

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46回)
事務局(担当課)		都市整備部住宅課
開催日時		平成27年3月17日(火) 14時00分～16時00分
開催場所		議員協議会室(本庁舎4階)
出席者	委員	<学識経験者> 小林秀樹(会長)、加藤仁美、篠原みち子、佐々木誠、林昭兵、 広瀬達雄、寺田晃弘 <区議会議員> 里中郁男、磯一昭、中島義春、高橋佳代子、儀武さとる、大谷 洋子 <区民> 傳田敏夫、浅見昭恵、片倉恵美子、戸田汎 (敬称略)
	その他	政策経営部長、建築住宅担当部長、企画課長、財政課長、防災課長、環境政策課長、福祉総務課長、高齢者福祉課長、障害者福祉課長、生活福祉課長、中央保健福祉センター所長、子ども課長、子育て支援課長、都市計画課長、拠点まちづくり担当課長、地域まちづくり課長、建築審査課長
	事務局	住宅課長、住宅課職員4名
公開の可否		公開(○) 非公開・一部非公開 傍聴人数 1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 住宅マスタープラン(後期5年)進捗管理について 4 平成27年度新規・拡充事業について 5 リノベーションまちづくり事業について 6 その他 7 質疑応答 8 事務連絡等 9 閉会

審 議 経 過

No. 1

●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46回豊島区住宅対策審議会を開催させていただきます。

皆様方には、ご多用のところご出席賜りまして、まことにありがとうございます。本日の会議の進行でございますが、席上の第46回豊島区住宅対策審議会次第に従いまして進めさせていただく予定でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、本日の審議会の出席状況についてでございますが、定行委員、浅原委員、矢野委員からは、所用のため、欠席と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につきましては、豊島区住宅基本条例の第18条第1項の規定に定めます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申し上げます。

それでは、早速でございますが、資料の確認のほうをさせていただければと思います。まず次第、1枚ぺらものでございます。それから、資料1といたしまして、豊島区住宅マスタープラン（後期5年）進捗管理についてというものでございます。資料2、平成27年度新規・拡充事業、これもA4縦1枚ぺらものでございます。資料3、リノベーションまちづくり事業について、これもA4、1枚ものでございます。

そのほかですね、参考資料といたしまして、きょう机上に配付してございます豊島区住まいのガイド2014、ピンク色の冊子になっているものでございます。そのほか、サービス付き高齢者向け住宅、グレイプスJ東池袋のパンフレット、緑色の冊子になってございます。それから、住宅・土地統計調査、豊島区の空き家に係るデータについてでございます。こちらA4、1枚ものになってございます。

皆様、資料のほうはおそろいでよろしいでしょうか。

また、本日事務局より配付しております住宅マスタープランと住宅白書につきましては、審議会終了後に事務局のほうで回収させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

それから、本日の会議録についてでございますが、発言者の氏名につきましては記載をせずに、委員という表現で記載させていただきます。会議終了後、事務局で取りまとめまして、皆様方にご確認をいただいた上でホームページのほうに公開してまいりたいというふうに考えてございます。

それから、本日の審議会の予定でございますが、16時を目途に審議をいただく予定となっております。

また、お手元のですね、マイクの使用についてでございますが、ご発言されるときには

マイクのスイッチを押してからお話しいただきまして、終わりましたら再度スイッチのほうをお切りいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

それでは、ここです、審議開始に先だちまして、会長よりご挨拶をいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

●会長 皆さん、こんにちは。座ったまま失礼させていただきます。

皆さんご存じのように、豊島区の住宅政策は居住支援協議会を設立し、空き家対策モデル事業を実施し、さらにマンション管理推進条例という全国で初めての条例を制定し、ついこの間、リノベーションまちづくり事業、これを推進したということで、全国的にも注目されていることを次々と実施していると思います。これについては私も大変感心して見ており、またできるだけご協力したいというふうに思っております。しかし、それらは着手段階を過ぎて、そろそろどうやって花開かせるか、そういう段階になっていると思います。きょうの議題は、進捗管理と申しまして、一年間このような事業が行われてきたというご報告をいただいて、それについて皆様からいろいろご意見をいただいて、そして、この後の進捗に役立てようということです。ですから、ぜひ活発なご意見をいただければと思います。どうぞよろしくお願い致します。

●住宅課長 どうもありがとうございました。

会長、それでは、審議会の進行をよろしくお願い申し上げます。

●会長 それでは、審議に入らせていただきます。

まず傍聴についてですが、事務局にお尋ねします。傍聴希望の方はいらっしゃいますでしょうか。

●住宅課長 いらっしゃいます。

●会長 傍聴希望の方がいらっしゃいますので、皆様にお諮りします。傍聴を許可してよろしいでしょうか。

(異議なし)

●会長 ありがとうございます。

それでは、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 この後の説明ですが、まず資料について全部、事務局にご説明いただいて、そして、まとめて皆さんから質疑をいただきたいというふうに思います。

それでは、事務局のほうから説明をお願いします。

●住宅課長 それでは、住宅課長でございます。どうぞよろしくお願いいたします。恐縮ですが、座ってご説明させていただきます。

それでは、資料に基づきまして、ご説明をさせていただきます。私、住宅課長のほうからは資料1の1から4とですね、資料2、それから、そのほかについてご説明をさせていただきます。それから、資料1の5につきましては建築審査担当課長、資料3につしまし

ては建築住宅担当部長のほうから、それぞれご説明をさせていただきたいと思います。

では、最初に豊島区住宅マスタープランの進捗管理ということで、資料1のほうをお取り出しください。こちらにつきましては、最初のページの目次にございますとおり、5項目ほど、今回、ご報告を申し上げたいと思っております。

では、1枚おめくりいただきまして、まず居住支援協議会の取り組みについて、ご報告をさせていただきます。まず居住支援協議会につきましては、住宅マスタープランの中でもですね、目標6、良質な住宅ストックの形成ということで、この中に掲げてございます。これにつきましては、既に皆様方にはご案内のとおりかと思しますので、詳しいところは割愛させていただきますが、重点プロジェクトということでございまして、協働による区民組織を育成して、住宅の住まいづくりの協働プロジェクトと、空き家等の活用による住宅活用のプロジェクトと、この二つを組み合わせた形で進めていくということで、平成24年以降、取り組んでいるところでございます。それです、24年以降、居住支援事業ということで三つの事業をモデル事業としてやってまいりました。

26年度以降につきましては本格実施ということになって取り組んでまいりましたので、まずそのうちの一目、シングルマザー支援事業についてご説明申し上げます。こちらにつきましては、河野敦子さんとNPOリトルワズということで二つの方がコラボレーションで実施してきたというところでございまして、支援の方向性等について若干の違いがあるということで、コラボレーションという形は解消していこうというようなお話になりました。これにつきましては、居住支援協議会の総会の中で検討した結果、それぞれ別の形で行っていくという方向で決まったところでございます。

まず、河野さんにつきましては、日本女子大の定行研究室、こちらのほうとの共同作業という形で、現在入居しております南長崎二丁目の住宅入居者、この方たちの支援活動を中心に活動していただくということでございます。

それから、もう一つのNPOのリトルワズ、こちらにつきましては、物件の確保を初めといたしまして、シングルマザーの支援事業全般について個別に行うということで進めてきたというところでございます。いずれも、現在も事業については進んでいるというところでございます。

二つ目、(2)ですね、障害者支援事業。こちらにつきましては、NPOのクローバーさんがこれまでモデル事業として活動してきていただいたんですが、25年度をもって事業のほうは辞退されるということをお伺いしました。その理由といたしましては、一つは建築基準法、消防法、こういった法令に適合する物件を確保することが難しいということ。二つ目といたしましては、事業の実施に当たってのスタッフ体制、これを構築していくことが難しいということ。それから、三つ目といたしましては、保護者の方の入所の同意を得ることがなかなか難しかった。こう言った理由の中で辞退というお話でございました。こちらにつきましても、居住支援協議会総会の中で了承を得たというところでございます。

一つがですね、辞退ということになりましたので、その後、新たに支援の事業者を公募いたしました。公募に当たりましたは、障害者だけではなくてですね、ニーズが高いと思われましたので、高齢者分野に関しましても合わせて公募いたしましたところ、NPOコミュニティランドスケープというNPOさんが高齢者支援の対象の事業ということで公募いただきまして、正式に採択をされたというところでございます。

このコミュニティランドスケープの事業の内容でございますが、2ページ目をごらんいただきますでしょうか。2ページ目の上段にイメージ図が書いてございますが、これはですね、丸く円になってございますけれども、シェアタウンプラットフォームというようなことで、真ん中にですね、コモンスペースを持つシェアタウンセンターハウスということで書いてございますが、こういった形で中心にですね、このコミュニティランドスケープが中心となって、周りの地域全体、関係する団体と連携しながら事業を進めていくということでございます。左上のほうに地元関係の企業、商店街、町会。その下にはですね、シルバー人材センター、医療機関、教育機関。その下のほうにはですね、区の関係ですね。区民ひろば、それから、地域包括支援センター。そのほか、右側には地域の工務店、不動産仲介業者。こういった、それぞれの主体と連携をしながら、高齢者の支援事業を進めていくということでございます。コモンスペースにつきましては、空き家を活用した形で、例えば、1階にですね、こういったそれぞれの高齢者の方が集うスペースを確保して、その上にこのNPOの事務所を持ってですね、地域と連携しながら高齢者の支援事業の取り組むといったようなイメージでございます。

続きまして、それでは1枚お戻りいただきましてですね、1ページ、(3)タウンコレクティブ支援事業でございます。こちらにつきましては、モデル事業という形でこれまで取り組んできておりまして、26年度も引き続き継続して活動していただいております。物件探しにつきましては、雑司が谷、巣鴨、こういったところを中心にまち歩きをしたりですね、この事業について入居を希望される方につきましては、セミナーを開催するなど、継続して事業を進めているところでございます。

では、続きまして、2ページのその他、中段でございますけれども、居住支援協議会事務局のほうではですね、こちらに書いてございますけれども、空き家・空き室の活用説明器、こちらを実施してございます。こちらは、オーナー様を対象にした説明会でございます。6年の11月、27年2月、この2回ですね、開催したところでございます。この開催したときにはですね、オーナー様と先ほどの居住支援モデル事業、今回から本格実施になりましたけれども、そういったところの事業者とも十分、名刺交換を初め、さまざまな連絡をしましてですね、今、ちょうどいろいろと進み始めたといったような段階でございます。

