

令和6年度 第1回東京都北区住宅対策審議会 議事録

【日 時】 令和6年4月26日（金） 午前10時から午後11時30分

【場 所】 北とびあ7階 第1研修室

【出席者】 17名（敬称略）

＜区民委員＞	上田 昌子	一般公募
	坂井田 大洋	一般公募
	下山 豊	東京都北区町会自治会連合会 会長
	成川 友英	北区商店街連合会 会長
＜学識経験者＞	加藤 仁美	東京都都市づくり公社 非常勤理事・元東海大学工学部教授
	高橋 雅夫	日本大学法学部 特任教授
	山本 美香	東洋大学福祉社会デザイン学部 教授
＜関係機関＞	浦口 恭直	東京都住宅政策本部 住宅政策担当部長
	助川 護	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 東京北エリア経営部次長
	中村 恵子	社会福祉法人北区社会福祉協議会 理事
	松下 福利	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第九ブロック副ブロック長・北区支部長
＜区議会議員＞	山下 大七郎	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部城北支部 支部長
	ふるた しのぶ	北区議会議員（健康福祉委員会 委員長）
	本田 正則	北区議会議員（健康福祉委員会 副委員長）
＜区職員＞	藤野 浩史	政策経営部長
	村野 重成	福祉部長
	筒井 久子	子ども未来部長
（欠席）	柏木 英樹	一般社団法人東京都マンション管理士会城北支部 工事部長 マンション管理士
	宮島 修	北区議会議員（建設委員会 委員長）
	坂場 まさたけ	北区議会議員（建設委員会 副委員長）
【事務局】	寺田 雅夫	まちづくり部長
	坂本 大輔	まちづくり部参事（住宅課長事務取扱）
	雨澤 吉康	住宅政策係 課長補佐
	吉峯 慎一郎	住宅政策係主査
	島田 里絵	住宅政策係
		ランドブレイン株式会社（北区住宅マスタープラン改定支援業務受託者）

【配布資料】	議案 1	北区住宅対策審議会小委員会の設置について（案）
	議案 2	議事録の取扱い及び審議会の動画公開について（案）
	（参考）	審議会の動画公開
	議事資料 1	諮問文（写）
	議事資料 2	住宅対策審議会委員名簿
	議事資料 3	東京都北区住宅対策審議会運営要綱
	議事資料 4	北区住宅マスタープラン2020（概要版）
	議事資料 5	北区住宅マスタープランの改定について（概要）
	（別紙）	国・都の施策に対応した北区の事務事業について
	議事資料 6	基礎調査（区民・区外居住者アンケート）について
	議事資料 7	今後のスケジュール（案）について

【次第】	1. 開 会
	2. 委嘱状交付
	3. 区長挨拶
	4. 委員紹介
	5. 会長・副会長の選出
	6. 議事
	（1）東京都北区住宅対策審議会の運営について
	（2）北区住宅マスタープラン2020の改定について
	7. その他

1. 開会

一事務局の寺田まちづくり部長から開会及び、審議会の会長が決定するまでの間、同部長が会の進行をする旨の説明をした。

2. 委嘱状交付

一犬飼副区長（公務による区長代理）から、全委員を代表して上田委員へ委嘱状の交付を行った。

- ・議事資料1 諮問文（写）

3. 区長挨拶

一犬飼副区長より、「区長挨拶」の代読があった。

（以下、区長挨拶）

「本日皆様に住宅対策審議会委員就任の委嘱状を交付させていただきました。あわせてこれからご審議をお願いする新しい北区住宅マスタープランの改定にあたっての施策のあり方について諮問させていただきました。約2年間の大任となりますが、快くお引き受けいただいた皆様に心より感謝申し上げます。

