30戸にこのハローライトを設置したいと考えております。

内訳、これは現在のところの予定でございますけれども、例えば90歳以上の高齢者のいる物件、聴覚等が不自由な方、あとは新規に借り上げる住宅についても設置を進めたいというふうに考えているところでございます。

下のハローライトの導入、設置のしくみでございます。これについては、区が設置費、月額利用料については負担いたします。安心住まい住宅に設置をいたしまして、一定時間電球の点灯、消灯がないと、メール連絡が入居者の緊急連絡先に行くと、そういう内容のものでございます。

裏面をお願いいたします。

2点目、住宅セーフティネット制度に基づく家賃低廉化補助でございます。

先に下の表をご覧ください。

区内の専用住宅・家賃低廉化補助件数の推移ということで、この住宅セーフティネット制度に基づく家賃低廉化補助は、令和元年から事業として行っているところでございますけれども、令和元年は、補助件数はゼロ件でございました。令和2年度は2件。令和3年度は8件と、徐々にではありますが、着実に家賃低廉化補助の件数は増加しております。

こうした中で、上の令和4年度予算の拡充のところをご覧ください。

居住支援法人の取組等により、新たな「セーフティネット専用住宅」の登録見込みがあることを受け、家賃低廉化に対する補助経費を既存の11戸分から20戸分に拡充するという内容のものでございます。

次に、3点目、下のスライドをお願いいたします。

住宅マスタープラン（後期5年）策定の準備ということでお示ししております。

まず、現在の「住宅マスタープラン」の計画期間は、令和元年度から10年の10年間ということになっております。プランの中で、社会情勢や都市づくりの動向の変化に合わせて改定していく、見直しをしていくということが書かれておりますけれども、今のところ、令和6年度から10年度の後期5年として計画を見直すことを事務局としては想定をしているところでございます。

下に、マスタープラン改定のスケジュール（案）を示しております。

令和4年度は、まずどのような視点で課題を捉え検討していくのか、その材料となる住宅白書、これについて、まず取り組んでいきたいというふうに思っております。その後、この令和4年度から5年度にかけて、現状の分析や課題の把握、方向性の確定、そして答申、そうした流れを今のところ、住宅課の事務局では想定しているところでございます。

こうしたスケジュールに従いまして、住宅対策審議会も、今、定例では年2回ということでございますけれども、少し回数を増やして、皆様からのご意見をいただく機会を多く取りたいというふうに考えているところでございます。

以上、大変簡単ではございますが、令和4年度の住宅施策の主なものについてご紹介いたしました。これまでの住宅関連事業を継続しながら、こういった拡充事業などに取り組んでまいります。

報告は以上でございます。

●会長 ありがとうございます。それでは皆様方からご意見、質問をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

●委員 安心住まいの件で、見守りサポートシステムが設置をされるということは非常にいいことである、しかも区が負担をしてということでお話がありました。高優賃とかそういうところには、もう初めからついていたりもして、やはり高齢者が多くなっているということを考えると、こういうシステムは大事だなというふうに思っております。

関連して申し上げますけど、前々からこの安心住まいの偏在ですね。地域が結構偏りがあるんですね、区内の中で。高齢者がほぼ入居をされているということを考えると、なかなか、その地域からあまり遠くへ行きたくない。今まで住み慣れた環境の中で、買物だの何だのもやっていきたいというのが、本来の皆さんのご要望なんですけれども、それがなかなかその場所が偏在してしまっているが故に、ちょっと離れて、全然知らない環境に行かなければならないということが、割とお一人暮らしの高齢者の皆様には負担になって

いる場合があります。契約更新のときとかに、ちょっと確かに入居者がいるので非常に大変なことではあるんですけども、少しずつ地域の偏在を、均等にとりか、できるようにして2階が空いてたりとか、階段が非常に難しくなってきますから、そういうことに関しても総合的に見ながら、ぜひご検討をというふうにはずっと言ってるんですけど、ちょっとそこら辺どうなってるのかも含めてお伺いしたいと思います。