また、これは豊島区ではありませんけれども、東京都のほうでも動きがございまして、昨年6月には、同じく東京都の居住支援協議会というものが設立されまして、向こうの

ほうはですね、区市町村のほうの居住支援協議会、これの設立等を促進していくということで始まっているところでございます。

続きまして、27年度の取り組みでございますが、先ほど申し上げましたように空き家、空き室のオーナー、この説明会のほうですね、今後も随時開催いたしまして、できるだけネットワークを広げ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。

それから、もう一つはですね、住宅確保要配慮者の方につきましてはなかなか保証人の確保が難しいという課題がございますので、こちらにつきましても、民間の保証会社と協力を得ながらですね、制度の構築を検討しているというところでございます。

そのほか、27年度につきましては、これは国や都のほうの新しい動きでございますけれども、これまでなかなか補助制度につきましてはハード面を整備するための補助というものがなかったんですが、27年度につきましては改修にかかわる新たな補助制度が実施される予定だというふうに聞いてございますので、こういったものを積極的に活用しながら、この事業を進めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

では、続きまして、恐れ入ります、1ページおめくりいただきまして、サービス付き高齢者向け住宅についてご説明申し上げます。こちらにつきましては、目標の2、ライフスタイルを大切にしたい住まいづくりの項目に載ってございまして、サービス付き高齢者向け住宅の供給状況というところでございます。サージュと通常よく言われますけれども、こちらにつきましては改めて申し上げますが、高齢者の安定、居住の安定を確保、これを目的としておりまして、ケアの専門家が日中常駐するということ、それから、安否確認や生活相談のサービス、こういったものを高齢者の安心を支えるサービスとして提供する、バリアフリー化された民間賃貸住宅と、こういった定義で言われているところでございます。区につきましては、この住宅整備にかかわる経費の補助と、サージュを推進していくということで要綱のほうを策定してございます。26年でございますけれども、この整備するための事業者について公募をしたところでございます。ただ、今回につきましては、残念ながら応募をする事業者につきましてはございませんでした。ただ、数件問い合わせが寄せられましたが、ちょっと期間が短いとかですね、幾つか理由がございまして、最終的には公募にはいたらなかったというところでございます。こういったことも踏まえてですね、来年度は引き続き公募を実施して、サービス付き高齢者向け住宅の供給の増加に向けて、取り組んでまいりたいというふうに考えてございます。

なおですね、現在、区内にはサービス付き高齢者向け住宅につきまして二つございます。そのうち、昨年12月に竣工しまして、本年2月入居開始となったサービス付き高齢者向け住宅、これがグレイプスJ東池袋というものでございます。パンフレットのほうはお配りしておりますので、ちょっとそのパンフレットを簡単にごらんいただければと思います。パンフレットの中身については、それぞれ書いてございますけれども、1ページ目については立地の関係。それから、2ページ目についてはサポート体制。それから、こちらにつ

いては、特徴といたしましては医療介護の連携型と、サービス付き高齢者住宅も幾つか種類がございますけれども、こういった医療介護の連携の特徴を持っているところでございます。

次のページをごらんいただきますと、部屋の見取り図等が書いてございますが、そこに利用料について書いてございます。ここにつきましては20万7,200円から21万3,200円ということで、賃料につきましては約10万円。それから、管理費については2万3,000円。それから、基本サービス3万5,000円と。ここまでがミニマムの構成となっておりますので、最低この金額はかかるというようなものでございます。そこにですね、オプションといたしまして食事が4万5,000円と。3食ついてこういった形で、必要な方についてはこれをオプションで利用いただけるというような形になってございます。

では、このグレイプスJにつきましては、以上でございます。

そのほか資料、恐縮ですがお戻りいただきまして、グランドマスト椎名町ということで、こちらにつきましては26年の3月からですね、既にご入居されているというふうに伺ってございます。

それでは、恐れ入ります。続きまして、3番目の項目でございます。こちらは区民住宅の借上げ契約期間満了に係るオーナーへの返還についてということでございます。住宅マスタープランの中では、これ同じく目標2の中でうたわれてございますけれども、区民住宅の家賃の支援ということでございます。

まず1番目でございますが、区民住宅としての特定優良賃貸住宅、いわゆる特優賃とはいうところでございますが、改めて簡単にご説明申し上げますが、こちらにつきましては中堅所得者層を対象にいたしました優良な賃貸住宅の促進ということで、そういった法律が平成5年に施行されまして、これまで供給をしてきたというところでございます。こちらにつきましては、民間の土地の提供者、オーナー様のほうですね、建設費を国や自治体から補助を受けて、都道府県知事の認定を受けて建設するというものでございます。こういった形で豊島区のほうでも17団地ほど建設をしてまいりまして、約20年間ですね、家賃補助という形で行ってきたところでございます。今回、3月31日で17団地のうち二つの団地が、約20年間の期間を経まして、オーナーのほうにお返しするというようなことでございます。27年度に入りましたことを改めて20年を経過した後にはオーナー様へ返還するというので、区の方針といたしまして決定したところでございます。

それですね、返還に当たりましては今後、継続で入居される方、それから、別に転居される方、それぞれいらっしゃいますが、継続して入居される方につきましては、今まで所得に応じた形で区がオーナー様から借上げた家賃より低目の家賃設定をされている方もいらっしゃいます。そういった方たちの激変緩和を行うということで、この資料の2に書いてございますけれども、入居者に対する支援措置というものを講じてまいります。こち

らにつきましては、下のほうに図表が書いてございますが、まず左側のほうをちょっとごらんいただければと思います。これは、あくまで例示でございますけれども、区がですね、オーナーと契約している金額、これが例えば10万円だったとした場合でございます。ただし、これをですね、入居者様の所得に応じた形ということで、区営の間は7万円でしたというところで、実質的には3万円の助成というような形で今までは実施してございました。今後、その右側になりますけれども、契約期間満了後ということで、オーナー様にお返しした後でございますけれども、基本的には、例えば、オーナーさんのほうが返還後は、今後継続して入居につきましては、区と契約しておりました10万円で家賃を設定いたしますと言った場合でございますけれども、そうしますと3万円の差が出てきてしまいます。ということで、激変緩和ということで、従前の7万円の1.2倍、8万4,000円ですね。ここまでは継続して入居される方にご負担いただくんですが、それ以上の差額、1万6,000円につきましては区のほうでこれを1年間補助しますというような支援措置を実施するものでございます。それ以降もですね、2年目以降、この10万円を超えるまでの間につきましては、継続して家賃助成を行うといった支援措置を講じるというものでございます。こういった形で支援策を行っていくということでございます。

それでは恐縮ですが、続きまして、4番目の項目でございます。応急仮設住宅についてでございます。こちらにつきましては前回の審議会でもご報告をさせていただいてございますけれども、東日本大震災による避難者の方の応急仮設住宅、こちらにつきましてはこれまで継続して行われてきたところでございますが、その後も岩手県、宮城県につきましては入居から5年に延長と。それから、福島県につきましては28年の3月末日までに延長するというようなお話がございまして、豊島区としましても、この継続した形で入居していただくという方向で決定をしたところでございます。

入居の状況でございますが、1に書いてございますとおりでございます。3月1日現在、合計で33戸、人数につきましては74名の方がお住まいでいらっしゃいます。この中には、先ほど申し上げましたけれども、オーナー様に返還する区民住宅、こちらにお住まいの方もいらっしゃいます。その方たちにつきましては、2番に書いてございますが、区民住宅の返還と応急仮設住宅ということでございまして、それぞれですね、一たんこのオーナー様のほうに1棟返還と、全てを一たん返還いたしますが、その後、事務手続上でございますけれども、この被災者の方につきましては個別に区のほうで借上げて、継続してお住まいいただけるというような形にすることといたしてございます。

ちなみに、3番でございますが、都内の避難者数ということでございます。こちらにつきましては、全体では岩手県が310名、宮城県が935名、福島県で6,117名ということで、合計8,030名となっております。このうち、区内につきましては避難者数、岩手県22名、宮城県37名、福島県123名。そのほかの2名につきましては、そのほか合計で184名となっているところでございます。

これで、四つの項目については以上でございます。

それです、続きまして、5番目、活用困難な空き家の適正管理についてでございますが、こちらにつきましては住宅審査担当課長のほうからご説明いただくところでございますが、その前にですね、本日参考資料といたしましてお配りしております、住宅・土地統計調査、豊島区空き家に係るデータというところをお取り出しいただけますでしょうか。こちらはですね、住宅・土地統計調査でございます。これは5年に1度、総務省統計局のほうで実施している調査でございます、これまで東京都全体につきましては公表されていたんですが、つい先立って、豊島区のデータにつきましても公表がございましたので、簡単に触れさせていただきたいと思っております。

ごらんいただきますとおりですね、一番上段が直近の平成25年のデータでございます。住宅総数につきましては、19万2,660戸というところでございます。そのうち、居住があるところは16万1,590戸ということでございまして、居住世帯がなしというところにつきましては総数が今回3万370世帯ということで、前回までは2万1,680世帯というところでございまして、今回やはり大幅に増加しているというところでございます。右端のほうには空き家率が書いてございますが、今回の空き家率につきましては15.8パーセントということで、前回、これまで12.9パーセントだったところがかなり大幅にふえているというようところでございます。

では、恐縮でございます。それでは、資料1にお戻りいただきまして、5番の活用困難な空き家の適正管理につきまして、建築審査担当課長のほうからご説明申し上げます。

●建築審査担当課長 それでは、ここからは私のほうから説明をさせていただきます。よろしくお願いたします。

まず、ご説明の前提といたしまして、四角の中、下から3行目、(仮称)豊島区建築物等の適正な維持管理を推進する条例(平成26年度制定予定)というふうになっておりますけれども、これ予定どおり平成26年4月1日に公布、7月1日に施行という形になっておりますので、ご報告をさせていただきます。

我々、基本的にはこの条例のことは適正化条例というふうには呼んでおりますけれども、まず表の中のほうの数値からご説明をさせていただきます。詳細につきましては後でご確認をいただくことといたしまして、平成25年と26年のところを特に、まず注目をしてください。陳情・相談件数といたしましては、約1.5倍。これが分母になりますけれども、この分母の数字が1.5倍になっています。当然、これに対しまして指導件数とか、いろいろと解決した件数も若干はふえておりますけれども、もともと分母が大きくなった以上、なかなか表の中の下から三つ目、数値が載っておりますけれども、この数字につきましては解決した件数を載せておりますけれども、大きな変化がないということです。やはり空き家の解決にはですね、いろいろと解決してはいけない問題が、まだまだなかなかたくさんあるということをご理解いただければというふうにご考えております。