さて、言うまでもありませんが、住まいは私たちの暮らしの基盤です。その暮らし方がこの4、5年で大きく変化しました。新型コロナウイルス感染症の拡大は日々の暮らしに大きな影響を及ぼし、新しい生活様式が定着いたしました。また、地球温暖化の進行は年々深刻化しております。さらにはデジタルトランスフォーメーション、人工知能 AI の進展により、その恩恵を享受する暮らし方が様々提案されているところです。

そして、能登半島地震です。首都直下地震への喫緊の備えはもとより、安全安心な住まい・街づくりの必要性を私たちはこの年初から改めて思い知ったところです。

これから様々な社会環境等の変化を踏まえ、魅力ある、住まう街・北区としての新たな住宅施策の方向性を明らかにしていく必要があると考えています。この度策定した「北区基本計画 2024」では、みんなで作る北区新時代を北区の基本姿勢と位置付け、100年先を見据えたまちづくり等、7つの主要政策を柱として、北区が進むべき新たな方向性をお示ししております。住環境においても、誰もが安心して快適に安全に住み続けることができる良質な住まいの確保を施策の一つに掲げておりますので、審議会委員の皆様にはどうか活発なご議論を通じ、新しい北区住宅マスタープラン策定にお力添え、ご助言を賜りたくお願いし、ご挨拶とさせていただきます。」

（犬飼副区長 退室）

4. 委員紹介

一事務局より、各委員及び事務局員の紹介を行った

- ・議事資料2 住宅対策審議会委員名簿

○定足数の確認

―審議会運営要綱第4条第2項の規定により、委員20名中17名の出席があることから定足数を満たすため、会議は成立している旨報告した。

○配付資料、発言時の注意事項等の確認

5. 会長・副会長の選出

○正副会長の選任

―審議会運営要綱第3条の規定により、正副会長を互選で選ぶこととしたが、委員より立候補者はなかった。

―このため、事務局より学識経験者の中から、会長については区の「空家等対策審議会」で会長を務める高橋委員を、副会長には区の「居住支援セミナー」等で講演をしている山本委員と、建築審査会委員を務める加藤委員を推薦し、委員より拍手多数で選任された。

○正副会長の就任の挨拶

6. 議事（1）東京都北区住宅対策審議会の運営について

<会長>

それでは、ここから議事を務めさせていただきます。

本審議会については、原則公開となっています。本日、傍聴希望の方はいらっしゃいますか。

（傍聴希望者あり）

（傍聴者1名入場）

<事務局>

―以下について事務局より説明―

- ・議事資料3 東京都北区住宅対策審議会運営要綱
- ・議案1 東京都北区住宅対策審議会小委員会の設置について（案）
 - 審議会運営要綱第12条の規定に基づき、審議会の下に「小委員会」を設置
 - 小委員会は、各小委員会の所掌範囲を国の住生活基本計画（全国計画）の「改定の3つの視点」を基に2つ設置し、「居住者・コミュニティ」と「住宅ストック・産業」に関する調査・検討を担当。「社会環境の変化」は両小委員会共通の調査・検討事項とする。
- ・議案2 議事録の取り扱い及び動画配信について
 - 議事録の取扱い、公開の流れについて
 - 審議会の動画公開・配信について

―委員によるご意見、ご質問―

<委員>

居住支援というのは、居住者・コミュニティという側面もあれば、産業的側面もある。2つの視点を結ぶという点では大きな意味を持っていると思う。居住支援については両方の小委員会で検討するという理解でよろしいか。

<事務局>

居住支援については、「居住者・コミュニティ」を担当する第1小委員会で主に議論いただきたいと考えているが、実際にお住いになる住宅はハードであるという点もあるので、両小委員会に跨るテーマがある場合は、例えばもう一方の小委員会に審議結果を送るなどその部分は審議会で整理をするというやり方もあると思う。まずは議論をしながら各委員の皆様もしくは会長とご相談しながら、柔軟に審議会運営を進めていければと考えている。

