

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69回)
事務局（担当課）		都市整備部住宅課
開催日時		令和6年3月28日（木）午前10時00分～11時06分
開催場所		豊島区役所本庁舎1階 としまセンタースクエア
出席者	委員	＜学識経験者＞ 定行まり子（会長）、加藤仁美、佐々木誠、篠原みち子、井本佐保里、齋藤浩一、小池武次、廣瀬達雄 ＜区議会議員＞ 松下創一郎、磯一昭、高橋佳代子、川瀬さなえ、儀武さとり、原田たかき ＜区民＞ 田中嘉夫、木川るり子、栗林知絵子、原田敏郎、田中秀忠（敬称略）
	その他	区長、政策経営部長、環境清掃部長、保健福祉部長、子ども家庭部長、都市整備部長、建築担当部長、企画課長、環境政策課長、福祉総務課長、自立促進担当課長、高齢者福祉課長、障害福祉課長、介護保険課長、子ども若者課長、子育て支援課長、都市計画課長、再開発担当課長、建築課長
	事務局	住宅課
公開の可否		公開 傍聴人数 <u>0</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. 答申 6. 閉会

審 議 経 過

●住宅課長 それでは、定刻になりましたので、ただいまより、第69回豊島区住宅対策審議会を開催させていただきます。

皆様には、ご多用のところ、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

この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69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ので、よろしくお願いいたします。

まず、出欠の確認でございます。本日の出欠状況でございますが、委員より欠席のご連絡をいただいております。

なお、本日の住宅対策審議会は、豊島区住宅基本条例の第18条第11項の規定に定める定員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。

また、本日は事務局として、住宅課職員及びマスタープラン策定業務のコンサルタントである住宅・都市問題研究所が同席させていただいております。

それでは、会長のご挨拶をいただきまして、審議会の議事に移りたいと思います。会長、進行についてよろしくお願い申し上げます。

●会長 皆様、おはようございます。

年度末のお忙しい中、お集まりくださいましてありがとうございます。とうとう、皆さんと1年間議論してまいりました住宅マスタープランの見直しが一つの形になろうとしております。最後の確認になりますが、よろしくお願いいたします。

あと、昨年度、2023年度の出生数が75万人だという報告が厚生労働省からも出ておりますが、このことはきっと豊島区にも影響があるかと思います。ただ、今回、若い世代向けのいろいろ施策なども取り組んできましたので、そういうものが、何か効果が出るというのを念じているところです。

それでは、議題に入っていきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

最初に、傍聴についてですが、事務局にお尋ねいたします。

今回、傍聴希望者はいらっしゃいますでしょうか。

●住宅課長 傍聴はいらっしゃいません。

●会長 はい、分かりました。

それでは、本日の議題に移りたいと思います。事務局より説明をよろしくお願いいたします。

●住宅課長 それでは、まず、資料を確認させていただきます。

皆様、お手元のほうに、本日の、こちらは次第が1枚、それから資料1、住宅マスタープランの答申と書いてあるものが一つ、それから資料2が、こちらのA4横刷りのものが一枚で、こちらは資料2でございますが、事前にご郵送、ご配付させていただきました資料ですね、若干、記載内容に修正が必要でございましたので、本日、机上にお配りさせていただいております資料2のほうをご使用いただければと思います。具体的には、資料2の2ページ目の黒丸の上から三つ目の環境政策の文言について、言い方を改めさせていただいております。それから、お手元の資料3、住宅マスタープラン（素案）に対するパブリックコメントの実施結果について。それから資料4、本日答申する予定の案でございます。それから資料5、としまファミリー住戸附置指導要綱（案）についてでございます。

皆様、お手元の資料はよろしいでしょうか。

それでは、本日の会議録についてでございますが、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の記載となります。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。

続けて、本日の審議会の進行について、ご案内させていただきます。

次第のほうをご覧ください。本日は、全体で1時間程度の会議になる予定でございます。議題2の答申につきましては、区長が到着次第、行いたいと思います。予定としましては、10時半頃となっておりますが、前後する場合がございますので、あらかじめご了承ください。

それでは、会長、進行について、よろしくお願いいたします。

●会長 はい。冒頭にもお話しさせていただきましたが、今回は豊島区住宅マスタープランの答申ということになりますので、皆さんと確認していきたいと思います。時間も限られていますので、早速、次第に沿って進行したいと思います。

まず、議題1について、説明をお願いいたします。

●住宅課長 それでは、議題1、豊島区住宅マスタープラン（答申案）確認についてでございます。前回の12月26日の住宅対策審議会では、専門部会の皆様に取りまとめいただきました住宅マスタープランを委員の皆様にご説明いたしまして、様々なご意見をいただきましたので、その内容を反映した形で、2月5日から3月5日の間、パブリックコメントを実施させていただきました。

本日は、12月26日にいただきましたご意見を基に、パブリックコメントにかける前に修正した点及びパブリックコメントでいただきましたご意見に対しての区の考え方や、マスタープランへ反映した点をご説明させていただきます。