そして、条例に基づく助言等の送付件数といたしましては8件でございます。そして、指導書の送付に関しましては2件でございます。そして、この条例の中の一つの柱でございます建築基準法に基づく検査済証にかわる制度も設けてございます。ただ、7月1日から施行はしておりますけれども、相談件数はございますけれども、実はまだ実績がございません。これはいろいろなところで、例えば、事務所協会さんとか宅建業界さんとか、いろいろなところでご説明させていただいているんですけれども、まだまだちょっとアナウンス効果が足りないのかなというふうに考えております。

そして、今後の課題といたしましては、ことしの2月26日に一部施行されました、いわゆる空き家法といわれる、空き家等対策の推進に関する特別措置法というものと、それから、我々が持っているこの適正化条例につきましてはいろいろと整合性をとっていかなくてはいけない部分がございます。今後、国からの空き家に対する計画がガイドラインとして5月ごろに出るといふふうに言われています。その中では、空き家法の中でいう特定空き家の詳細な定義も出てくるのではないかとされています。その辺も見比べながら、今後、適正化条例についても整合性を図っていきたいというふうに考えております。それから、一番最後でございますけれども、東京都の安全条例の改正が予定されています。戸建て住宅をシェアハウスに利活用していこうという方々、事業者さんが結構ご相談にいらっしゃいますけれども、これまでは安全条例の窓先空地等々の条例の問題がございまして、なかなか利活用が図れなかったんですけれども、小規模な戸建てについては、シェアハウス、基本的には用途は寄宿舍といわれています。窓先空地が必要になってまいりますけれども、これについても緩和がされようとしています。詳細については今後いろいろな解説が出ようかと思しますので、それに合わせながら我々のほうとしても運用を考えていきたいというふうに考えています。これら空き家法、そして、安全条例の改正等、見きわめながらですね、空き家の利活用等図っていききたいというふうに考えております。

私からの説明は以上でございます。

●住宅課長 恐れ入ります。それでは、続きまして、ご説明のほうを続けさせていただきます。

それから、4番目の項目でございますが、平成27年度新規拡充事業についてということでございます。こちらにつきましては資料2をお取り上げください。

こちらにつきましては、27年度新規拡充事業ということで、子育てファミリー世帯の家賃助成事業ということでございます。こちらがですね、消滅可能性都市ということで、豊島区のほう受けましてですね、ファミリー世帯の定住化というようなことを踏まえて、新事に拡充していく必要があるだろうというようなこともございまして拡充したものでございます。

まず、事業の概要についてでございますが、こちらは現行でございますが、豊島区内の優良な賃貸住宅、こちらのほうに転入、または転居した場合にですね、一定の要件を満た

すファミリー世帯に対しまして、基準家賃との差額を一定期間助成する事業となっておりまして、助成額につきましては、月額1万5,000円を上限といたしまして、5年間としております。ただし、4年目以降は2分の1というふうな事業内容となっております。こういったものをですね、今回、拡充といたしまして、今まで助成期間につきましては5年間といったことになっていたんですが、今回、子どもさんが15歳までに達した年度末までということで、期間につきましては大幅に延長するということになっております。これまでも事業の推移で書いてございますけれども、この事業につきましては21年度には所得要件がございますので、これが15万8,000円だったものを20万円に変更。その後、22年度にもですね、申請要件を変更したり、児童の年齢を12歳から15歳に変更。それから、先ほどの月額の所得につきましても20万円からさらに26万8,000円に変更と。こういった形に変更、拡充してきたところでございます。今回は27年度にこの期間についても延長したというような経緯がございます。実績につきましても、ごらんいただきますとおわかりのとおり、毎年毎年、件数についてもふえてございます。ちなみに27年度もですね、年度末の助成者につきましては122件を見込んでございます。それに伴いまして、予算のほうも1,821万1,000円ということで27年度、大幅に拡充をしているところでございます。こういった形で、これまでもほかの区市町村においてもですね、なかなかこの子育てファミリー世帯の家賃助成というものは、そんなにやっているとところがございます。また、期間についても、基本的には5年程度というところが多くて、年齢に応じた延長というのは、恐らく豊島区だけではないかなというふうに思っております。今後、どの程度ふえるかというところはなかなか難しいところがございますけれども、こういった形で拡充して、定住化対策に努めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

それでは、続きまして、資料3のリノベーションまちづくり事業について、建築住宅担当部長のほうからご説明申し上げます。

●建築住宅担当部長 では、資料3をお取り上げいただきたいと思っております。リノベーションまちづくり事業についてでございます。

この事業を実施する背景でございますけれども、先ほど来説明があります日本創成会議によりまして、23区で唯一2040年に、20歳から39歳の若年女性が半減するということを根拠にですね、消滅可能性都市ということを指摘されたわけでございます。こうした問題の解決のために、現在、本区で増加中の遊休不動産、空き家等を活用して、住んで働いて暮らせる持続可能なまちの実現を目指すこととしたものでございます。その具体的な手法として、福岡県北九州市で実践され、成果を上げておりますリノベーションまちづくりの手法を取り入れることとしたものでございます。

その概念と申しますか、構成図でございます。三つの柱で成り立っております。一つは、本区のリノベーションまちづくりの基本的方針を示す基本構想を策定するべく、現在、

勉強会を開催してございます。もう一つは、その具現化を図るためにトレジャーハンティング、リノベーションスクールになっておりますが、これ具体的にですね、空き家の数を検討していくというプロジェクトでございます。この事業を進めるためには、空き家オーナーのご協力が必要になるわけです。ご理解をいただくことは大変必要となります。そのために、オーナー向けの意識啓発講座、リノベーションまちづくり塾、これも同時に開催し、オーナーさんの理解を得ようというものでございます。

裏面をお取り上げいただきたいと思います。今年度、実施した事項でございます。トレジャーハンティングというのは、まち歩きをいたしまして、これは朋有小学校で昨年11月15、16日にかけて開催をしたものでございます。こちらは、約200名の参加をいただきまして、かなり盛況に行われたと。

それから、リノベーションまちづくり勉強会につきましては、11月より開始してございます。

先ほど言いましたリノベーションまちづくり塾、これは空き家オーナーさん向けの講座でございまして、昨年12月から2月にかけて、3回ほど開催をいたしました。第1回の開催に当たっては、116名の参加をいただきました。第2、第3回は94名の方の参加をいただいております。

四つ目が、リノベーションスクール。今月の3月6日から8日にかけて、大正大学さんに会場をお借りいたしましてリノベーションスクール、都内では初開催であったわけでございますけれども非常に好評で、最終日の公開プレゼンには300名の方においでいただきました。また、こちらの募集につきましては事業計画コース、これは実際に区内の空き家をどう活用するかということ、3日間にわたり検討していただくものですが、30名で募集したところ、全国から90名の申し込みが参りまして、定員をふやしまして36名、4ユニットにいたしました。それから、もう一つ、セルフリノベーションコース、これは実際にリノベーション、大工仕事のような、実際にマンションを改修するといったことのコースでございましたが、こちらのほうも10名定員のところ30名ほどの申し込みがございまして、絞りまして10名で実施をいたしましたものでございます。

来年度以降の予定でございますけれども、まず基本構想を策定すると。また、アクションプランもつくっていくということでございます。また、家守・オーナー育成支援とありますが、主にオーナーさんの意識改革を求めるために啓発講座を年6回ほど開催したいというふうに思っております。リノベーションスクールにつきましては、現在、年2回は開催したいというふうに思っておりますが、なかなか予算上、意外と経費がかかりますので、ちょっと2回できるかどうか、現在のところ、ちょっと未定でございます。

この事業の課題でございます。やはりこの事業を進める上で一番大事になるものが、不動産オーナーの方のご協力が必要になってまいります。こういったスクールに提供していただきませんと、幾らスクールを開催してもですね、何も行うことができないということ

がございます。今回、第1回目を開催いたしました、かなり区の方で空き家のオーナーさんのほうに働きかけたということで、4物件何とか成立したということでございます。

今後はですね、こういったスクールを開催する、あるいはまちづくり塾を開催することで、オーナーさんのほうからですね、このスクールにかけたいというような提案があれば、非常に好ましい形になっていくんだろうというふうに思っております。

私のほうからの説明は以上でございます。

●住宅課長 事務局からの説明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、拝見したところ、相互に関係していますので、まず今ご説明いただいた事務局の内容についての質疑応答を進め、その後は、ここに書いてないけれども、こういうことについてお話ししたいということがあれば承りたいと思います。

それでは、今の事務局の説明について、どこからでも結構ですので、ご意見、ご質問ありますでしょうか。特に空き家が非常にふえているという状況がありますけれども。

●委員 まず根本的なことからご質問させていただきますけれども、空き家対策の件なんですけれども。空き家対策、空き家対策って一口に今話していますけれども、課長の今の発言でいくとね、やはり空き室対策なのかなって。オーナーさん対象ということなんですけどね。それと空き家っていうのは、一軒家であいているところがあるっていうような認識でよろしいかどうか、そこの辺、確認させてください。

●建築住宅担当部長 今回の平成25年度の住宅・土地統計調査を見てもですね、本区の場合は賃貸住宅が2万戸を超えております。やはり多くの空き家数というのは、実は賃貸マンション等に生じているものでございます。戸建て住宅につきましては、確か前のデータでいきますと1,700で、今回確か2,600戸ほどだったと思います。ですので、戸建ての空き家と、特に主要なものは賃貸住宅というふうに考えております。

●委員 その賃貸住宅の中で、1棟持っているオーナーさんの空き室の数なのか、あるいは、例えば、分譲マンションの中で、自分の住まいは別にありまして、投資的な物件として第三者に貸しているとかという物件もあると思うんですね。そうすると、条件が随分違うと思うんですけれども、そこら辺の調査というのはされているんでしょうか。

●建築住宅担当部長 実は空き家実態調査を行っているわけでございますけれども、全棟調査を行っているわけではございません。ですので、特に賃貸のマンション系については正確な数字というのは把握していないということでございます。

●委員 そうしますとね、やはり1棟持っているオーナーさんの中で、もう築40年近くたっているようなマンション等々が、やはり入居者が遠ざかっていって、多分40年たっていれば、その借金というか、ローンの返済は、もうほぼ済んでいると思うんですけれども、じゃあそこをいざ建てかえるかっていう資金繰りっていうことが難しいという条件の中で、リノベーションとして、リフォームしてって、また新たに入っていく方を募

ろうかという発想だと思うんですね。そういうときに、やはりそこで一番またネックになってくるのが耐震性とか、いろいろとかかわってきますよね。やはりこのリノベーションという言葉によって、簡単な日曜大工的なことでもリフォームできて、すぐに埋まるのではないかなんていうような発想を持たれても困ると思うんですね。やはり耐震して、いざ有事のときというか、震災、直下型のときに確実に倒れない、壊れない建物になっていただかなくちゃいけないっていうことで、そこら辺の何ていうんですかね、その調査しながらも実態を、声を聞いているのか、耐震に関しても。そこら辺どうですか。