●会長 よろしく願いいたします。

●住宅課長 安心住まい提供事業につきましては、マスタープランにおいて、165戸の確保を維持するという内容で、その中でバリアフリーが施されていないとか、あるいはオーナーからの申出により、幾つか返還をして新たに借り上げる。こうした取組を従前から行っているところでございます。現在はオーナーさんに幾つかお返しして、新たな借り上げを進めているんですが、今月、3月でございますけれども、3戸新たな借り上げを行うことができました。今、委員おっしゃったように、その地域偏在を解消する。区の中心部を考慮に入れながら、またバリアフリーの確保だとか、世帯用の確保、こうした観点で、今いろいろ取り組んでおります。その3戸の確保、いずれも1階の場所で、うち世帯用が1戸、新たに確保できたというような状況。まだ、ここの取組は来年度も継続して取り組んでまいりますけども、今、委員がおっしゃった地域偏在の解消だとか、世帯用の確保、あとはバリアフリーの確保、こうしたことは念頭に入れながら取組を進めてまいりたいと考えております。

●会長 ありがとうございます。あと1件ぐらい、もしご質問あればと思いますが、よろしいでしょうか。

●会長 そうでしたら、続きまして、報告2のほう、お願いいたします。

●住宅課長 報告2、住宅政策の進捗状況についてご報告いたします。

恐れ入ります。報告2、住宅マスタープラン進行管理の総括表。それと参考資料といたしまして、お配りしております住宅マスタープラン進行管理のためのデータ集、こちらをお取り出してください。

まず、住宅マスタープラン進行管理の総括表のところから、前回、ご報告した以降で動きがあったものを中心にご説明をいたします。

まず、基本目標1のうち、一番上でございます「地域に住み続けるための住宅制度が充実している」と回答する区民の割合。これは区民意識調査の結果が出まして、基準値が29年度、7.1%にしまして、現状値が9.9%と向上しております。このグラフについては、参考資料、住宅マスタープラン進行管理のためのデータ集の1ページ目のスライド2のところにグラフを載せております。ご参考いただければと思います。

続きまして、同じく基本目標1のうち、3、住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定のうち、住宅相談に来庁した区民のうち、住宅問題が解消した区民の割合、これが令和3年度直近の数字では0.1%と低くなっております。これにつきましては、コロ

ナ禍の中でいわゆる同行サービスなどの事業を縮小したり、そうしたところが影響しているという内容でございます。

続きまして、基本目標2でございます。「単身向け、ファミリー向けなど、良質な住宅がバランスよく供給されている」と回答する区民の割合、これも向上しております。令和3年度が15.6%という内容でございます。これにつきましては、参考資料、データ集のスライド番号14番のところに推移、グラフを載せております。

次に同じく基本目標2の中の2、適切な維持管理による住宅の質の持続でございます。こちら最新の数値を載せております。マンション管理状況届出書の届出率でございますが、令和4年2月末日現在で77.5%と向上しております。また、25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合、こちらも令和4年2月末日現在、43.4%と向上しております。

次に、基本目標3でございます。基本目標3の「地域特性に合わせたまちづくりが進み、快適な街並みが生まれている」と回答する区民の割合でございますが、こちらは、令和3年度の数字が34.3%、基準値と比較いたしまして、向上しているということが示されております。

総括表は以上でございます。

次に、分野別シートで個々の項目について、少し説明をさせていただければと思います。

2ページをお願いいたします。

基本目標1のうち、取り組み方針1、子育て世帯の安心居住の推進についてでございます。真ん中あたり、活動指標の2番目でございますが、子育てファミリー世帯家賃助成の世帯数、これにつきましては、現状値が175世帯と増加をしているということが示されております。

下の囲み、今年度の取り組みなどをご覧ください。

一番下の子育てファミリー世帯家賃助成の利用促進でございますけれども、令和3年度は、子育て世帯が集う区民ひろばにチラシを置くなど、周知に力を入れたところでございます。また、さらには子育て支援課や福祉総務課で、「大家さん向けの子育てファミリー世帯受け入れハンドブック」を作成する、そういったことによっても周知を行っているところでございます。