<委員>

居住支援を区内でいかに発展させるかが非常に大事だと思う。区内を本拠地とする居住支援法人がないので、その育成についてもぜひ議論いただきたいと思う。

<事務局>

小委員会を構成する組織、メンバーは調整中で、審議会運営要綱では会長が設置するものとなっておりますので、会長とよく相談しながら、必要な議論に適切な関係機関の方々にご参加いただくよう調整を進めていきたいと考えている。

<会長>

その他ご意見なければ、「小委員会の設置」については審議会としては了承したということで整理させていただきます。

(議案1 審議会「了承」)

次に議事録と動画配信の扱いについて、何かあればご質問等お願いします。

<委員>

「王子共創会議」では、事前に応募した希望者のみにURLを配布する限定公開の方法を採用していたと記憶していますが、今回はどのようになるのか。

<事務局>

事前の申込等は不要で、どなたでも見られるよう配信するつもりで、ご提案しています。

<会長>

他にご質問ご意見がなければ、「議事録と動画配信の扱いについて」については、審議会としては、了承したということで整理いたします。

(議案2 審議会「了承」)

<事務局>

第1回審議会の動画配信は、審議会で議案を了承をいただいてからと考えていたため、配信開始は4月30日(火)に録画画像をもって、北区の公式ホームページにアップします。

6. 議事（2）北区住宅マスタープラン2020の改定について

<会長>

それでは、次の議事に入ります。

「住宅マスタープラン2020」の改定について事務局から説明をよろしくお願いいたします。

<事務局>

ー以下について事務局より説明ー

- ・議事資料4 北区住宅マスタープラン2020（概要版）
- ・議事資料5 北区住宅マスタープランの改定について（概要）
 1. 北区住宅マスタープランの改定について（概要）
 - ①住宅マスタープランとは ②国・東京都の現状 ③北区の現状
 2. 上位関連計画について
 - ①北区住宅マスタープランの位置づけ ②北区関連計画の作成状況
 3. 国・東京都と北区との目標及び施策の比較
 - ①目標別対応状況 ②目標及び施策の対応状況
- ・議事資料5（別紙） 国・都の施策に対応した北区の事務事業について
- ・議事資料6 区民・区外居住者アンケートの実施について
 1. 区民意識意向調査（前回調査結果との比較）
 2. 区外居住者意向調査（北区以外に住む理由・北区のイメージ把握）
 3. 北区への転入者向け意向調査（北区を居住地に選んだ理由の把握）
- ・議事資料7 住宅対策審議会における北区住宅マスタープランの改定検討スケジュール（案）

<委員>

計画のうち、基本理念や基本目標はこのままで、「住宅政策の方針」について主に検討していきたいということだが、国や東京都との比較の中で今の北区の基本目標ではくくり切れていない部分があると思いますが、基本目標についても今後検討してくことになるのでしょうか。

また、国や東京都にない部分で新たに計画に盛り込んでいく必要がある部分はないということでしょうか。

<事務局>

1点目について、現計画の改定から5年目を迎えたばかりであることから、大きく基本理念や基本目標が変わることはあまり想定していないが、「住宅政策の方針」の検討を深める中で、より上位の考え方である基本目標等に立ち返り議論することを否定するつもりはありません。

2点目については、事務局としても精査ができていないため現時点では明確にお答えできませんが、審議の中でそういったご示唆をいただいたときには、対応を検討していただきたいと思います。

<委員>

問題は、住宅確保要配慮者の対策についてストックの面からも居住支援の面からも対策が遅れているのではないかということ。所得や収入との関係で見ると家賃が高い物件しかなく、高齢者や障害者の

方々が入れる物件が少ない問題が出てくるので、そうした評価が問われてきていると思っています。どのような対策をとるかについては、しっかり審議をしていければよいと思っています。

<委員>

北区でも外国人の方がだいぶ増えてきており、今後も増えていくと思いますが、外国人の住宅をこれからどう取り扱っていくのか、わかっている範囲のことがあれば教えてください。