●建築住宅担当部長 まだその利用者といいますか、そういった方々への声は聴いているわけではございません。このリノベーションを、例えば、賃貸住宅で行う場合、この耐震性を有してるものについてはかなりスムーズに行くというふうに思っております。しかしながら、耐震性を有してないという賃貸マンションについて、この耐震改修をどう行うか。補助制度はございますけれども、賃貸用のマンションにつきましては実は補助制度がございません。ですので、耐震の補助制度も新たに設けない限りですね、なかなか耐震化に取り組むことが難しいということがございます。このリノベーションを行って、オーナーさんにとってまず必要なことはですね、賃貸にしたりする投資に対して、当然、家賃収入があると、それを上回らなければ乗り出していただけないということもありますので、今後、ちょっと支援制度もですね、このリノベーションまちづくりを行う上に当たっては考えていかなければいけないだろうというふうに思っております。

●委員 私ごとであれなんですけど、一般質問の中でもまちづくりについて質問させていただいて、やっぱりまちづくりっていうのは、この住宅とね、もう一方でやはり道路づくりっていうか、区画整理事業っていうのが大事になってくると思うんですね。そういった中で、今やはりこういう住宅対策していくに当たって、安全性の確保というものが担保されてもいないで、ちょっと中途半端な形でこういう住宅政策をしても、私は大きな災害がきたときというか、直下型やなんかがきたときに、何だあのときということになるようなことも質問でさせていただいたんですけれども、そこら辺私は、やっぱり一番大事なことだと思うんで、ちょっと腰が引けているようなことじゃなくて、やはり行政主導できちっと耐震性の確保というのも大事なんではないかと考えるんですけれども、そこら辺のご見解をお聞かせいただければと思います。

●建築住宅担当部長 まず、この本区でふえている空き家について、非常に問題視をしたわけでございます。この空き家が放置される理由として、やはりどうしても相続関係が出てしましまして、なかなか相続される側がこの住宅を、手を入れるわけでもなし、売却もするわけでもなしと。そのまま放置されているのが、今、本区の現状でございます。本区のほうに通報があるのも年々ふえているということがございまして、この空き家の存在そのまま放置いたしますと地域に非常に悪影響を及ぼすということで、何らかの手を入れていただきたい。あるいは、かなり老朽したものについては、更地まで持って行っていただ

きたいと、こういう指導を行っているわけです。その中で、空き家の活用の三つの柱としては、主に賃貸マンションを基本としたリノベーションまちづくり事業と、それから、戸建て空き家で、十分再生可能なものについてですね、住宅セーフティネットという部分で、住宅から、あるいはシェアハウスであるとか、こういったものへの転用が可能にするような形で住宅提供をします。

それから、3点目に非常に老朽化して、地域に悪影響を及ぼす空き家については、区のほうから指導いたしまして解散あるいは除却ということに持っていくと。この三つの方針で現在空き家対策を行っているところでございます。

●委員 そろそろまとめますけれども。ただ、今、いみじくも答えていただいたことね、やはり冒頭で言った、空き家と空き室とね、何かごっちゃになっているような話で、その戸建ての部分、先ほど言ったように2,600ということで、私も何回か、雑司が谷はやっぱ古い建物が多いんで。課長さんをお願いして調査してもらったりして、そこはわかるんですよ。そうじゃなくて、マンションオーナーで、やっぱり耐震性のないものに対して、それが結局、相続云々というんじゃないで、現状なわけじゃないですか。マンションオーナーで、空き家になっている。そこに対して、きちっとした安全性の担保っていうのをしていくことが、まず第一の優先課題じゃないかなって私は思っているんで、そういう意味でちょっと腰が引けていいんじゃないのって。そういう建物に関しても、例えば、道路づけがね、豊島区の中で4メートル道路確保してないところが随分ありますよね、区画整理できてないところが。そういうことやなんかがあって、その2,600云々っていう、その戸建ての敷地やなんかも、ある意味種地としてね、更地にしておいて、その代がえということにも使えるだろうしっていうことをしていけない限り、まちづくりってできないんじゃないのかなんて、区画整理を通じていくことはできないのかなと思って。ちょっと今の住宅とかけ離れているように思われがちなんですけれども、実はまちづくりってそうなんじゃないかなって私は思っているんで、ちょっとあえて質問させていただきました。すみません。

●会長 この空き家の問題は非常に大きいと思いますけど、これに関してほかの委員の方でご意見、ご質問ありますでしょうか。では、委員からお願いします。

●委員 すみません、ちょっと基礎的なことで申しわけないんですけど、具体的な手法として、福岡県北九州市で実践されて成果を上げているというふうにあるんですけども、これはあれですか、住んで働いて暮らせるというところが似ているからということなんですか。ちょっとこの北九州市のやっているやり方の中身がわからないので、教えていただければ。

●建築住宅担当部長 こちらの案件はですね、主に北九州市の小倉地区の業務商業機能が非常に低下した、空きオフィス、空き添付が非常に生じたところをリノベーションまちづくりで、リノベーションスクール等開催いたしまして、活用提案を図り、それを事業化に

結びつけているということで、かなり衰退した市街地の部分について、店舗がふえ、雇用がふえ、それから、商店街の通行量が増加しているというような効果を見せている事業でございませう。

●委員 平成27年度のリノベーションスクールということを挙げているんですけども、スクールよりは、実際にこのリノベーションが可能かどうかということ診断するほうが先なんではないか。そういうチームをですね、やっぱりつくるべき。その中には建築士もいるし税理士もいるし、いろいろな人たちがそのグループをつくっていて、要するにそこに申請すればできるかどうかということが一躍わかる。それで、その結果として問題点が割と明らかになってくるんじゃないですか。そういうことがスクールより先なんではないかなというふうにちょっと思うんですけど、いかがでしょうか。

●建築審査担当課長 そういった不動産オーナーが、まずこういったスクールに提供していただけるかどうかというところがなかなか難しいところなんですね。今、それであるならば、例えば、区のほうでチームを編成し、各マンションであるとか、そういったところを調査し、それが可能かどうかというご指摘であるというふうに思いますが、もちろん、そのあたりはですね、提案を受けたときに、あるいはオーナーさんのほうからぜひスクールで検討していただきたいと、こういう申し出があればですね、私ども現場へ行きまして、それが可能な物件かどうかというようなことについては専門家を交えて現場調査をいたしております。無理なものについてはちょっと断念していただくというようなことも今後出てくるというふうに思っております。

●委員 ということは、このスクールというのはきっかけづくりということですか。

●建築審査担当課長 こういったスクールを通して、スクールで実際に提案を受け、それが事業化されたというようなことになって、それが成功事例ですね。成功事例を積み重ねていくということで、各オーナーさんの意識を変えていきたいというのが、このスクールの目的でもございませう。

●委員 オーナーさんというのは、やっぱりたくさんいろいろな考え方があって、そんな一律にスクールでいろいろとレクチャーすることよりは、やっぱり個別に、秘密もあるし、いろいろなもろもろの問題があるので、むしろスクールよりは、本当に個別に対応すべきだなというふうに、ちょっと私は思いますけど。

●建築住宅担当部長 このまま空き家がふえ続けるということとはとにかく阻止しなければいけないということがございまして、ここはですね、土地、建物所有者の考え方を改めていただくということが、まず第一なことだというふうに思っております。そのためには、こんな活用方法があるというようなことですね、少しでも意識改革につながればというようなことで、若干ちょっと回り道のような感じもする印象を持たれるような気はいたしますが、こういった取り組みはむしろ意識啓発に直接つながり、皆さんが現在お持ちの物件を活用しようというふうになるのではないかと考えてのこととございませう。

●会長 むしろこれからの展開のご質問ですね。リノベーションスクールそのものは、あくまで学校ですから、その目的としては行政とオーナーと活用者する方の連携を図るといのは非常に大きいんです。それぞれの立場での意識を啓発する、これが第一段階ですね。この第一段階過ぎた後で、今、委員がおっしゃったように、実際にリノベーションをたくさん実施・発展させていくという事業に、次の段階ではいくんだと思います。今はまだ意識啓発の段階というふうにお考えいただければと思います。

●委員 今の空き家の問題ですね、非常に制度的に頑張っているというふうにご感心しているところです。いろいろとご意見が出ていますけれども、私ちょっと委員のご意見で、やはりちょっと整理しなくてはいけないところがあるかなというふうに思ったんです。大きく三つあって、一つがですね、やはりきちんと建築基準法に基づいてできている建物の利活用ですね。それが空き家になった場合の利活用。少子高齢化で人口も減少していく中では、空き家は当然ふえていくわけですので、基準法に基づいてできているきちんとした建物を、どのように活用していくか。そのところには、実は建築基準法の壁がありましてですね、福祉転用したいけれども、なかなかうまくはいかないとか、そういうこともございますので、それについてどう考えていくかということが一つの政策のポイントになるかなというふうに思っています。

それが一つとですね、それから、逆にもう条例制定ということですが、非常に住環境に悪影響を及ぼす空き家の問題ですね。これはきちんと条例をつくられて、適正化条例で対応されるというのが両極にありまして、その真ん中のグレーゾーンの話がやはりあると思うんですね。それは耐震改修行われてない建物、それから、狭隘道路に面した戸建て住宅、それを行政で関与なく、勝手にいろいろなものに更新されていってしまう。それをどうするか。それは、もしかしたら適正化条例のほうにかかってくるのかもしれませんが、ということでは、やはり制度的には今までの制度を頑張っていくしかない。耐震改修の問題と、それから、狭隘道路の問題を粛々とやりながら、悪影響を及ぼす空き家を、あるいは利活用できるような空き家をふやしていく、ふやしていくって変ですけど、そういう方向にいくのかなという。その三つがあるかなというふうに思いました。

それから、最後にちょっと質問なんですけれども、空き家のデータが、住宅・土地統計調査によるもののご紹介だったんですけれども、確か以前に実態調査もやられるようなお話も聞いたような気がするんですね。実態調査はどうなっているのかということと、それから、やはり実態調査を踏まえて、多分空き家オーナーに働きかけをされていると思うんですね。どんなふうに空き家オーナーを探して、働きかけているのか。あるいは、自分が空き家オーナーだと手を挙げた人だけに来ていただいているのかですね、その辺のところを教えていただきたいと思います。