説明時間は、大体10分から15分程度説明させていただきまして、その後、質疑がございましたら、そこで質疑をいただければと思います。

なお、説明の詳細につきましては、今回の改定業務を委託しております事業者からも説

明させていただく場合もございますので、あらかじめご了承ください。

まずは、前回１２月２６日の住宅対策審議会で出たご意見のマスタープランへの反映状況をご説明いたします。

机上配付資料の資料２をお取り出しください。委員の皆様方へは、１月２９日に、この資料２とともに、ご意見を反映しましたマスタープランをお送りしておりますので、お目通しされているかと思っておりますけども、主な点について、改めてご説明させていただきます。

１．豊島区住宅マスタープラン、１章から第３章についてのご意見についてでございます。左側の一つ目の黒丸でございます。「２章に掲載しているデータ全体からの分析結果をまとめてほしい」というご意見に対しましては、右側のマスタープラン（案）への反映状況としまして、マスタープランの４７ページ、４８ページに分析結果を、「豊島区の住生活の現状から見えてきた課題」として記載したことに加えまして、課題をまとめることで、新たな計画の視点や基本目標などの対応が分かるように変更しております。

二つ目の黒丸でございます。掲載データが現況値のみが掲載されているが、前回掲載データと比較できると現状が把握しやすいとご意見いただきましたので、右側のマスタープランへの反映状況としまして、前回の掲載データと比較できるように、各データの説明文に前回掲載データの数値を記載しております。

下段に移りまして、２．豊島区住宅マスタープラン素案第４章についてのご意見についての対応でございます。二つ目の黒丸についてでございます。「新たな住民だけでなく、地域の継続のためにも、住み続けられる豊島区となるよう、高齢者の居住継続に配慮してほしい。また、高齢者の入居忌避の理由として、入居者が亡くなった後の家財整理等が原因と聞いていることから、家賃助成だけでなく、亡くなった後の対策も念頭に置いていただきたい」というご意見に対しましては、マスタープランへは６６ページに、「単身高齢者の将来的な不安に対して、終活あんしんセンターの相談事業を通じて、必要に応じて家財処分等の手続きを専門家等に依頼する死後事務委任契約につなげるなど、安心して居住できるよう支援していきます」と追記をしております。

資料２の２ページをお開きください。一つ目の黒丸でございます。『「安心住まい提供事業」について、新たな支援制度を検討するとの記載であるが、家賃助成に切り替えるように捉えられる記載内容であるため、現行制度と新たな支援制度を併用するような表現にしてほしい』とのご意見に対しましては、右側のマスタープラン（案）への反映としまして、住宅マスタープランの６９ページ、９４ページの、安心住まいの該当箇所の記載を、「長期間空室となっている住戸の返還を進めながら事業を継続するとともに、個別のニーズに柔軟に対応できる新たな支援制度を検討します」と修正いたしました。

続きまして、二つ目の黒丸でございます。『「多文化共生による住まいづくり」に、多言語による居住者への啓発の主体が、マンション管理組合や管理会社となっているが、管理組合がなかったり、管理会社が適切に対応していない賃貸住宅がある。居住者へ直接啓発

してほしい。』このご意見に対しましては、右側のマスタープランへの反映状況としまして、マスタープランの74ページの文章を、「マンション管理組合などに対して、マンション管理規約の内容を分かりやすく伝え、多言語による掲示物等による周知を支援します。外国人を含めた区分所有者などに対して生活ルールや居住マナーを理解してもらうための情報発信を支援します」に修正いたしました。

以上が、パブリックコメント実施前にマスタープランを修正した主な箇所でございます。この内容でパブリックコメントを実施いたしまして、その結果をまとめたものが資料3でございますので、資料3「豊島区住宅マスタープラン」（素案）に対するパブリックコメントの実施結果についてをお取り出しください。

こちらは、委員の皆様方に3月11日にお送りさせていただきまして、事前にご意見を伺っておりまして、マスタープランへの追記内容などについてご意見はございませんでしたが、パブリックコメントでいただいたご意見、区の考え方の主な点について、改めてご説明させていただきます。

パブリックコメントの実施期間や周知方法などについては記載のとおりでございます。ご意見は、提出者数6件、ご意見の件数としましては8件でございます。内訳につきましては、中段の表のとおりでございます。ほぼ第4章の目標と取組について、ご意見をいただいたところでございます。

下段の2、マスタープラン（素案）に対するご意見と区の考え方でございます。8件のご意見のうち5件は、いただいたご意見の内容が既にマスタープランに記載されている内容でございますので、ここはご意見により追記しました3件についてご説明いたします。

資料3の2ページ目をお開きください。第4章に寄せられましたご意見のうち、基本目標1、住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくりについて、意見の番号としては2でございます。