<事務局>

外国人については、国が定義している住宅確保要配慮者のうちの一つでもあり、他の要配慮者と比較すると居住支援に係わる対応がそこまで追いついていないのが現状だと思いますので、ご審議いただきたい点だと考えています。

<委員>

議事資料5の3「②目標及び施策の対応状況」及び議事資料5（別紙）での国と東京都の比較について、特別区23区の中で北区がどのような位置づけかが重要な気がしています。その中で北区ではどう歩んできて、どうあるべきかをぜひ聞かせていただきたいと思います。

<事務局>

23区の中での区の位置づけ等は今後の審議会で順次資料等をご提供していきたいと思いますが、住宅政策の中には、国、東京都、基礎的な自治体とで役割分担がしっかりあると認識しており、単純に比較できるものではないとも考えています。

<委員>

議事資料5の北区住宅マスタープランの改定のタイミングについて、今回は現行計画改定から5年目を迎えた時点で改定に着手するとのことですが、計画の期間自体は従来通り10年間ででしょうか。いつからスタートする計画を作るのかを教えてください。

<事務局>

検討に2年を要するため、令和8年度を初年度として基本的には10か年の計画と考えていますが、目標によっては要する期間も異なることもありますので、その点もご意見をいただければと思います。

<委員>

議事資料6の区民意識意向調査についてですが、町会として関わることはありますか。

<事務局>

基本的には無作為で抽出した方に郵便でお送りする方法を取りますので、町会自治会の方にお手数をおかけすることはないです。

<委員>

アンケート調査について、区内の方への調査は18歳以上の世帯とのことですが、これは世帯構成な

ども加味して行うのでしょうか。

また、区外居住者の調査についてはエリアを例えば関東など区切って行われるのか教えてください。

<事務局>

区内調査の世帯構成については、無作為抽出のためサンプルを選ぶ時点では加味しませんが、アンケートの質問の中で世帯構成を問うので、世帯構成による傾向は分析できます。

区外調査については、今予定しているのは区からの転出先上位5つの自治体を対象にアンケートを行いたいと思っています。近隣でいうと川口市や板橋区などが対象になります。

<委員>

区民向け・区外向けアンケートについて、無作為抽出であれば外国人も対象になるのでしょうか。回答にあたって言葉の問題は大丈夫でしょうか。

<事務局>

外国人住民の方も対象になります。それを意識して選ぶのではなく無作為で選ぶ形になります。

アンケートの読解の点については、アイデアレベルにはなりますが、アンケートを受け取った外国の方が、日本語をご理解いただけない場合、配布物に案内を入れて母国語のアンケートを再送できるような方法で、送ったものが無駄にならず、外国人住民の方々の声をしっかり吸い上げられるような仕組みで実施したいと思います。

<委員>

商店街として、各地区によって取組を分けていることがあります。全体的には駅前の商店街は栄えています。住宅地にある商店街は衰退している状況です。街路灯や看板などが残っていますが景観がよくなり個人での撤去は問題があるため、景観の取組みもまちづくりの範囲でお願いできればと思います。

また、商店街にも外国人の方はお見えになりますが、ごみの問題など、住民に対してゴミ出しルールなどをお知らせする方法の検討もお願いしたいと思っています。

<事務局>

商店街の振興とかかわって街路灯の維持が問題になっていることは認識しています。防犯面からの街路灯、夜間の明るさも含めて安心して住めるという意味では、広い意味で住環境の課題であると思います。また、外国人の方への案内サインの問題も、誰にでも住みやすいまちづくりという観点では検討の範囲だと考えます。