●住宅課長 その今の来ていただくというのは、どこに来ていただくんですか。

●委員 すみません、リノベーションスクールですか。そこまではやっていないんですか

ね。

●住宅課長 学校なので、むしろ先ほどの空き家活用モデル事業のオーナー説明会にいらっしやった方への・・・説明を・・・。

●委員 そうですね、じゃあそちらの方でお願いします。

●住宅課長 まずですね、先ほど3点、空き家対策について行っているというところでございます。ご説明しました居住支援協議会というところで住宅確保要配慮者の方についてですね、物件を確保するための説明会を行っているところでございます。これはですね、広報等を通じまして説明会の開催についてご案内して、それぞれオーナーさん初め、後は不動産業界の方等が、今回、2回開催しましたが、延べで36名ほどいらしていただいております。オーナーさんの中にはですね、空き家と空き室、両方ございますけれども、かなり老朽化したものもございますけれども、その中で、例えば、そこを改修して何か新たに使えないかというようなお話があつて、国やなんかのそういった補助制度をご紹介しながら、後はモデル事業として行っておりますNPOと詳しい打ち合わせ等して、事業化とか連携ができるかとか、そういった形でこの説明会を通じて行っているところでございます。

それから、あと住宅の実態調査のほうでございますが、こちらにつきましては、24年の3月に空き家実態調査ということで、豊島区独自で実施したところでございます。こちらの豊島区独自の実態調査につきましては、それぞれ一定の地域をピンポイントでそれぞれ実態を調査したところでございます。ここは実際にあいている物件を目視して、直接オーナーのほうに伺って、どんな状態であるかというようなことも含めて調査をしましたところ、あいてはいるけれども、今後使う予定があるとかですね、そういった回答も幾つかございまして、最終的に純粋に空き家と言われたものについては1.6パーセントというようなことで当時データとしては出ているところでございます。

●委員 今のことに少し関連するんですけど、先ほど空き家がどうして多いのかというところで、相続をした方たちの問題で、その人たちが放置しているというようなお話があつたかというふうに思います。ということは、相続した人たちは多分豊島区にいる人もいるかもしれませんが、違う他府県にいるということもあるんじゃないかと思うので、そうするとこのリノベーションのいろいろなスクールとか、そういう呼びかけというのは、豊島区だけにしたんでは、何かやっぱり根本的な解決にというか、対策にならないように思うんですけども、そこはちょっとどうなんでしょうか。

●建築審査担当課長 まず、戸建てでよく地域の方からご連絡いただいて、空き家を何とかしてほしいというのが、相続絡みのものが非常に多いと。なかなか相手が特定できないんです。この特定するまでに、ひと月、ふた月平気でかかってしまうと。これは区民部の協力も得てですね、どんな形、他県にどう紹介をかければいいのかというようなことでアドバイスいただいて、今、特定する作業が1、2カ月かかってしまうと。それから、指導

が始まるわけですね。確かに他県にお住まいのオーナーさんって意外と多いので、あるいは相続者、そういった方も多いです。ですので、リノベーションスクール開催、あるいはリノベーションまちづくり塾等を開催する際にはですね、区内だけでPRするのではなくて、やはり他のメディアとといいますか、働きかけるといいますか、そんなPRの仕方は検討していきたいというふうに思っております。

●会長 ちょっと私から少しあるんですけども、現在ふえている賃貸用の空き室ですね、これは今、全国的に実は若者単身世帯が減っているもので、どこでも同じ状況なんです。そういう意味では、先ほど委員が言ったように、ちょっと耐震化したから埋まるというのではなく、そもそも需要がないんですよ。それだから需要を生み出さなければいけないので、そのためにはこの単身用アパートをどう活用するかという、実はアイデアが必要なんですね。一部では2戸を1戸に合体するというをやったり、あとアパートの何室かを組み合わせてグループホームにするというをやったり、そういうふうにといろいろと組み合わせていかないと、この問題はなかなか解決が難しいんです。そういう新しいアイデアをいろいろと見出すという点では、リノベーションスクールでいろいろなことを提案して、その中にうまく芽があればね、それを伸ばしていくということをやっていくというのが一つの方法ではないかなというふうに思います。

それと、やはり皆さん委員から出ているように、この迷惑空き家対策と空き家活用の対策って、これ実は全く違うので、ちょっと議論は分けていただいたほうがいいですね。それで迷惑空き家対策はですね、大都市の場合は実はそんな大きな問題ではないんです。それはですね、恐らく空き家、国の法律でもできたと思いますけど、行政が代執行するということが認められるようになっていきますので、大都市の場合は執行すると更地になりますので、固定資産税が6倍になるんです。そうすると、事実上条例ができるだけで、大都市部では大体のオーナーさんが対処してくださるんです。問題は地方で、地方に行くと、実際に取り壊す費用そのものがかかってしまうので、ちょっと対処が難しいということです。ぜひ大都市では代執行をしますとはっきり表明して、それで対策を打ってあげればですね、迷惑空き家対策については割とスムーズに進むと思います。

ところが、活用のほうなんですけれども、活用のほうについては、これは一応、基準法関係が今、緩和に着手されていますけれども、それで足りるかどうかということの検証を、ぜひしていただきたいんです。緩和される内容はですね、国のほうは部屋の間の間仕切りを、準耐火工事しなくてもいい、そういう基準法の緩和と、都のほうは窓先空地といって、窓の前に空地をとらなきゃいけないというのを緩和するというのをパブリックコメントを出した後、検討している途中ですね。その緩和で足りるかどうかというのを、少し検討していただければと思うんです。私が懸念しているのは、先ほど委員もおっしゃいましたが、接道条件が悪いために空き家になっているというのが結構豊島区ではあるというふうに推定されるので、それは恐らく東京都及び国の緩和では救えないと思うんです。それ

を救うためにはですね、場合によって豊島区独自の空き家活用条例というのをつくらなければいけなくなる可能性があります。ですから、今後、ぜひ現行の規制緩和で対処できるかどうかを検討し、もし無理であれば空き家活用条例を豊島区がつくる必要があるかどうかを検討するという、その手順を一回踏んでいただければと思うんです。

以上です。

●委員 今、会長が、私がちょっと質問したいことを、意見を会長が言ってもらったんですけども、ただ、このリノベーションを行うときに、やっぱりほかの委員からも出ていますように、例えば、木造の戸建、それから、マンションでいえば、その1棟のマンション、オーナータイプだとか分譲タイプだとかという、やっぱり違うと思うんですよね。やっぱりリノベーションをやるっていうのは、住宅が戸数が多くなって、一時期足りないって言っていたのが多くなっているっていうことで、その建物の有効活用をどういうふうにしていくかということでリノベーションしようということだと思っんです。そういう手だてをして、リノベーションで建物の設備の改善だとか価値を上げていくということで、流通をきちんと有効に活用してくというふうにして、その建物を大事に何年でも使っていくというふうな、そういう手法としてリノベーション、大規模改修をするということだと思っんです。だから、ちょっとやっぱり空き家の対策の中の部分と、それから、どうしても危険な空き家っていうか、危険というか、対策をとらなきゃいけない部分と、やっぱり分けて、きちんとしていかなきゃ、ごちゃごちゃになっちゃうと、今みたいに混乱しちゃうんじゃないかと私思っんです。そうすると、このリノベーションの勉強会やるのもいい思っんですけれども、リノベーションやるとしたら、やっぱりその建物の評価をきちんとできる体制をね、一緒にしていくという。例えば、インスペクションという方を事業の中ではきちんと置いて、そういう勉強会のときにもこういうふうな建物の診断もできるし、建物評価もできます。どういうふうなリノベーションが可能かどうかという、そういう導けるような、例えば、こういうふうにしたほうがいいのか、こんな理想がいいですよと、こういうふうなものになりますよというふうなことじゃなくて、具体的に相談乗れるようなことを、ちょっとずつやっていったほうがいいんじゃないかと思っんです。それで、例えば、豊島区はいろいろな施策をしてやっているんですけども、この前出たクローバーだとか、途中でやめちゃっているところはやっぱりありますよね。それはやっぱり建築基準法の問題だとか、私が最初に言ったように、そういうところの壁があってやめてしまっているということなんで、せっかく出した施策なんだけれども、途中でとん挫してしまうようなことじゃなくて、そういう手だてを同時にやっていかないと、せっかく審議会の中でつくったものが、途中でなくなってしまうのはすごく残念に思っんです。その手だてをぜひやってほしいと思っんです。

●建築住宅担当部長 リノベーションスクールにつきましては、先ほどから申し上げているとおり、どちらかという意識啓発を中心に考えているものと、これから広げようとい

うことでございます。個別にですね、リフォームを進めるということだと、なかなか他のオーナーにつながっていかないということがありますので、スクールの目的にはそういったところの置いていきたいというふうに思っております。

それから、居住支援協議会での取り組みのご指摘だというふうに思います。非常に理念もしっかりしていますし、我々もこれをぜひ実現したいというふうに考えております。そのために、2点ほど、やはりこの居住支援協議会で空き家活用を行っていく上で問題点が一つでてきたと。一つは、建築基準法等の法令上の問題から制約があったということと、もう一つは、オーナーの意識が、そういった方、あるいは高齢者、あるいは障害者の方、シングルマザーの方の入居をなかなかオーケーしていただけないと。リスクを恐れて貸していただけないというようなことがあったと。こういった二つの面を解決しないとですね、なかなか空き家を活用して、そういった方への住宅提供というのは非常に難しい部分があると。先ほど、会長からもございましたように建築基準法、あるいは東京都建築安全条例につきましても、用途転用しやすい形で改正が行われます。ですので、不足する部分も当然生じてくると思いますので、先ほどありました空きの活用を推進するような条例というものも、今後、都内で空き家率がトップである自治体であります豊島区では、検討する必要も生じてきているだろうというふうに私ども考えております。

●会長 よろしいでしょうか。

●委員 リノベーションまちづくりという本を、この間、本屋に行ったら清水さんが書いた本があったものですから、それをちょっと読ませていただきましたら、まずリノベーションスクールも含めて、まちづくりというのは行政の助成金を使わないやり方だと。発想の転換を皆さんちゃんと持ってほしいというようなことが、まず書いてあったことで非常にびっくりしました。これはやはり行政から見たら、助成金使わないでリノベーションまちづくりできたら、それにこしたことはない。そして、今回、大正大学で3日間やったリノベーションスクールは、私はネットで見た限りですけれども、3日間で参加費3万円取っているんですね。3万円払っても若い人たちが、募集人数を超えるような多くの人に参加しているということは、やはり今後、こういった事業は期待できるんじゃないかなというふうに思っております。ですから、部長もそういった発想の転換を少し持った上で、このリノベーションスクールをされたのではないかなというふうに思っておりますので、これは非常に今後とも続けていってほしいと思います。