ご意見の概要、真ん中の列でございますが、「高齢者の賃貸契約において、近年、居室外での死亡は増加の一途であるが、家賃保証会社や火災保険会社の保険は居室内での死亡を前提としており、居室外で亡くなった場合、保険金が支払われず、そのようなケースが多発している。この問題を解決しなければ、家主か賃貸住宅のオーナーが高齢者への住宅貸付けを断る現状が続いてしまうため、状況を打開すべく、不動産事業者と区が連携して、この問題に対応する必要がある」とのご意見でございました。このご意見に対しまして、お手数ですが、資料1の住宅マスタープラン66ページをお開きください。上から三つ目の黒丸でございます。居住支援団体の協力による見守りという言葉はもともと入っておりまして、これら居住支援団体によりまして賃貸オーナーの心配事を解決することで、単身高齢者、高齢者、ひとり親世帯などに対して住宅を貸しやすい環境づくりに取り組むとしておりましたが、不動産業界との連携も不可欠であると考えておりますので、1行目に、「不動産関係団体との連携による支援策の検討」と追記をしております。

続きまして、資料２の２ページ目の中段、基本目標２、良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成についてのご意見でございます。意見番号としては３でございます。ご意見の概要としましては、「マンションの第三者管理方式について、懸念事項の記載があるが、管理組合が第三者管理を導入する際に、管理業務を行う管理会社が第三者管理を請け負うことが多くなると予想され、その場合、修繕工事を発注する側と受注する側が同一になり、利益相反行為が生じてしまうおそれがある。そのため、こういった点も懸念事項について記述すべき」というものでございます。こういったことは、詳細にマスタープランに記載しておりませんでしたので、お手数ですが資料１、住宅マスタープラン７７ページをお開きください。２－１の（１）、下段のほうでございますけども、マンションの適正な維持管理の推進の、一番下の黒丸でございます。ここに、※書きで、「第三者管理方式には、理事の負担の軽減、役員の担い手不足の解消等の効果がある一方、費用負担の増加、区分所有者の管理当事者意識の希薄化等の課題があります。特に、管理業者が外部管理者になった場合は、管理組合と管理業者が利益相反関係になるため、管理組合が十分なチェック体制を構築していることが重要となります」と具体的に追記をしております。

続きまして、資料３に戻りまして、３ページ目をお開きください。一番下の第６章、計画の実現に向けて、意見番号７でございます。ご意見の概要でございます。「地域の建設業者は、消防団や町会などにもつながりがあるため、それが動くことで参加している区民同士の交流も図れる。また、顔が見える事業者の活動によって、悪質リフォーム業者等による区民への被害を減らし、安心・安全のまちづくりにつながると考えられる。地域の建設事業者を中心に位置づけた、幅広い連携の一翼を担う活動への協力を進める趣旨を記載してほしい」という意見でございます。このご意見に対しまして、資料１のマスタープラン１０４ページをお開きください。１０４ページの下段「（３）地域の活動団体（住宅関連事業者、ＮＰＯ法人、町会等）との取組み」でございます。ここに記載しております住宅関連事業者とは、不動産業、建設業をはじめ住宅関連事業に関わる多様な業種、地域の事業者は当然として、区外事業者も含めた幅広い事業者を想定しております。それらの事業者との協働により施策を進めていくことを想定しております。地域の建設事業者には、その一翼を担っていただくことを明らかにするため、（３）の項目の３行目「区は、住宅関連事業者」の後に括弧書きとしまして、「（不動産事業者、建設事業者等）」と文言を追記しました。

以上が、パブリックコメントの結果を受けて追記した文言でございます。

大変雑駁ではございますが、説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

●会長 ありがとうございます。ただいまの説明について、委員の皆様のご質問、ご意見をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

●委員 すみません。

●会長 それでは、委員。

●委員 このパブコメに対する、この中身に限定されますか。ちょっと気がついたことがあったんですけど、このパブコメに関係しないことでもいいんでしょうか。

●会長 事務局、いかがですか。

●住宅課長 ご意見として頂戴させていただければと思います。

●会長 ご意見をいただくということで承知しました。

●委員 分かりました。そうしたら、77ページの、分譲マンションの適正な維持管理、先ほど説明があったんですけども、この※印のところの第三者管理方式、これはこれから名称が変わって、第三者という、何か客観的な、公平な機関みたいな印象があるということで、ここは外部管理者方式というふうにすべきだというふうに国のほうでも言っていますので、これができる頃には、そういうふうに、全体的に直していただいたほうがいいかなというふうに思いました。

●会長 ありがとうございます。それでは、国のほうに合わせてということによろしいでしょうか。

●住宅課長 対応について検討いたします。

●会長 ありがとうございます。そのほか、ご意見はございますでしょうか。
よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、当審議会の答申として、この内容で区長に提出させていただきたいと思いますが、皆様よろしいでしょうか。

(異議なし)

●会長 皆さん異議がないようですので、ありがとうございます。では、よろしくお願いいたします。

●住宅課長 皆様、ありがとうございます。

そうしましたら、続きまして、区長への答申に入らせていただければと思います。

区長は、公務の関係で、10時半頃にこちらの会場に到着する予定となっていますので、ちょっとお時間がございますので、それまでちょっと休憩を挟ませていただければと思います。すみません、お集まりいただいているところ恐縮でございますが、よろしくお願いいたします。