3ページをお願いいたします。

基本目標1のうち、2、高齢社会に対応した居住の安定確保でございます。

活動指標のうち、一番下をご覧ください。

高齢者世帯等住み替え家賃助成世帯数でございます。令和4年1月末現在ですけれども、現状値が124世帯と、これも増加しております。

今年度の取り組みの2点目をご覧くださいけれども、高齢者世帯等住み替え家賃助成の利用促進。この世帯数が上がったことの原因でございますけれども、令和3年度

は、地域まちづくり課より、不燃化特区住み替え家賃助成の受給者を組み入れたため、件数も増加したという内容でございますが、その件数が28件でございます。この28件を差し引いても増加をしているということが見てとれると思います。

4ページをお願いいたします。

基本目標1のうち、3、住宅セーフティネット機能の充実による居住の安定でございます。

活動指標のうち、2番目、セーフティネット住宅の家賃低廉化補助の件数、先ほどもご説明いたしましたが、現状値では8件となっております。

下の今年度の取り組みなどをご覧ください。

一番上の星印、セーフティネット住宅の登録促進でございます。このセーフティネット住宅の登録促進について、前回の審議会でもご報告いたしましたが、現在の住宅に住み続けたままでも家賃低廉化補助を受けることが可能となるよう、3年12月1日より、家賃低廉化補助の公募要件の緩和を実施したところでございます。残念ながら、申請はゼロ件でございましたけれども、こうした取組を含めて、セーフティネット制度の周知を図り、普及促進に努めたいと考えているところでございます。

2番目のとしま居住支援バンクの登録促進でございます。こちらは、居住支援協議会と連携しながら、こうしたバンクの登録促進、住宅確保要配慮者のための住宅の確保に取り組んでいるところでございます。

その下の星印、福祉と連携した入居支援制度の検討状況でございます。ご案内のとおり、令和3年度、今年度から住宅住まいに関する相談窓口を保健福祉部に移管いたしました。保健福祉部では、居住支援法人等との連携をこの機会にさらに強めて幅広い支援につなげているという状況でございます。

5ページをお願いいたします。

基本目標2、良質な民間住宅の形成誘導でございます。これにつきましては、今年度の取り組みなどの一番下、今日の議題にもなっております共同住宅における居住面積水準の向上（ファミリー附置）について、庁内でも並行して検討を進めているところでございます。

6ページをお願いいたします。

基本目標2のうち、2、適切な維持管理による住宅の質の持続でございます。活動指標のうち、2番目のマンション管理支援チーム派遣棟数をご覧ください。現状値、令和3年度は99棟、チーム派遣を行っております。

下の囲み、今年度の取り組みなどをご覧ください。

マンション管理支援チームの派遣の実施ということで、令和3年度は2回実施をしております。令和3年度の第2回では、区条例に基づく未届けマンションのうち、「管理組合の担い手不足」「建物の高経年化」「居住者の高齢化」といった問題により、管理不全の可能

性があると考えられるマンションを対象に実施をしたところでございます。

7ページをお願いいたします。

基本目標2のうち、住宅市場の活性化でございます。活動指標の1番目、長期優良住宅の認定件数は、現状値68件と記載のとおりでございます。

8ページをお願いいたします。

基本目標2のうち、空き家ストックの総合対策でございます。活動指標といたしまして、一番上の空き家の登録件数、今年度、令和3年度は5件あったと、5件ございました。

その一番下の地域貢献型空き家利活用事業の件数でございますが、こちらは残念ながら0件という内容でございます。

下の「今年度の取り組みなど」の一番上でございます。地域貢献型空き家利活用事業の推進でございますが、令和3年度は、新たに制度紹介に特化したリーフレットを作成するなどの周知に努めているところでございますけれども、令和3年12月には、区政連絡会を回ったり、そうしたところで一層の普及啓発に努めているところでございます。今後も好事例の発信などを通じて、空き家対策を進めてまいりたいと考えております。