それから、もう1点は実態調査で、空き家調査は、私上池袋のまちづくり協議会に参加しております、今年度、18件の空き家調査をやっております。先ほど会長からもお話があったように、迷惑空き家は1件もありませんでした。著しく危険と感じる空き家は一切ないと。そのかわり、狭隘道路に面している狭小地の空き家がほとんどだということで、道路幅員を4メートル求めるとしたらセットバックしなきゃいけないと。当然、連絡先の不明な空き家も多いんですけれども、上池袋では地区整備計画を今進行中で、最小敷地面

積を65平米にしなきゃいけないというような整備計画を立てているものですので、セッ
トバックしてしまうと65平米よりちっちゃいものになってしまうということで、その辺
どうやって整合性を求めているかというようなことで、先ほどの会長からもありますよう
に、空き家活用の課題っていうのはその辺が大きな問題じゃないかなというふうに思っ
ております。

以上です。

●会長 そうですね、今、委員からあったような実態を踏まえて、空き家活用条例が必要
かどうかということをご検討いただければと思います。

それでは、空き家についてかなり白熱しましたが、ほかの課題でも結構ですので、いか
がでしょうか。

●委員 先ほど、居住支援協議会のお話がちょっと出ましたけれども、この2番目の障害
者支援事業の中で、障害者はなかなか入れないっていうような条件みたいなお話があっ
て、さらに高齢者を加えましょうという話になったっていうんですけど、これはどうなん
ですか、やっぱり障害者に対する今までの支援事業については旗をおろしたということ
と捉えていいわけなんですか。その辺のところ、どうなんでしょう、文章を見ると。

●住宅課長 障害者支援事業につきましては、そもそものところでは住宅確保要配慮者
ということで、シングルマザー初め、幾つかそれぞれ対象がございます。当初、障害者につ
いてということで始まったところございまして、今回、こういった形でNPOクローバ
ーさんのほうが辞退されたということでございますが、そういった状況の中で、新たに募
集しようということで、今回、26年度の募集した段階では、障害者及び、または高齢者
ということで募集したところ、このコミュニティランドスケープさん、1社が高齢者支援
事業を行うということで公募いただきましたので、今回は高齢者支援事業という形になっ
てございます。ですので、特に障害者支援事業の旗をおろしたというよりも、今回は全
体の枠の中で、今のところ、三つの事業者でやっているというところございまして、今
回、高齢者部門での公募があったので、今後はそちらのほうでこの事業を展開していき
たいというふうに考えているところでございます。

●委員 わかりました。それで、NPOのランドスケープというところが今度、高齢者の
関係でやってくれるっていうんだけれども、これは例えば、行政のほうで、いわゆる今、
区がさまざまな福祉事業の中で取り組みやっているわけですね。そうすると当然、障害
者の部署もあるわけで、障害者福祉課っていうのがあるわけですから、そういったいわ
ゆる福祉関係との連携といいますか、その連携っていうのは当然としておられると思
うけれども、その辺のことについて、ちょっと確認させていただけますか。

●福祉総務課長 今回、新たにお問い合わせすることになったランドスケープさんにつ
きましては、今、高齢者福祉課のほうとも連携をして、介護予防の事業ですとか、そう
いったところでもお力添えいただいている団体でございます。従いまして、障害者の
関係につきまし

ては、手をおろしたクローバーさんについては、ご自身の団体の運営の中でマンパワーと申しますか、この事業に注力できるマンパワーが少し枯渇したみたいなの、さまざまなご事情の中でおりられたということでございます。引き続き、今後も障害者の部門につきましても、そういった意欲のある運営団体と出会うことができましたら、住宅課のほうとも連携をさせていただきまして、取り組んでまいりたいというふうに考えております。

●委員 わかりました。そうしますとね、今までこの部分の中では、障害者の支援事業については、今のところ、実績はないというふうに捉えてよろしいんですか。今、進行中だというふうには伺っていますけど。その辺どうでしょう。

●住宅課長 障害者の支援事業につきましては、クローバーさんのほうでこういった形で、居住支援協議会の取り組みとしては行われてきたところでございますが、実績についてはなかったというところでございます。

●委員 じゃあ結構です。

●会長 一応、私は居住支援協議会の会長なんで、一言だけ。これは、やはり空き家をグループホームに活用したいという、そういう事業だったんですが、なかなか空き家をグループホームに活用するというのが基準法の問題、消防法の問題、いろいろと課題があるので、その課題が今の段階では解決されてないので、ちょっと難しい。ただ、さっきの空き家活用条例その他ができればですね、できる可能性は私はあると思います。

●委員 今の委員のほうからもちよっと話があって、居住支援協議会ということで、以前も何回か議会のほうでも質問したりなんかしているんですけども、やっぱり今、会長も言われましたけれども、この居住支援協議会で使える建物が、物件が思うように見つからないと。見つからないと同時に、また逆に見つからないから、空き家バンクを登録しようということで、逆の発想でそういうふうなこともつくられたけれども、やっぱりその登録件数も思うように現実には進んでないということで、先ほど障害者の方がちょっとおられるということ、今度は高齢者を支援するというのでやるけれども、実際の建物自体が、そういうのが出てこないというのが一番の課題ということで、これ東京都とか、やっぱりいろいろと。東京都のほうで居住支援協議会ができたということで啓発活動、これ詳しく啓発活動が書いてあるんですけども、都として、逆に今度、これからいろいろと条例とか、さっきの安全条例なんか変わっていくということですけども、変わることでいろいろと具体的な物件が今度出てくると思うんですけども、それをじゃあいかに今度は、改修とか改築とかって出てくるんですけども、やっぱりそうなってくると財政的な支援なんかも、この東京都の居住支援協議会とかそういうところから区のほうに、そういう働きかけ、財政支援もそうだけど、そんなことは考えていらっしゃるんですか。

会長に聞いたほうがいいのか。誰に聞いたらいいのか。会長が一番よく知っている。

●住宅課長 今おっしゃったようにですね、確かに豊島区もバンクをつくって行ってきたところで、なかなか該当する物件が足りないというところがございます。居住支援協議会

の中にですね、オブザーバーとしまして、国や都の方も一緒に入ってきていただいております。そういったこともあってですね、国や都のほうもいろいろな課題については把握していただいております、実は先ほど申し上げました、新たに補助制度ですね、国や都のほうからもいろいろな補助制度が、メニューが出てきておまして、例えば、その中で先ほど物件の改修にかかわります補助制度というものをお話させていただきましたけれども、これなんかはそれぞれ改修にかかって補助をした場合には、でき上がったのちにはその物件について居住支援協議会の中を通じてですね、関係の皆様にご報告するっていうような、そういった要件がついていたりしております。従いまして、その制度を使ってやった場合には、豊島区そのバンクの中にも今後登録していけるんじゃないかなというふうには考えているところでございます。

●委員 あと、今、財政支援ということで、やっぱり公のところですね、税支援となると適正建物みたいな部分の条件が厳しくなるんじゃないか、そういう不安があるんですけども。例えば、さっき委員が言われました上池袋方面では狭隘道路の、やっぱり狭いところで、本来新築すればセットバックしなきゃいけないと。例えば、改修であれば、今でもセットバックしなくても、それはいいんですよ。

●建築審査担当課長 非常に答えにくい質問ではございますけれども、違反とリフォームっていうのを我々峻別しているつもりでございます。ですから、ある一定の範囲でリフォームしていただく分にはいいとは言いませんけれども、セットバックの義務っていうものは生じないように考えております。

●委員 この辺の絡みが、やっぱり一番やりたいけれども、今度じゃあ財政的な負担みたいな部分でオーナーとかそういうところにね。当然、ある程度、自己所有の建物を改修する、それは当然必要なだけども、その辺の支援策が使えないとなると、やっぱりどうかと思いますんで、その辺なんかも。

●会長 今、委員がご指摘の構造が、空き家のオーナーが区に来ない一番の理由ですね。区に来ると、厳密に法律を守れと言われるので、それよりは民間の中でやったほうがいいと。ですから、空き家活用が進んでいないというわけじゃなくて、民間の中では結構進んでいるんです。しかし、それは今後ちゃんと表に出して、区がかかわって、それで健全な空き家活用を進めたい。それには、どうしたらいいかという課題なんです。そのためには今の法律問題を解決しない限り、前には一步も進まないんで、その建築基準法、消防法関係の問題を解決しないと、多分一步も進みませんので、それが一番の課題だと思います。委員、どうでしょうか。

●委員 先ほどから居住支援協議会の取り組みのお話をされていましたがけれども、それでもクローバーさんは、非常にまだまだ、グループホームをぜひつくりたいということで、ずっと動き続けていらっしゃるんですね。ただ、なかなか空き家を使ってということが、非常にハードルが高いということで、今回断念をなされたような旨も少しお話を伺いまし

たが、いずれにしても、この豊島区の重点プロジェクトの取り組みっていうのは、本当にこの空き家が、実際に必要な方への住宅になるって、物すごいこれは何かこう、これができればもう本当に最高だなというようなことなので、確かにハードルは高いと思いますけれども、ぜひ実現に向けてトライをし続けていただきたいなというふうに思いますので、それは意見だけですが。一つはですね、サービス付き高齢者向け住宅なんですけれども、先ほどお話ございました東池袋の件もご報告をいただいたんですが、実際にですね、非常に高額なんです。実際にこの近くにいるご高齢の皆さんにお話しするとですね、私も何部かパンフレットをいただいて地域を歩いてみましたが、とても入れる金額じゃないっていうのが現実的な話です。そうした中で、いろいろと議会でもやりとりさせていただいて、高優賃はもうこれ以上ふえませんので、そういう意味での家賃補助の制度をぜひつくっていただきたいということで、ご提案をさせていただいたときに、事前に豊島区と協議をして、豊島区民の優先枠とか、そういう部分で、要は協議ができたところのものについては家賃の助成をつくるような、そういうのも検討していくとか、そういうご答弁も1回いただいているんですが、それについて、今、どういうふうになっているのか。だから、今後のサ付の計画とかも、もしあるのであればちょっと教えていただきたいなと思います。