●委員 会長、すみません。報告事項の説明を先にはできないですか。

●会長 報告事項ですか。報告事項、今、行っても可能な内容でしょうか。後のほうがよろしいでしょうか。いかがでしょうか。

●建築課長 では、先に報告させていただいてよろしいでしょうか。

●会長 よろしく願いいたします。

●建築課長 では、資料5の、としまファミリー住戸附置指導要綱（案）についてという資料をお取り出してください。

令和３年度から住宅対策審議会でご検討いただいたファミリー住戸附置について要綱（案）を作成いたしましたので、ご報告をいたします。１番目、要綱の概要でございます。子育て世帯をはじめ様々な世帯が生活しやすい多様性社会に応じた「としまファミリー住戸」の附置に関する事項を定めることにより、住宅ストックバランスの改善と定住化に寄与することを目的としております。

対象建築物は、３階建て以上かつ３０戸以上の共同住宅で、商業地域は対象外でございます。附置する住戸の面積は５０平米以上です。こちらは、国の住生活基本計画に定めた４人世帯の最低居住面積でございます。住戸の附置戸数の算定式は、 $1 + (\text{総戸数} - 29) \times 0.2$ でして、例えば、５０戸の共同住宅の場合６戸以上、１００戸の共同住宅の場合１６戸のファミリー住戸の附置義務が生じます。

続いて２番目、住宅対策審議会等での検討経緯でございます。令和３年度は、住宅対策審議会において、各ファミリー附置、ファミリー住戸附置に関する調査結果、業者ヒアリング結果、ファミリー附置方法等について、中間報告をお取りまとめいただきました。

令和４年度は、ファミリー附置の導入意義、附置面積や対象規模、数式等について最終報告をお取りまとめいただきました。当要綱（案）は、住宅対策審議会における最終報告の内容を反映したものでございます。

最後に、スケジュールでございます。２月２１日から３月１９日にかけてパブリックコメントを実施いたしました。当要綱に賛成のご意見を３件いただきました。この後、４月１日に要綱を制定し、１０月１日に施行予定でございます。

ご報告は以上でございます。

●会長 ありがとうございます。まだ区長は見えていないですか。

●住宅課長 まだ、到着しておりません。

●会長 そうしましたら、こちらの報告についても、ご意見などがありましたら、ぜひお願いいたします。いかがでしょうか。

これも、長く検討してきた内容ではありますので。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

事務局のほうで付け加えることはありますか。大丈夫でしょうか。

●住宅課長 事務局のほうは特にございません。

●委員 すみません、１件よろしいですか。

●会長 はい。お時間ありますので。

●委員 これ、ファミリー附置の件なんですけど、これは、この附置に違反した場合は建築確認が下りないということではないですよ。

●会長 いかがでしょうか。

●建築課長 建築確認処分とは別のものですので、あくまで……。

●委員 指導するという。

●建築課長 はい、そうです。指導となります。

●委員 ありがとうございました。

●会長 指導が入って進めていくと。ありがとうございます。

●委員 もう一件いいですか。すみません。

●会長 どうぞ。

●委員 これは、10月1日以降の建築確認に対して、そういうふうな協力要請をするということでもいい、そういう理解でよろしいでしょうか。

●会長 お願いします。

●建築課長 実際は、建築確認申請の前に、要綱に基づき事前協議の申請書を出していただきますので、10月1日以降に、要綱に基づく申請を出してもらうものが対象となりますので、建築確認申請はもっと先になります。

●委員 なるほど。どうもありがとうございました。

●会長 ありがとうございます。

(休憩)

●住宅課長 では、皆様、区長が来られましたので、ただいまより、豊島区住宅マスタープランについての答申を行いたいと思います。

会長、よろしく願いいたします。

(答申)

●会長 豊島区長、高際みゆき様。

豊島区住宅マスタープラン（平成31年3月策定）の改定について。

当審議会は、令和5年6月9日に「豊島区住宅マスタープラン（平成31年3月策定）の改定について」について諮問を受け、約1年にわたり審議を重ねてきました。

その結果、基本理念を“安全・安心に 自分らしく暮らせる 魅力あるまち・としま”とする「豊島区住宅マスタープラン」を、別添のとおり取りまとめましたので答申いたします。

豊島区住宅対策審議会会長、定行まり子。

●区長 ありがとうございます。

●会長 よろしく願いいたします。

(写真撮影)

(拍手)

●住宅課長 ありがとうございます。

ただいま会長から、住宅マスタープランの答申がなされました。

ありがとうございます。

引き続きまして、区長より、ご挨拶のほうをお願いいたします。

●区長 皆様、おはようございます。お時間、お待たせしてしまいまして、恐縮でござい

ます。

改めまして、大変いつもお世話になっております。豊島区長の高際みゆきでございます。

ただいま、定行まり子会長より、豊島区住宅マスタープランのご答申を頂戴いたしました。

“安全・安心に 自分らしく暮らせる 魅力あるまち・としま”というのを基本理念に置いていただきました。ご答申を今、重く受け止めております。

昨年6月に諮問をさせていただきましてから、専門部会を5回、住宅対策審議会3回という、合計8回にわたりまして、熱心なご審議を重ねていただきました。晴れて、本日答申いただきましたこと、改めて御礼を申し上げます。