9ページをお願いいたします。

基本目標3のうち、1、安全・安心な住宅・住環境の形成については記載のとおりでございます。

10ページをお願いいたします。

基本目標3のうち、2、魅力ある住宅・住環境の形成についてでございます。

活動指標の2番目、エコ住宅普及促進事業助成件数でございますが、現状値が令和4年1月末現在で130件という状況でございます。

下の今年度の取り組みなどのうち、上から4項目め、エコ住宅普及促進についてでございますけれども、エコ住宅普及促進事業については、1月12日時点で申請時点での助成額が予算額に達したというような状況でございます。前年度を上回る助成実績となる見込みであるというご報告がございます。

大変簡単でございますが、報告2についての説明は以上でございます。

●会長 ご説明ありがとうございます。

それでは、皆様方からご質問とご意見をいただきたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

●委員 今、課長からご説明があった資料、住宅マスタープラン進行管理総括表、後ろのほうからちょっと質問をさせていただきます。例えば、10ページの町会加入のチラシの件ですけれども、私、とある区民ひろばの理事をやっているんですけれども、そこには、たくさんチラシがあるんですね、区から送ってくる。でも最近、私も、ある地元の町会の副町会長やってるんですけど、町会側としては新しい住民に町会に加入してほしいと、ついては、チラシがあったらということを探したんですけど、なかったんですね。チラシは、

何か最近改正になったみたいで、新しいチラシが送られてきてないという現状もありますので、常に、区民ひろば等には町会加入のチラシは補充していただけるようお願いしたいと思います。

それから、順番に言うと、6ページの成果指標に、25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションの割合というのが出てますけれども、現在、来年度、来月の4月から管理認定制度という国土交通省が管理不全マンション、あと中古住宅のマンションの価格を上昇して、優良なマンション、これは任意制度なんですけれども、そういったことを届出したマンションには、従来、住宅ローンの補助を援助するとかという国の政策が始まっているんですけど、その中で25年という長期修繕計画が、今度30年に変わり、その30年の期間に大規模修繕を2回以上しているというのが条件なんです。これは、あくまで任意制度なんですけれども、そういうふうになっておりますので、この辺は、25年はもしかしたら今後のマスタープランを考えるときには、なるべく早く30年に変えておいたほうがいいかなと思いました。

それから、住宅相談等も、区民ひろばで、いろいろなセクションでやってるんですけども、ほとんど来客者がいない。暇な状態が続いておりますので、各区民ひろばでやっている住宅相談等も、もうちょっとうまく工夫して、せっかく20か所以上、区民ひろばがあるわけですから、そこで地元住民の住宅相談のニーズに合うような形で、せっかく職員が高齢者福祉課等から派遣されてきているにもかかわらず、暇を持て余しているのは、もったいないかなと思いました。

あと、まちづくり協議会というのも豊島区で何か所かでやっていて、私も上池袋、まちづくり協議会のある地区の会長をやってるんですけども、現在コロナ禍もあって、ほとんど開店休業中というんですか、やってないという状態で、うまく地域まちづくり協議会と活動の結果が住民にフィットしていないと。そういうことも現状ありますので、なかなかうまくはいきづらいとは思いますが、こういう総合的な政策を進めていただきたいと思います。

以上です。

●会長 はい、ありがとうございます。4点ございましたが、最後の2点について、ちょっとこのコロナ禍でいろいろあったかと思いますが、対応していただきたいと思います。1、2が特にと思いますが、よろしくお願いいたします。

●住宅課長 まず1点目、町会加入の件でございますけれども、町会に関してのセクションである区民活動推進課とも、今のご意見についてはお伝えしたいと思います。住宅課、マンション担当課長のところでは、分譲マンションのところでは加入協議はしていないところにはしていく、その加入協議を義務化するというようなところもありますので、そうしたところの取組と併せて、連携していきたいと考えております。

また、認定制度のお話をいただきました。豊島区では、令和4年4月の施行を目指して、

準備をしていたところでございますけれども、今現在、国のガイドラインの発出などの遅れから少しスケジュールを後ろ倒しにしているのが実情でございます。途中でのご報告になってしまっておりますけれども、令和4年度中の推進計画の策定、それと認定制度のスタートを考えているところでございますので、また改めて、住対審の皆様には、ご報告をさせていただきたいと思っております。