●会長 じゃあ、サ付について。

●住宅課長 サ付、サービス付き高齢者住宅につきましては、今ご指摘のとおり、家賃助成ということで、今現在、先ほどの26年度に公募いたしましたサービス付き高齢者住宅、こちらにつきましては家賃補助制度がある制度でございます。サービス付き高齢者住宅につきましては、ちょっとわかりづらいので簡単にご説明申し上げますと、先ほど、今現在、区内に二つありますということで申し上げます。グランドマスト椎名町、それとグレイプスJですね。補助制度について簡単に申し上げますと、国の建設費補助だけがあるものが1種類。それから、そこに都の上乗せの建築の補助があるものがもう一つ。それから、区が主体となって募集するサービス付き高齢者住宅、これが全部で3種類ございます。グランドマスト椎名町につきましては、一番最初に申し上げます、これは国の補助だけを使って建築したサービス付き高齢者住宅となっております。グレイプスJにつきましては、2番目の国の建設費補助、そこに都の建築費補助が上乗せになったというようなサービス付き高齢者住宅となっております。この二つにつきましては、いずれも家賃補助は制度上はないつくりになってございます。ですので、この二つについては、その家賃補助についてはございませんが、26年度に募集しました、区が主体となって募集するものにつきましては、国の補助、都の補助、建築費補助プラス家賃補助もつくサービス付き高齢者住宅でございまして、26年度につきましては残念ながら手挙げしていただけなかったんですが、27年度につきましては今回募集がなかったということで、いろいろな事業者さんのほうにヒアリングをしました。そうしたところ、どうしても豊島区のほうが家賃が高いかですね、そういったこともあるんですが、後はちょっと募集期間が短かったとか、そう

いったこともありましたので、27年度は募集期間を延長したりですね、後は広報の仕方につきましても、改めて個別に、こちらで実績ある事業者さん等にもご案内するなど、できるだけ広く周知をして、ぜひとも公募をして手を挙げていただくようにしたいというふうに考えているところでございます。

●委員 いろいろと、今後、地域包括ケアシステムとか、いろいろな福祉的な課題もありまして、そういった意味では、この高齢者のサービス付きの住宅がふえていくことが望まれるというふうになるんですが、ただ豊島区の場合、非常に家賃が高くなるっていうのがネックですので、これをどうにか解消して、住んでいる豊島区にそのまま住み続けられるような、ぜひそういった助成もしっかりしていただきたいなということが一つと、もう一つ、先ほどファミリーの家賃助成が拡充をされることになったんですが、これが5年間から15歳に達してということで、私たちちょっと見落としていたんですが、4年目からは2分の1ということは15年受けられるような人についても4年目からは全部半額になっちゃうということなんですかね。ちょっと確認させてください。

●住宅課長 こちらの制度につきましては、従前こういった形で行っておりまして、15歳まで延長ということでもですね、これは4年目以降は2分の1で計算しているところでございます。

●委員 すごく冷たい答弁であれなんですけれども、これはいろいろとソシエの件とかさまざまあってですね、大きく住宅政策のあり方が今後変わってくるかと思えます。そうしたソシエの借上げの期間が終了すると、要はそこに投入していた一般財源をどこに充てていくかっていうことも大きな政策転換を図る時期だと考えますので、一つはこういった子育てファミリー世帯を呼び込む施策ですね。あともう一つ、私がいろいろと議会でも、新婚さんいらっしゃい事業とか、スープの冷めない距離とか、何かいろいろなことを言いましたけれども本当にあの手この手で、消滅可能性都市から継続発展都市と言われるならば、やはり家賃の補助をしっかりと今後もしていただきたいなということと、あと所得制限も非常に厳しいなというふうに思うんですが、この月額所得上限20万から26万8,000円に変更ということなんですが、ここはもうそれ以上は、ここについてももう拡充はできない。

●住宅課長 期間の延長につきましては、これ実際に今まで5年間というところから15歳に達するまでというところで、過去の申請した年齢を見ますと、平均すると5歳ということでございました。その後、単純にいうと10年ぐらい延長できるのかなと……。

●会長 ちょっと答弁短くしていただけますか。端的にお願いします。

●住宅課長 ごめんなさい。ということで、その辺につきましては、今回2分の1という形で継続してございますけれども、ちょっと今後の推移を見守りながら、さらに拡充できる場所があれば検討してまいりたいというふうに考えてございます。

●委員 しっかりと、ここも大きく政策転換を切るときにですね、しっかりと拡充していた

だきたいなど、要望だけさせていただきます。

●会長 今のは大変重要なお指摘ですね。区民住宅が順次廃止されますので、それにかかわる方策をどういうふうにしていくかっていうのは非常に大事なテーマですので、ぜひ今のような家賃補助の拡充なりをご検討いただければと思います。それでは、委員お願いします。

●委員 今までの議論で、空き家の活用が大変難しいということと、クリアすべき課題がいっぱいあるということで、なかなか実際に活用できてないということがよくわかりました。私たちもよく、本当に住宅相談っていうのは大変多いんですよ。大家さんから建てかえをするので出て行ってほしいと。70歳を過ぎていてもお元気な方が、ここでいう安心住まい提供事業の対象者にならないということで、本当に私たちも苦勞するんですけど、中には本当に今3万から4万ぐらいで借りている方がいまして、将来のこと考えると、これ以上、家賃上げるわけにはいかないということで、何とかならないかということで相談に見えるんですけど、結局、民間の不動産業者を回っても、なかなかそういう物件はありませんし、安心住まい提供事業、本当に70でも今お元気な方いっぱいいますんでね、何とか要件を緩和して、ぜひふやしていただきたいなと思うんです。見ますと、後期の計画では30年度末で200戸ですので、年間で見ますと5戸、6戸しかふえないということなんですけど、実際年々少しずつですけど減ってきているんですよ。だから、この対象者は今建てかえで出て行く人いっぱいふえているわけですから、これにもきちんと対応していただきたいなど。空き家活用っていても、ちょっと現状ではなかなか活用できる物件がありませんし、このまま放置しますと、お年寄りが本当にこの豊島区に住めなくなると、こういう実態が今うんと広がっていると思うんです。

それから、特定整備路線では事業認可されて、いよいよ進むわけなんですけど、大体990棟、借地、借家分も含めると、その倍ぐらい出てくるんじゃないかなと思うんですよ。こういう道路にかかっている権利者が、結局出て行かざるを得ませんので、区がしっかり、第一義的には東京都がやる事業ですから、もちろん、東京都が都営住宅ですとか、代替ですとか、しっかり確保する必要があると思うんですけど、区も一緒に、真っ先に手を挙げて事業を進めているわけですから、沿道まちづくり事業もありますから、やっぱりそこでも建てかえで出て行かざるを得ないって人も出てきますので、ぜひこういう方々の対策、これをしっかりやっていただきたいなと思います。もう時間もありませんから、要望だけにしておきます。

以上です。

●会長 わかりました。じゃあ、委員どうぞ。

●委員 手短かに質問させていただきますが、先ほど区内の空き家にかかわるデータをいただいています。空き家の持ち主さんっていうのは、ほとんどみんな持ち主さんははっきりわかっているっていうことでよろしいんですか。

●住宅課長 いえ、区のほうで正確に把握しているわけではございません。

●委員 何十年来と空き家があって、ここが何とかスペースというか、面積的にも容積からいけば狭隘道路ですから、大きなものは建たないにしても、面積的には結構広いのではないかなと思われる空き家が、駒込地域ですが密集地の中にもう年十年来とあります。それとあと1カ所は、相続制の問題でずっと空き家になっているのか、そのうちの空き家になってから、もう十何年来、本当にそのままになった状態っていうのがあります。そういう問題が本当に解決することによって、グループホームとか、小規模多機能型の高齢者住宅とかの施設に活用できる的な物件っていうのがあるんですが、不動産オーナーの協力が必要っていうことが重要な課題という中ではありますけれども、積極的にどれほどこれが働きかけにつながるかっていうのも課題かと思われれます。難題ではあるかと思われれますけれども、長年そういったところがずっと放置されているっていう状況の中では、住民としては放火とかにも不安がありますし、そういった活用ができるのにもったいないなという思いが、通るたびにいたしております。ぜひこういう機械に、そういうことに対しましても、より一層のご尽力いただきたいということを意見として申し述べさせていただきます。よろしく申し上げます。

●会長 それぞれ重要な課題で、今のような空き家活用に、あるいは空き地の活用については、この審議会メンバー全員が協力して、ぜひ進めたいですね。

ほかに、ここにはない課題でも結構ですので、ほかにいかがでしょう。

●委員 居住支援協議会の話に少し戻しますが、これは非常に期待されていて、私も非常に注目していたのですが、課題も多くて難しいというなかで、先ほど会長の発言であった区に相談することを不動産オーナーが敬遠してしまうというところがあるという話ですが、やはりそれが問題だと思っわけです。それではどうしたらいいのか考えたときに、区が間接的にかかわるとか、あるいはちょっと目をつぶるとか、そういうところがないと実現しづらいと思っていまして、その意味では民間を挟むことが考えられます。とはいえ災害対策も必要ですから、耐震への補助が、区独自ではないときいていますが、例えばこの枠組みに入った場合は少し補助するなど、推進するための方策を加えるべきではないかと考えました。

あともう一つは、対象になっている事業をどのように選別したのか、経緯を把握していませんが、弱者というか、福祉的な居住の支援に結果的になっているようで、それも当然必要だと思いますが、先ほどのリノベーションまちづくりが3万円の会費でも人数がオーバーするように、例えば、若い元気な人たちがセルフリノベーション、DIYでリノベーションするというのは、テレビ等でも話題になっていて、そういうものも取り入れて魅力的にすれば、賃貸アパートの空き家が増えている問題も、アイデア次第で新しい事業や実績がつかれるのではないかと思います。その意味では、リノベーションまちづくり事業と連携するような形でやるといいのではないかと考えました。

●会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

●委員 今回の委員の発言に関連してですが、空き室のオーナーさんがなかなか立候補してくれないという問題ですが、私、居住支援協議会のホームページを見たんですね。そこに書かれているのは、居住困難者の方に空き室を提供するという、前回も言ったかと思うんですけども居住困難者つまり高齢者、障害者、それからお子さんをお持ちのシングルマザーの方ということが書かれているだけだと、やはり空き室のオーナーさんとしてはリスクを考えてしまう。お貸しして大丈夫なんだろうかという心配が解決されないような気がするんですね。そこで、先の委員がおっしゃっていたような若い人も一緒に空き室をうまく利用する案とか、仲介に入っている居住支援協議会が上手に空き室を有効利用しますということで、もう少しホームページの書き方も含めてですね、利用範囲も広げると、オーナーさんも空き家を提供しやすいんじゃないかと思いました。

●会長 大事そうですね。今回、居住支援協議会が空き家活用モデル事業をやるという、そういう枠組みになっているんですが、確かにそれがやや支障になる場合もあるので、場合によっては居住支援協議会とは別に空き家活用協議会をつくってですね、それで重なる部分については一緒にやって、別の部分については少し独自でやるような形も考えたほうがいいかもしれないですね。確かにオーナーからすると、居住困難者が対象となるとちょっと引けるところがあるかもしれませんね。わかる気がします。