本計画の改定に当たりましては、会長、そして副会長をはじめいたします専門部会の皆様、そして区議会議員の皆様、また、都市再生機構様、宅建協会様、住宅相談連絡会様、民生委員・児童委員協議会の皆様、そして区民の代表、区民公募でご参加いただきました皆様と、本当に多岐にわたるメンバーで、様々な観点からご審議いただけたものと思います。

本計画の冒頭にご挨拶文を掲載させていただいておりますけれども、恐らく議論の中でもお話が出たかと思えますけれども、やはりコロナ禍がございまして、人々の意識もそうですけれども、生活のスタイル、特に生活の基本となる暮らし方、住まいのこと、本当に色々な大きな変化があったと思います。テレワークや時差出勤も増えまして、またちょっと減りまして、またちょっと増えているのでしょうか、いろんな変化がございまして、会議もオンラインでやるようになりました。そうしたライフスタイルや働き方の大きな変化の中で、じゃあ、暮らし、住まいって何だということを、やっぱり多くの人たちが改めて見つめている。そうした状況かと思えます。

また、物価高騰等々の社会経済状況もございます。先日まで、豊島区でも、来年度の予算について予算特別委員会でご審議いただきまして、今週の火曜日に、第1回定例会が閉会をしたところですが、その質疑の中でも、高齢者独り暮らしの方の住まい、また、シングルマザーなど、子育て世帯の住まい、そして、障害のある方、いろんな方たちの住まいの在り方についてのご質問が例年以上に多かったように思います。区議会の先生方もご参加いただいておりますけれども、議会でも、そして私たち行政のほうでも、やはり福祉の根幹は住宅だというふうな言い方も私はしております。このまちに住んでいただく、住み続けていただく、また、住みに来ていただくためにも、やはり住まいというのは本当に大きい課題だというふうに認識をしております。

豊島区は、新体制になりまして間もなく1年になりますけれども、豊島区を将来どういうまちにしていくかを定めます基本構想を、1年前倒しで来年の3月に策定することになりました。私が目指しております、福祉や健康づくりですとかまちづくりなど、八つの大きい柱を立てて、それをベースに今、審議が始まったところなんですけれども、その中

でも、住まい、住宅というのは本当に大きな柱の一つであることは間違いないと思っています。

本日、皆様の熱心なご審議のぎゅっと詰まりました答申をいただきまして、これを今日参加している関係部署でしっかり受け止めた上で、基本構想、基本計画にも、この魂と具体的な取組をできる限り反映できるように、全庁を挙げてしっかり検討をしていきたいというふうに思っております。

そうした意味でも、これから目指す基本構想を、新年度が明けて、また加速度的に検討を進めていくこのタイミングでご答申いただいたこと、改めて改めて感謝を申し上げたいと思います。これからの基本構想で、住宅、住まい、どんなふうに反映していくのかを、委員の皆様、これからもウオッチしていただきまして、ぜひ様々な観点からのご意見を引き続き賜れると本当にありがたいと思っております。長い時間をかけましてのご審議、そして、いろいろなものが詰まりましたご答申、誠にありがとうございます。こちらをしっかり受け止めて、区政を進めてまいりたいと思っております。

本日は、会長はじめ皆様方、本当にありがとうございました。

(拍手)

●住宅課長 区長、ありがとうございました。

引き続きまして、部会の専門部会の委員の皆様方から、お一言ずつ、今回の改定に伴いましてご感想をいただければと思います。

●会長 皆さんからご意見やご感想をいただきたいところではありますが、後で、もしお時間がありましたらと思います。まず、専門部会の委員とは5回にわたってこの検討をしてきましたので、その思いなども含めてお話しいただければと思います。

●委員 パラパラとめくってきましたけれども、非常によくできた答申書になっているなと思っています。

例えば、最初のほうにございます主な施策が、全て、過去のものから積み上げて今があるという表現になっておりまして、その中で、今回の施策というのは、「ライフステージ・ライフスタイル」、それから、「だれも取り残さないため」、それから「地域の「居場所」づくり」、それから、「住宅施策と福祉施策の連携」、それから「公民連携」の話がきちんと出ている。それが積み上がってきたということが示されている。7ページのところにございますけれども、改正のポイントと、今回特に検討したところがきちんと示されていると思います。

一番分かりやすいのが、59ページで、やはり居住者を中心にした視点、それも多様な、若年から高齢、それから、ファミリーもあれば単独もある。それから、福祉の施策が必要な世帯も当然ある。それは全世帯です。それから、行政と民間の連携ということが全て盛り込まれているということですね。これが、この住宅マスタープランにきちんと位置づけられた。