その中で認定制度の項目についても、今後考えていくマスタープランと整合をとるというのは、一つあるのかなというふうに思っておりますので、そういったところも心がけたいと思っております。

また、地域区民ひろば課との連携、区民ひろばとの連携についても、住宅、住まいに関する相談、様々なところでやってます。区でも行っております。また居住支援協議会でも行っております。さらには、居住支援法人の法人さんのWAKUWAKUネットワークさんなんかも、いろいろと対応していただいていると思っております。

そうしたところを総合的に考えていく中で、区民ひろばの活用というのも考えていきたいなと思っております。

あと、まちづくり協議会については、今の状況が各地区がどうなのか、ちょっと私もまだ把握してないんですけれども、担当課に伝えていこうというふうに思っております。

●会長 よろしいでしょうか。

そうしましたら、あと時間も迫りましたが、一、二点。

●委員 報告を聞いてて思ったんですけども、先ほど出てきたファミリーのネーミングのことなんですけれども、こちらの住宅政策の中でも、例えば子育てファミリー世帯家賃助成の利用促進事業ですとか、この「ファミリー」という言葉が様々な政策の中で、もういろいろ使われている事実があるということと、あとは、先ほど委員がおっしゃってた、新しいネーミングを考え出して、それが分かりやすく世間に通用するものになるのかということが二つポイントがあると思っております。

なので、従来のほかの政策に使われてる言葉との整合性と、あとは分かりやすさ、いろんな行政政策の分かりやすさというのは、品質の一つだと思っておりますので、そこら辺を勘案しながら、このネーミングについては考えていくべきだというふうに考えます。よろしく申し上げます。

●住宅課長 住宅部門だけではなく、全庁に関わる問題、課題というふうにも捉えておりますので、必要な調整などについても、併せて行っていきたいと思っております。

●会長 よろしく申し上げます。

●委員 共同住宅における居住面積水準の向上に関する中間報告に関することなんですけど、このまとめと今後の検討事項、報告書については、私も賛同、おおむね了解するんですけども、実は、何といいますか、このデータ集にもあるんですけども、条例化しているところが、17区で実施してまして、その16区で、当初の目標を達成してるというこ

とですので、その方向性、非常に私は大事だと思います。

昨年の9月の第3回定例会でも、私、その方向から一般質問もしたんですけども、これ、主な意見のところを見ますと、ファミリー附置はハード面の整備だけではなく、ソフト面の整備も必要であるというふうに書いてあるんですけど、例えば16区でおおむね、その当初の目標を達成したというんですけど、ハード面において、具体的にどういうことがあったのか、その辺、詳しいこと、ご存じでしたら、ちょっと紹介していただきたいと思います。

●会長 全体のところにもう行ってますが、もう時間もありませんので、ちょっと、皆さんに、全体で1、2までいただこうと。

課長のほう、今の件について、いかがでしょう。

●建築課長 今の他区の状況におけるハード整備というのは、基本的には、やはり居住面積を示すところと、先ほど住宅課長から説明があったあの数式において、何ていうんでしょうね。23区内の中心においては少し緩和されて、外側、少し江戸川区だとか、荒川区だとか、そういったことだと数値的には少し上がってくるような形が建っている、建物に関するハード面の整備が主にほかの区では行われているような状況でございます。

そのほか、ソフト面で言いますと、寄宿舍については、今は除外するとか、そういった面に関しましてもソフト的な観点から盛り込まれているのが、今のほかの区における状況でございます。

●会長 よろしいでしょうか。

その範囲になってますが、豊島でも取り組むということで、はい。

●委員 ごめんなさい。私、昨年の3定では、要するに、子供がまだ小さいときは豊島区で住めるんですけども、一定程度、中学、高校へ行くと、どうしても、特に男性、女性の場合ですと、やっぱり、それぞれ部屋を確保したいということなので、他区か他県に転居する事例があるということで、家賃補助を大幅に拡充すべきという質問などもさせていただいたんですけど、こういう家賃補助について、他区で、最近特に変わった状況ありませんか。ソフト面で、ちょっとお聞きをしたかったんです。