●委員 結構、ホームページの中の書き方も、その説明の仕方の中で居住困難者というのがかなり丁寧に、それが何度も書かれているので、やはりそれに対するリスクフォローがあれば、まだいいかと思いますが。

●会長 ほかに。

●委員 ちょっと今、その話から外れるんですけど、一番初めの1ページの住居支援事業のシングルマザー支援事業ってありましたね。これで何か意見が分かれたと言っているんですが、具体的に意見が分かれた主な原因っていうのが何なのかっていうのがわかりますでしょうか。

●住宅課長 こちらにつきましては、河野さんのほうにつきましては、これまで方向性としてはシングルマザーの方が、例えば、子どもさんの保育関係については、仕事をしながらというところでは預ける場所がないというようなことで、地域の空き物件を含めて、例えば、そこで保育園的なことをやりたいというような方向で進めていたところでございます。一方で、リトルワンズさんのほうにつきましては、そういったこともあるんですが、それとは別に、例えばこのシングルマザーの方自身のキャリアアップとかですね、そういった部分についても積極的に行っていきたいというようなところで、若干ちょっと方向性が違うというようなことがございまして、今後のコラボレーションについては解消したいというようなお申し出があったというところでございます。

●会長 そろそろ時間が近づいてきたんですが、ちょっと一つだけ質問があるんですが、マンション管理推進条例について、登録件数、今どうなっているかというようなことについて情報はありますでしょうか。お願いします。

●建築住宅担当部長 恐れ入ります。今回の資料にちょっと漏れてしまいまして、申しわけありません。

現在、本区に分譲マンションの総数でございますけど、1,117件です。そのうち、提出があったのは600件ちょうどでございます。提出率は53.8パーセントでございます。

●会長 届け出がないマンションっていうのは、どういう特性のものでしょうか。

●建築住宅担当部長 これまでですね、区とやはり連絡が取れていない、区の情報になかなか届きづらいというところは出てきておりません。ワンルームマンションについては、意外と出てきているという状況はございます。それから、大手マンション管理業者のご理解はかなりいただけて、これも提出件数がふえた理由の一つであるというふうに思っております。ちょっと今後はですね、本当は今年度から開始しようと思ったんですけども、リノベーションまちづくりが私どものほうに入ってきてしまいまして、ちょっと人が割けなくなってしまいまして行えなかったんですが、現在、区と協定をさせていただいておりますマンション管理士会の方、それから、建築士事務所協会、それから、税理士会の方々と区の職員がチームを組みまして、この未提出のマンションを戸別訪問をいたしまして提出を促すという取り組みを来年度、予算化もできましたので行っていきたいというふうに思っております。

●会長 楽しみにしていますので、よろしくお願いします。

●委員 先ほどから出ている空き家の問題なんですけれども、実は神奈川県湘南地域のほうの、ある自治体の空き家調査をしたことがございまして、それで戸建て住宅が広がっているところなんですけど、やっぱりですね、2項道路に接した空き家が一番多かったんですね。やはりこれ結構深刻な問題で、多分部長さんのほうがよくご存じだと思うので、ちょっとあれなんですけれども、確か足立区ではですね、やっぱり密集市街地の中で2項道路問題、狹隘道路の問題が非常に深刻で、建てかえそのものできない状況なので、さらにその2項道路の下のランクの43条のただし書きの通路っていうのがあるんですけども、そういうものの基準を割と緩和させて、それで何とかしていこう、そのかわり、その沿道の建物については耐震とか耐火性能を高めるとか、そんなような方法をとられていますし、何かそういうことも、やはり密集市街地抱えていらっしゃる区でもございますので検討いただけるといいかなというふうに思いました。

●会長 お願いします。それでは……。

●委員 申しわけないです。すぐ終わります。

先ほど、委員からインターネット上で、いわゆるリノベーションのスクールについて3

万円の会費を払っても来てくれているんだっていうことで、それは本当なんですね。私インターネットを見ないんで、余り好きじゃないんで見ないんですけど。

●建築審査担当課長 今回のリノベーションスクールの募集に当たりまして、テキスト代プラス、それからパーティー代込みで3万6,000円の会費がかかりますということで募集したところ、90名の応募があったということでございます。

●委員 いやそれは、例えば、この資料の中にそういうことは書き込めないの。書いちゃまずいの。いやわからない。僕は初めて聞いてね、委員から話を聞いたときにあれと思ったんですよ。今までこういったことって余りないんですよ。だからびっくりしているわけですよ。こういうことやっぱり書き込んでもらわないと、私みたいにわからない人間は本当にびっくりするわけですよ。会長とよく相談して、あれしてもらって結構ですけど。

●建築審査担当課長 次回からこういったことについても記載をしたいというふうに思っております。このリノベーションまちづくり、民間主導の公民連携によるまちづくりということで、民間の力をかなり重視した事業だというふうに思っております。

●委員 わかりました。いや、何も書いてないから。

●会長 じゃあ、少し資料の捕捉をお願いします。

それでは、時間になりましたので、さらに質疑応答ある場合はペーパーなりメールなりで事務局に届けていただければと思います。

この住まいのガイド2014については、これは紹介ということでよろしいですか。じゃあちょっと一言。

●住宅課長 それでは、お配りしております、住まいのガイドでございます。昨年の審議会でこういったものが必要ではないかということをしていただきまして、今回お作りしてございます。庁内全体のそれぞれの事業も網羅した形になってございますので、今後もこれを更新して関係機関、それから、区民の皆様にお配りして周知していきたいと思っております。

●会長 とてもいいですね。こういうのがまとまっていると、とてもいいと思います。

それでは、事務連絡をお願いします。

●住宅課長 それでは、事務局よりご連絡がございまして。まず冒頭申し上げました、本日配付いたしました住宅マスタープラン、それから、住宅白書につきましては、審議会終了後、事務局のほうで回収させていただきますので、そのまま机の上に置いておいていただければと存じます。

それから、現在、皆様には第11期の住宅対策審議会委員にご就任いただいております。任期につきましては、本年の6月6日までとなっております。今回を含めまして、これまで7回の審議会にわたり、熱心にご審議いただきまして、まことにありがとうございます。心より御礼申し上げます。第12期の住宅対策審議会委員へのご就任につきましては、また改めまして事務局よりご案内させていただきますので、その際はどうぞよろしく

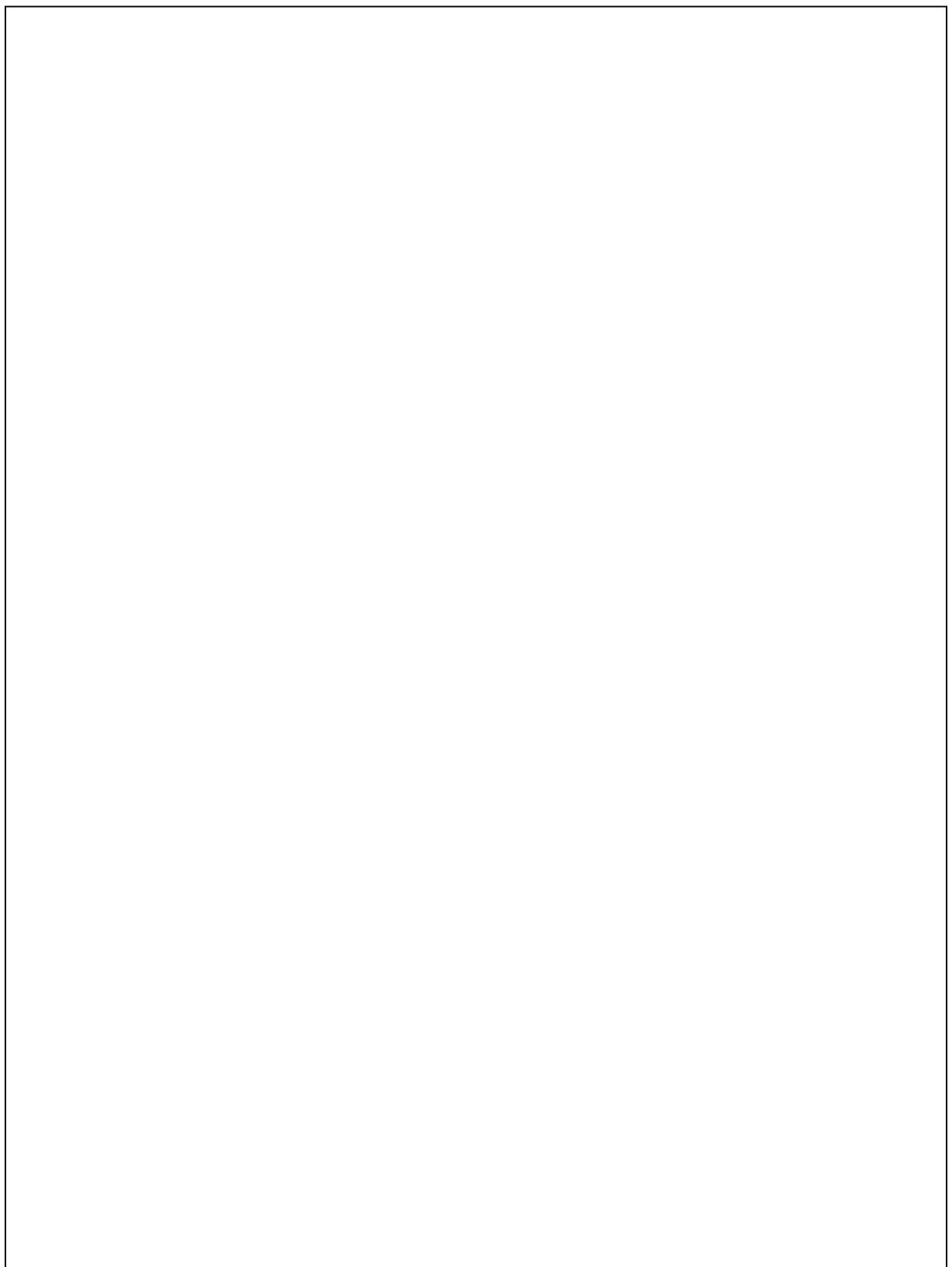
お願い申し上げます。

以上でございます。

●会長 これでは11期が終了ということですので、皆様活発な意見どうもありがとうございました。いろいろと課題は積み残されているようですが、ぜひ次の12期では解決できるように祈っております。あるいは私も協力しますので、どうぞよろしく申し上げます。

それでは以上で第46回の審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

(午後3時58分閉会)



※ 審議経過の記載が2頁以上にいたる場合は、右肩にNo.を付す。