先ほど、最後にご紹介のありました「としまファミリー住戸附置指導要綱」、これも非常にクローズアップできる施策だと思うんですね。これは実態があって、それをルールにしたということだと思うんです。何を言いたいかというと、豊島区では非常に実態を公民、民間含めて、それからいろんなまちづくりの活動、居住の活動をされている方の、その目線をきちんと施策に取り上げていると思っているところでございます。

すみません、長くなりましたけど、以上です。

●会長 ありがとうございます。

では、委員、お願いいたします。

●委員 私はマンションのほうのことを主に発言させていただいたんですけれども、この77ページの米印で、第三者管理者方式のいいところというか、本当にいいところかという、これは、どういう人が管理をするかによるんですけれども、それだけじゃなくて、注意しなければいけないということもきちっと書いていただいて、そういう意味では大変よかったなと思っています。

ただ、今後はもっとやっぱり役員の成り手というのがいなくなるわけで、そうしたときに管理組合としてはどういうふうにしていくのかということですが、やっぱり管理会社に管理者になってもらってやってもらおうじゃないかという動きが、やっぱりこれはなかなか止められないんだろうと思うんですね。それで、国交省のほうでガイドラインを作っていて、ちょっとあんまりひどいことはやらないようにということの中身がほぼ決まって、それは、3月中は無理みたいなんですけど、4月かせいぜい5月ぐらいには発表されるんじゃないかと思います。

ただ、そこで、こういうことはあまりやらないでねとか、こういうことが望ましいとか、そういう書き方のガイドラインになっていて、ガイドラインそのものには強制力はないんだと思いますので、そこがちょっと心配なのと。それから、問題になっている第三者管理方式を進めている業者さん、二、三ひどいところがあるんですけれども、そういう業者さんは、逆に、これはと思うマンションの専有部分が売りに出たら、それを購入しているというんですね。もし、そういうふうになると、通帳と印鑑、同時保管は駄目よということも擦り抜けちゃうし、要するに、マンション管理適正化法で、管理業者がこういうことはやっちゃいけないよというふうな規制が利かなくなると思うんですね。そういうことについて、今後どうやって注意していったらいいか、これがやっぱり、マンションの問題について先進的に取り組んできた豊島区さん、きちっと今後もやっていかなきゃいけないのかなというふうに思っています。

すみません、以上です。

●会長 ありがとうございます。では、委員から、お願いします。

●住宅課長 その前に、すみません。委員のほうは、この後所用があられるということで、ここでご退席されるということでございます。

ありがとうございます。

●会長 ちょうどお話しいただきました。ありがとうございました。

委員、お願いいたします。

●委員 豊島区の住宅政策は全国的にも進んでいるということで、前会長からも含めて、10年ぐらい私もここに参加させていただいています。大変勉強になっているなというふうに思っています。ワンルームマンション規制とか、今日も議題にありました「としまファミリー住戸附置」など、いろいろ積極的に取り組んでいると思っています。

私の大学は、埼玉県郊外にあたりしますが、郊外の自治体に対して、豊島区というのは東京の都心にあって、池袋というターミナル駅を抱えているという中で、特殊な環境にあるという中で、どういう政策、施策をしていくべきかというのは非常に悩ましいところで、全国と同じことをやってもしょうがなくて、今、人口減少で居住者の取り合いみたいなことになりかねない中で、どうしてもやっぱり豊島区に住まなければならない人とか、住むことがすごく重要な方もいらっしゃるし、豊島区に住まなくてもいい方というのもしらっしゃって、その中で、豊島区にどうしても住むという方たちが、どう魅力的な豊島区をつくっていくかという、そういう豊島区らしさというものをしっかり考えていく必要があるかなという中で、ほかの自治体との違いをどう出していくかというところを、専門部会でも、専門家5人でいろいろ議論できたかなと、突っ込んだ議論ができたかなと思っています。

その中で、私がいいなと思っているのは、88ページにあります居住機能の外部化ということですね。豊島区は家賃も高いので、住宅面積がどうしても小さくなりがちの中で、住宅の中だけで居住というものを収めるのではなくて、ぜひ、家の近くにあるお店に行ってお飯を食べたりとか、どこかに行ってお人と交流するとか、何かそういう、サードプレイスという言葉もこの中でも使っていますが、そういうところが豊島区らしさであり、魅力でもあると思います。この審議会の中でも、銭湯が重要だという話も出ていましたが、銭湯も交流機能がありますし、家で入浴するんじゃなくて外で入浴するということに楽しみもあるというところで、そこら辺に豊島区らしさが出てきているのかなと思っています。

このマスタープランは、この進捗管理がすごく重要だと思っていまして、今回できて終わりではなくて、今後これを利用して、新たな内容も含まれていますので、その内容がどう実施されていくのかということ、今後また住宅審議会に続くと思いますので、その中で、また意見させていただけたらなと思っております。