●住宅課長 子育て世帯についての家賃助成というふうなお尋ねですけども、豊島区と同じような制度を持っているのが目黒区や新宿区が似たような制度を持っています。新たに、ほかの区で始めたという情報は、私のほうでは持っていないんですけども、いずれにしましても、豊島区は子育てファミリー世帯の家賃助成、平成21年に抜本的に変えて、それ以降、申請期間の見直しであるとか、あと額の増額、あとはその対象の世帯についても、拡充を図っているところがございます。その状況に応じて、引き続き充実に努めてまいりたいと考えているところがございます。

●会長 ありがとうございます。ちょっと時間も半になりましたが、そうしましたら、報告2について、一応切りまして、最後ちょっとまたご意見いただこうと。

課長のほうから、最後いかがでしょうか。その他についてはございますか。

●住宅課長 その他ということで、一点だけ資料はないのですが、先ほども、委員からのご質問にお答えしたところではありますけども、マンションの管理推進計画の策定について、今、ちょっと作業というか策定のスケジュールが遅れているというようなところがございます。

今、そのスケジュール見直して、作業も進めているところでございますが、令和4年度中の策定に向けて、次回の住宅対策審議会では、何らかのご報告ができるのではないかと考えておりますので、また、そのときに情報提供したいと考えているところでございます。

私からは以上でございます。

●会長 ありがとうございます。今回の内容は、以上になるわけですが、少し5分ぐらいでも、ちょっと延長させていただいて、ご意見もいただければ。

●委員 豊島区らしさということについてなんですけども、人口密度が高いのと、先ほど学生が多い街だというお話もあったんですけども、ワンルームマンションとファミリーの世帯が混同しているということはどうもよくないというお話だったんですけど、むしろ、私は豊島区らしさというのは、そこにあるかなというふうに、ちょっと思います。

やはりファミリーの人たち、学生がそこに住んだとしても、その学生たちに、何らかの持っている、例えば学習支援とか、そういうものを与える。あるいは家賃を補助して、何らか高齢者のお手伝いをしたりするとか、いろいろそういうふうにマッチングすることによって、らしさというのは出てくるのではないかなというふうにちょっと思うんですけど、そのことも一応検討していただきたいなというふうに思います。

●会長 ありがとうございます。そういうことも一つ前向きになるかなと思います。よろしいでしょうか。

●住宅課長 貴重なご意見ありがとうございます。住まい方だけではなく、住んでるところの周囲の環境であるとか、そういったところも、やはりいろいろ考えていく必要があるんだなというようなことを改めて事務局としても思いましたので、また専門部会での議論に生かしていければと考えております。ありがとうございます。

●会長 そのほかいかがでしょう。

●委員 私は、本当に公募で一般の住民の視点として、ちょっとご提案させていただきたいんですけども、最近、この3か月ぐらいで、うちの近所、戸建てが多い地域なんですけれども、前も横も後ろも全部独居だったんですね。もう皆さん巣立って、外で子育てをされている方たちが皆さん戻ってきてるんですね。で、1世帯戻ってきて、本当に町が賑やかになってよかったねというようなことを地域で共有していたら、何とうちの前の方もご夫婦で戻ってきて、何とうちも間もなく長男夫婦が戻ってくるということで、独居とか、問題にもなっていますし、今後、独居の方が例えばお亡くなりになって、また空き家になっていくというところで、新たなファミリー世帯の一つとして、今、独居とか親御さんが

住んでいるところに、お子さん夫婦が戻ってくる、ファミリーが戻ってくるというところに何かちょっとした助成とか、それによって、その独居で、今住んでいる親御さんに何かメリットがある政策をつくるとか、そうすることによって、10年後の空き家対策にもなるのかなと思っています。

やはり、親御さんが生きてるうちに、次の世代の方たちが戻ってくることによって、空き家予防という観点も、今後一つの豊島区らしいファミリー施策につながるかなと思っています。