<委員>

議事資料6の3「北区への転入者向け意向調査②」に2つ案が示されていますが、ここに「北区に永住したいですか」という項目を入れたらどうかと思います。

<事務局>

これからもずっと住み続けたいかということがはっきりわかる質問もあった方がよいというご意見だと思しますので、参考にさせていただきます。

<委員>

高台地域は地域内でもアップダウンが多く、買い物難民化は高台地域の中の高台に多いです。高台の商店街はどこも衰退し、商店街まで買い物に下り、帰りに上がるのが大変であると聞いています。住環境の問題として、買い物難民化の問題も住宅確保要配慮者の一つになると思いますし、産業振興的な課題としても特に高台で商店街を運営するというのは相当大変で、何らかの代替案は必要だと思います。

また、障害者の自立支援協議会にも参加していますが、障害者における住宅というのは、例えば車椅子で玄関や廊下を通れないなど色々課題がありますので、障害者団体の方々などの意向も大事にしながら進めていけたらと思います。

<事務局>

ご指摘いただいた課題の解決方法については、買い物弱者対策、バリアフリー対策、地域での助け合いの仕組みづくりなどという視点でもあると思います。そういうことも審議会で検討できればと思います。

<委員>

北区に高層マンションが建ってきていますが、高層マンションの高さ制限はあるのでしょうか。高い建物が建つと住民トラブルも起きることがありますので教えていただければと思います。

今後もし高層マンションが建つとしたら十条西口に建っているマンション高さくらいでしょうか。

<事務局>

高さ規制については用途地域で定めている制限と、地区計画で定めている高度地区があります。高い建物を建てる場合には一定広場空間を確保するなど、まちへの貢献に対して高さを決めていくということもあり、無制限に高さを許可しているものではない状況です。

十条西口に建っているものは約140mで39階建ての計画です。

<委員>

今の議論に関連して、十条、赤羽、王子と今後開発を進めていくと思いますが、計画を見ると十条も赤羽も同じような感じで、どうやって各地区を特徴づけていくかをご検討していただければと思います。

<事務局>

都市計画マスタープランの中で全体像を定めながら地区別計画を定め、地区ごとの課題解決に向けて方向性を示しています。赤羽も今まさに再開発を契機としたまちづくりを進めている中で、地域の方にご議論いただいているところです。そのような様々な視点でご意見いただきながらまちづくりを進めていきたいと考えています。

<委員>

今の議論はとても大事だと思います。都市計画審議会の委員も務めていますが、今の用途地域を緩めて容積をサービスし高層化を進めていくことについては、私としては都市計画をゆがめると危惧しています。特に駅前の開発が行われると、駅前商店街が壊れてしまうか、まったく姿が変わってしまうことがあります。現状の商店街をいかに維持し発展させていく必要があるのではないかと考えています。

<会長>

貴重なご意見・ご質問ありがとうございました。まだご発言されていない方のご質問やご意見、審議
会に臨む意気込みなどお話しただければと思います。

<委員>

区民の公募で今回委員を務めることになりました。とにかく北区をよくしたいという意気込みだけな
ので、有識者のご意見を伺い勉強しながら勤めを果たしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

<委員>

私自身北区に住んで3年目になりますが、今日資料を見て転入人口の方が多くことに驚きました。私
くらいの子育て世代が少ないという印象を持っていたので、この転入人口と転出人口の推移はすごく興
味深いなと思いました。

また、副委員長が仰っていた他区との比較という視点も興味深いなと思っており、他の区の良いところ
はマネできるようなプランを立てていければいいのかなと思っています。

<委員>

区に居住されている方に偏りなく色々と意見を聞きながら、UR 都市機構も北区と一緒に事業を進め
てきたので、居住者の意向調査も踏まえつつ、我々も提供できるものは提供してより良い計画にできれ
ばなと思っています。

<委員>

北区社会福祉協議会の理事と肩書がなっておりますが、北区肢体不自由児者父母の会の会長をしてお
り、社会福祉協議会の理事もさせていただいている関係でご推薦をいただき、この会議に参加させてい
ただくことになりました。