ありがとうございました。

●会長 ありがとうございます。

では委員、お願いします。

●委員 今日はありがとうございます。

私は今年度からこの委員会に参加させていただいているんですけども、毎回の専門部会でも、この審議会でも活発な議論がされていて、私自身、とても勉強になりました。

今回の答申の内容ですけども、住宅確保要配慮者の方を中心とした様々な福祉的な課題にも踏み込んだ内容になっていると同時に、先ほど委員がおっしゃっていたように、豊島区らしい新しいライフスタイルも包含するような内容になっていて、その両軸がすごく大事なんじゃないかなというふうに思っています。それを実現していくためには、やはり住宅の箱というかがどう在るかということだけではなくて、やっぱり地域全体のデザインというか、そういったものと連携させていくことが大事なのと、あとは、全国的にも今、課題になっていると思うんですけども、住宅と福祉の連携をどういうふうにしていくかということが今問題になっている中で、豊島区がそのトップランナー的な立場で新しい施策を出していけるといいんじゃないかなというふうに思っております。

これから実装化が進められていくと思いますけども、きちんとフォローアップして、できたマスタープラン（答申）の内容がきちんと実現化していくようにフォローしていきたいというふうに思っております。

ありがとうございました。

●会長 専門委員の皆さん、ありがとうございました。

少し時間がございますので、委員の皆様からもご意見、感想をいただきたいと思っています。時間の許す限りですが、どうぞ、ぜひとも、一緒にやってきましたので、いただければと思います。

ぜひ、お願いいたします。

では、お願いいたします。

●委員 1年間、本当にお疲れさまでした。すごくいいものができたと私も思っていて、ちょっと感動しております。

区長もおっしゃっていた、福祉は住宅の根幹であるとかというようなお話で、私も全く同じことを考えておまして、特に、高齢者の居住支援とかというような話を考えたときに、66ページや67ページ、家財整理だとか、その見守り活動だとか、そういったところが掲載されたという話なんですけれども、今、国交省のほうで、居住支援についての検討会を開かれている、「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」というのが開催されておまして、それが直近のもので令和5年、昨年12月5日に開催されたというのがございまして、その中でも特に、住宅確保要配慮者の入居について、高齢者についての入居の拒否をしてしまう理由として、居室内での死亡事故等に対する不安が約9割とかというような話が出ていたりだとか、あと、それに対する様々な求められる支援の話として、入居前から入居中、退去時まで様々な支援が求められているとかというような話がされております。今現在、検討会として、まだ国の政策として固まっているような段階ではないと思うんですけども、今後とも、国の動きを我々は注視しながら、足

並みをそろえていくことが必要ではないのかなというふうなことを思っております。

以上です。

●会長 ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。ご感想をぜひ、よろしくお願いいたします。

●委員 先ほどの区長の、住まいは福祉の根幹、本当に心強い言葉をいただいて、私たちも本当にそのとおりでなと思って活動しているので、すごくうれしい限りです。

外国ルーツの方たち、ファミリー世帯なんですけども、豊島区では結構狭いところで生活しています。そういう中で、福祉部局に住宅の相談窓口が移ってから、私たちのところにいろんな方が相談に来るんですけども、外国ルーツの方たちは、そもそも、申込みが難し過ぎて区営、都営住宅に申請ができないんです。そういうところのサポートをすることで、結構多くの方たちが区外の都営住宅に当選して引っ越されていくんですが、そのときに皆さん、豊島区がよかった、本当は豊島区にずっと住みたい、だけれども、やっぱり区営は家賃が安いからということで近隣区に引っ越していくんです。そういう方たちが、実は豊島区の宣伝マンになって、豊島区っていいところだった、すごく優しくて、コミュニティが温かいということで、ほかの地域にも少なからず影響を与えていくんじゃないかなと思うと、やはり、豊島区にまず住んだ方たちに、その方たちをサポートするような地域というのは、すごく後々の効果は大きいんじゃないかなと思っています。

あと、もう一点、うちの町会で先日、高齢の方が救急車で運ばれました。独居の方でした。でも、地域とつながっていたので、あそこの棚のあれを持ってきてほしいとか、入れ歯の入れ物を持ってきてほしいということで、近所の方が家に入って、「もう、すごい散らかって大変だったのよ」と言いながらも、そういうものを持っていきました。実は、そういうサポートというのが独居の方にはとても大切だなと思っていて、そういう意味で、この104ページの計画の中に、一番最後に、町会は、安全で安心な住まいをという、町会単位でやっぱりつながるということが何より重要ななと思っているので、このプランの中の最後の取組が今後充実することを願っています。

以上です。どうもありがとうございました。

●会長 ありがとうございます。時間もあと僅かなんですが、もしありましたら、お一人か二人。

はい、どうぞ。

●委員 ありがとうございました。私、住宅対策審議会に十六、七年おりますけれども、これまで本当にいろんな議論があって、子育て世帯がやっぱり流出していくという、この状況をどう考えるんだというような議論が10年ぐらい前にも結構あったんですけど、最終的に何か、いつか住んでも流出は仕方ないんじゃないかというような議論もあったりする中で、今回初めて、この住宅マスタープランに「子育て世帯の定住支援」ということで打ち出したというのが、ものすごく画期的な、豊島区の覚悟というか決意をやはりここ