あと、もう一つ、私たちの去年から居住支援法人をとりまして、NPOでセーフティネット住宅の開拓もやっています。

一方で、セーフティネット住宅に住宅困難者の方をお住まいにつなげるというところもやっていて、やってみての実感なんですけれども、住宅困難者の方、保証人になってくださる方がいない、今後、高齢になった方たち、さらに身寄りがない方とかは、保証人問題出てくると思うんですね。セーフティネット住宅というのは、収入要件もありますので、ある程度の収入以下の方しかご提供できないんですけども、一方で、それは本当に施策の組み立ての問題だと思うんですけども、最初の敷金礼金は4万円の補助が出ない、もともとの家賃に対して、敷金礼金、それ、もろもろ約四、五十万かかってしまうんですね。本当に住宅困難者の方がその敷礼を用意できるのか。そして、保証人問題クリアできるのか、そこをクリアしないと、結局、その4万円の補助を受けられないということがあって。

実際につなげる中で、なかなか、そこに住宅困難な方はたくさんいらっしゃるんですけども、そこにつながるまでに、やはり制度の改革というか、見直ししていただけたところがあるんじゃないかなと思います。そういうことを、セーフティネット住宅の、この仕組みをやっているのは、東京都の中でもたった4区で、本当に豊島区、先進的だなと思っていますので、こういう実際やってみての声をどんどん拾って、よい制度に変えていっていただけたらうれしいです。

以上です。

●会長 はい、ありがとうございます。すごい貴重なご意見と思います。今、実態の整理をきちっとして、ちゃんとつながる制度にしていくということが重要だと思いました。

今、2点について、区のほうではいかがでしょう。

●住宅課長 まず1点目ですけども、今、お話をいただいた中に、本当に、生まれる効果として、二つあるのかなと。空き家の抑制と、あとは地域コミュニティの活性化、そういったところに非常に有用なご提案だなというふうに思っております。

マスタープランの中でも子育て世帯の居住支援ということの中に近況であるとか、多世代同居の推進という項目がございます。なかなか、その具体的な検討までは至っていないのが実情ではありますけども、そうした近居同居の取組についても、もう少し、今加速していく必要はあるかなというふうに感じたところでございます。

また、さらには、その空き家の抑制、そういったところにもつながる取組になればいいなというふうに考えているところでございます。

2点目、セーフティネット住宅についてでございます。今、委員おっしゃったように、豊島区では、比較的他区に先んじてセーフティネット住宅の取組を進めているところでございます。中でも、専用住宅を増やすということ、これが肝要でございますけれども、専用住宅の場合になりますと、例えば、礼金だとか更新料、そういったものは取れないとか、そういったものが不動産事業者にとっては、一つ考慮すべき点ということであるというふうには聞いておりますけれども、そうしたところの取組、仕組みなどについては、東京都や、東京都を通じて国のほうにも、様々、こういったご意見があるというのはお伝えしていく必要はあるというふうに考えているところでございます。区として、セーフティネット住宅登録制度を進めていくに当たって、必要な取組は継続していきたいと考えているところでございます。

●会長 はい、ありがとうございます。

すみません。私のほうが、時間管理ができず延びてしまいましたが、今日は、こちらで終わりにしたいと思います。冒頭でもお話ししましたように、ご意見は事務局のほうにお寄せいただけましたら、次につなげていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

事務局から連絡事項でございますでしょうか。

●住宅課長 本日、会議時間の短縮にご協力いただきまして、ありがとうございます。

今、会長からお話があったように、本日のご審議会について、内容について、ご意見、ご質問等ある場合には、メール等でお寄せいただければ幸いです。目安として、4月8日金曜日までに事務局までメールでいただくと大変助かります。

なお、次回の審議会は、令和4年8月から9月頃を予定しております。後日、事務局からご案内をさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

事務局からは以上でございます。

●会長 それでは、ありがとうございます。

本日は、これで閉会にさせていただきます。今後ともよろしくお願ひいたします。

(午前11時38分閉会)

<p>提出された資料等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員名簿 ・ 資料 1 共同住宅における居住面積水準の向上 (ファミリー附置) について ・ 報告 1 令和4年度の住宅施策について ・ 報告 2 住宅マスタープラン進行管理 総括表 住宅マスタープラン進行管理 分野別シート ・ 参考資料 住宅対策審議会専門部会使用資料 住宅マスタープラン進行管理のためのデータ集
-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------