私たちはみな肢体不自由の子どもを持っている親の会です。障害者を持つ家庭では親がいる間でも困
難なことがたくさんあります。今は重度化・高齢化もしており、老障介護のあと障害者おひとりが残り、
自宅に住み続けることが困難な方は住み慣れた北区で住み続けたいという思いがあっても区内にそ
の受け入れ先がないので、結局、長野県や青森県、北海道などの入所施設に送られてしまう事態があり
ます。それは親がいるうちでも介護しきれない状況になるとそのようになります。そのような悲しい状
態をぜひ皆さんにも知っていただきたいと思います。どうしても少数派となるため、思いが及ばないで
施策の中にも入れていただけない部分がございますが、ぜひご理解いただきたいと思います。

一昨年、北区議会でも北区に障害者の入所施設をつくってほしいという陳情が採択され、今の区長も
「つくります」と言って下さり、入所施設をつくることに一応なっております。ただ、今はまだ計画
も何もない状況で、土地がないというところでストップしている状況です。障害者施設はコミュニティ
の中心になるような複合施設のようなものにできたらよいなと勝手に思っているのですが早く実現す
ればよいなと思っております。区では10年計画ということをおっしゃられますが、私共の会員からは
「10年も経ってしまったら私たちみんなないわよ」というような諦めに近い声がたくさん聞こえて
くるのが現実です。

また、昨年度「荒川流域防災住民ネットワーク」という活動に共同代表の一人として参加しました。
北区の低地部は荒川が万一氾濫した場合には、5m以上浸水する地区があり、しかも2~3週間水が引

かない事態が想定されている現実を皆さんもご存じかと思いますが、そういうことに対応した住環境づくりを皆さんと一緒に考えたいと思います。今後ともよろしく願いいたします。

<委員>

東京都宅地建物取引業協会第九ブロックの昨日の総会でブロック長になり、ブロック長と北区支部長ということで参加させていただいています。空き家対策、居住支援に5～6年ほど参画し、不動産関係のプロとしての面と、生まれも育ちも赤羽で母親の代は先祖代々何百年と住んでいる家という面もあります。

母親が買い物に行くとビル風で通れないとも言っていて、ビルの風害の対策についても高層化が進むと必要になってくると思います。住宅マスタープランと合わせて、地域の環境、風害や台風、地震の耐震化なども合わせて一助となるように真摯に参画していきたいと思います。

<委員>

先ほど北区の住宅マスタープランは10年でやるのかスパンを短くして5年でやるのかという話がありましたが、現実問題として住宅を取り巻く社会的状況はこの5年間で大きく変化を遂げたと思います。コロナ禍の影響や、極端な形で円安が進み、それらの状況に対応していくには、なるべく全体ではなくても色々な局面に短いスパンで考えなくてはいけないと思っています。

居住支援協議会のメンバーでもありますが、東京全体で再開発が進み、まちがきれいになり高層化が進むことは結構なことですが、居住支援の対象になるような高齢者の住宅に関すると、そういった方が住める住宅はなくなってきているのではないかと心配しています。先ほどお話にもありましたが、東京ではそういう弱者の方は住めなくなっており、地方へ移るしかないことも危惧しています。発展と同時にそのような面も忘れないように議論していきたいと思います。

<会長>

皆様、どうもありがとうございました。皆様のご協力により、本日の議事は全て終了いたしました。ありがとうございました。

では、マイクを事務局にお返しします。

<事務局>

次回の日程につきましては、およそ半年後となります。また改めてお知らせいたします。

また審議会会長、副会長には次回審議会の前に小委員会の開催もございます。どうぞ、よろしく願います。事務局からは以上でございます。

<事務局>

委員の皆様におかれましては、本日は大変お忙しい中、ご審議を賜りまして、ありがとうございました。それでは、第1回東京都北区住宅対策審議会を終了いたします。皆様、本日はありがとうございました。

以上