に示したなということが、大変うれしく思っております。やはり、就学前に、かなり多くの方々が、転居してしまうという傾向がある中で、豊島で生まれた子供たちは、やはり豊島の中で育てていく環境をどうつくっていくのかということが、やはり今後大きな課題であろうというふうに思っております。それに対する支援については、今後しっかりと議会でも提案をさせていただきたいと思ひますし、しっかりと議論をして、この事業として作り上げていきたいというふうに思っております。

大変ありがとうございました。

●会長 ありがとうございます。時間もなくなってきましたが、どうしてもという方がいらっしゃいましたら、どうぞよろしくお願ひします。

それでは、最後に私のほうからまとめということですが、皆様方からご意見もいただきましたし、本当に活発にご意見がありましたので、それを踏まえて、まとめさせていただきます。住宅対策審議会といいますと、住宅が対象です。今日お話をいただくと、やはりそこに人の暮らしがあり、人がいるということが重要なことと思ひました。ここが大事な視点だと思ひます。私自身は、大学では住居学科で教員をしていますと、住宅ということよりも、まず住まいとか住居と捉えます。そこは、基本的に住宅は生活の器なんですね。この視点が大事だと思ひています。そこでどういうふうに生活しているかということです。

一方では、やはり豊島区を見ますと、住宅が投資の対象になっているように思ひます。この視点を、見ないわけにはいかないような気がしています。あそこに本当に人が住んでいるのだろうか、と思うところがありますので、そういう資料データも常々気になっているところです。

ところで、このマスタープランの中の2章には、データがしっかり載っております。それは、エビデンスベースで考えることが重要だと思ひます。国勢調査のデータについては2020年のデータがありますから、多少、コロナ禍のこともある程度見えますが、これは5年たったらどうなっているのでしょうか。あとは、住宅土地統計調査は2018年になりますので、これから2023年、去年実施したデータが今後出てくると思ひますので、気になるところです。

ですから、今回、これで5年後まで待つのではなく、新しいデータが出たら皆さんと共有して、豊島区がどうなっているか、日本がどうなっているのか、着目して今後のことを考えていくことが必要だなということを、このデータがよく示していると思ひました。

それからもう一点、先ほども、生活するということで見ますと、委員が今回、居住の外部化ということでもよく話してくださいました。この改定を始めるときに、1年前ですね、ちょうどコロナが明ける頃でしたが、それまでの3年間大変でした。これを忘れちゃいけないと思うんですね。この3年の記憶というのは大事なので、しっかり記載してほしいという話もいたしました。盛り込みが全部できていないかと思ひますが、豊島としてはどういうふうにコロナに対応してきたかという記録は重要だと思ひます。今後、何が起こるか

分かりませんので。そのことは住まいにどう影響したかということ、きちんと押さえておく必要があるかなと思いました。皆さんの記憶にもあるかと思いますが、コロナ禍に、働く場所を失って、住まいをなくしてということが、事件や事故にもなっています。それから、外部化の中でも思うんですが、住まいというのは、そこで人が生活して、食事をし、休むという、その休むこともできないようになっている人もいた。それから、あの当時、食をうまく、食事をとれないということで、学校もお休みになって、ある団体は、軒下などの場所を借りてお弁当を提供するなどを行っています。

そういう意味では、様々な居場所が外部化された住まいの機能にもなっていて、そういうことを全体で捉えていく、すなわち、生活を支えるということが住まいだと改めて思ったところです。

まとめと言いながら長くなってしまいましたが、こういう視点で、今後とも皆さんと取り組んでいけたらと思いますので、どうぞよろしくお願いします。

以上になります。ありがとうございます。

●住宅課長 会長、ありがとうございました。

それでは、最後に、1年間、審議会にご協力くださりまして誠にありがとうございました。

本日いただきました答申の内容をもって、住宅マスタープランを策定させていただきます。策定後は、委員の皆様宛てにご送付させていただきます。

●会長 それでは、これで終わりになるかと、すみません。今日は区長もずっとご一緒いただきまして、誠にありがとうございます。

●区長 いえ、とんでもないです。ありがとうございます。

●会長 皆さんの気持ちが、また伝わったかと思います。

●区長 はい、すごく伝わりました。

●会長 よろしく願いいたします。

皆様には、大変精力的に審議いただきまして、また、運営につきましてもご協力いただきまして、誠にありがとうございました。今回の答申を行うことができまして、心より感謝申し上げます。

それでは、以上をもって第69回住宅対策審議会を終了させていただきます。

ありがとうございました。

(午前 11時06分閉会)

提出された資料等	委員名簿 資料 1 豊島区住宅マスタープラン（答申） 資料 2 第 68 回豊島区住宅対策審議会におけるマスタープラン（素案）に関する主な意見 資料 3 豊島区住宅マスタープラン（素案）に対するパブリックコメントの実施結果について 資料 4 答申文（案） 資料 5 としまファミリー住戸附置指導要綱（案）について
----------	--