

中 野 区
住宅政策審議会 会議録

第7回

2019年10月29日(火)

第6期中野区住宅政策審議会（第7回会議）会議録

日時

令和元年10月29日（火曜日）午後2時30分

場所

中野区役所 第11会議室

次第

1. 開会
2. 議題
 - (1) 視点1 「住宅セーフティネットの充実」について
 - (2) 視点2 「多様な世帯がともに暮らすまち」について
 - (3) その他
3. 閉会

出席委員

有田委員 田村委員 山崎委員
青木委員 石井委員 井上委員 川村委員 津田委員
林委員 保坂委員 松本（玲）委員 宮島委員

事務局

三王都市基盤部住宅課長

中野区出席者

小山内都市基盤部建築課長
藤井地域支え合い推進部地域包括ケア推進担当部長
高橋地域支えあい推進部地域包括ケア推進課長
長崎健康福祉部福祉推進課長
千田まちづくり推進部まちづくり計画課長

会長

それでは、時間になりましたので、ただ今から中野区住宅政策審議会第7回会議を開催します。冒頭ですが、和気委員、松本暢子委員、川上委員、関田委員から本日は欠席のご連絡をいただいています。

続いて、今回の事前配布資料の確認について、事務局からお願いします。

三王住宅課長

事務局から資料の確認をさせていただきます。まず、本日1点差し替えが置いてあると思います。机の上に次第を置かせていただいています。こちらは、裏面をご覧ください。下から4人目の林委員の肩書が、前回の審議会後、支部長から相談役に変更となっていますので、ご確認いただければと思います。

資料の確認をさせていただきます。

次第。次が資料1です。A3の施策展開及び現行計画との比較という資料が1枚あります。続いて、資料2がA4冊子で、視点1の資料が1部。資料3が、視点2のA4縦の冊子が1部。最後に、参考資料として、前回お渡ししましたが、視点1～4の全体の方向性が書いてある、方向性等についてというA3の資料が1部です。資料は以上です。ありがとうございます。

会長

皆さまお手元の資料は全部そろっていますでしょうか。よろしければ、これから会議に入りたいと思います。

本日の議題ですが、第4次中野区住宅マスタープラン策定に向けた施策展開について、本日は、視点の1「住宅セーフティネットの充実」および視点の2「多様な世帯がともに暮らすまち」について事務局案を元に審議を行います。本日は約2時間20分の会議時間で、最大でも16時50分頃を目標に会を進行させていただきたいと思えます。ご進行、皆さまのご協力を賜りたくよろしくお願いします。

それでは、改めて、まずこちらの「住宅セーフティネットの充実」施策展開（案）について、審議させていただきたいと思います。資料1、2および参考資料を手元にご用意いただいて、この内容について事務局からご説明をお願いします。

三王住宅課長

それでは、事務局からご説明させていただきます。まず、住宅セーフティネットの充実における施策展開（案）について申し上げます。資料1と参考資料をご覧ください。資料の作り方についてです。前回と同様の形になっています。左側が現行の住宅マスタープランにおいて記載の取り組み内容、そして、右側に新たな住宅マスタープランで取り組んでいこうと考えている内容です。また、参考資料として今回、次期住宅マスタープラン全体の図についても併せて準備させていただきましたので、ご覧ください。

この中で、タイトルに10月29日付と日付が入っているのは、前回の議論や本日議論いただく視点1及び視点2の施策展開を進めていくに当たって、一部5月の審議会でお示しした内容から修正を加えています。

その中で、大きな変更点としては、まず視点1の住宅セーフティネットの充実における課題のうち、地域包括ケアの推進も居住の安定確保の取り組みの一つとして位置付けました。また、視点2における高齢者世帯への住生活支援に関する内容については、居住支援に係る部分において、視点1における住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の入居の支援の中の取り組みの一つとしてまとめています。

また、視点2については、これまで課題として、高齢者世帯への住生活支援を設定していましたが、高齢者世帯ではなく多様な世帯への住生活支援として、高齢者を含めた多様な世帯への支援という形に変更し、この取り組みの中にユニバーサルデザインにおける取り組みや、外国人に関する取り組みを追加しました。

その他の細かい変更等については、資料をご覧ください。と思えます。

続いて、視点1の資料2をご覧ください。それでは、視点1に関する各課題および個別の施策等について申し上げます。視点1においては、課題として、居住の安定確保というテーマを設定しています。こちらは、現行住宅マスタープランにおける基本目標4に主に対応する課題です。

それでは、2ページをご覧ください。では、取り組みの1つ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援についてです。まず、現状と動向について申し上げます。今回の住宅確保要配慮者の範囲ですが、表に示す範囲になります。ご覧のとおり、多様な方が含まれており、その支援の在り方、接し方についても多様な形での支援が求められているものと思えます。

その上で下の図をご覧ください。前回の会議でもお示ししましたが、日本賃貸住宅管理協会による調査に基づいたもので、入居者を拒否するオーナーの割合とその主な理由についてのデータがあります。大別すると、特に割合が大きいものが、単身の高齢者、障害者、子育て世帯になると思えます。

続いて、3ページおよび4ページをご覧ください。住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援において、次期住宅マスタープランにおける具体的な取り組みの検討内容等について申し上げます。

住宅確保要配慮者といっても、それぞれが抱えている問題はさまざまであるため、その実態やニーズについて行政としてしっかり把握していくことが必要です。次の10年の計画期間において、しっかり区と既に連携している居住支援法人に対しての聞き取り調査等や地域包括ケアシステムの枠組みの中で情報を共有する等方法はさまざまあると思えますが、区として住宅確保要配慮者が何に困っているのか、どういった支援が必要かの把握にまずは努めていきたいと考えています。

居住支援や住み替え支援活動については、4ページの図のイメージになりますが、総合的な住まい対策推進体制を中心に行っていきたいと考えています。そこへの新たな居住支援団体の加入促進および居住支援団体間の橋渡しについて、総合的な住まい

対策推進体制において取り組んでいきたいと思っています。また、各種情報提供については、積極的に行っていきたいと考えています。

ここで言う総合的な住まい対策推進体制ですが、ページが飛んで恐縮ですが9ページをご覧ください。総合的な住まい対策推進体制においては、一般的な居住支援協議会の構成員である居住支援団体、不動産団体に加えて、さらに建設団体や法律専門家、金融専門家等を加えて、居住支援活動+αとして、まちづくりについても自主的に活動できる団体を想定しています。現時点では未設立ですが、現在設立に向けて準備を進めているところです。この場では、中野区版の居住支援協議会という形で認識していただければと思います。

では、お手を掛けますが、4ページにお戻りください。さらに、入居拒否感の緩和策として、現在家賃債務保証やあんしんすまいパック等の運用を行っているところですが、ニーズの把握等を行った上で、支援策の充実や制度の見直し等を検討していければと考えています。

続いて、5ページをご覧ください。次に、高齢者の居住安定確保の推進について申し上げます。現状と動向について申し上げます。こちらは国勢調査や住宅基本台帳における統計です。高齢化の進行により、高齢者は今後ますます増加することが予想されます。また、高齢者特有の問題として、事故死への不安が拒否の理由として挙がってくることから、単身高齢者の入居には孤独死が大きな障害になっていることが想定されます。実際に区に相談にいらっしゃる住み替え相談の件数の大半が高齢者の方であり、住宅確保要配慮者の中でも、高齢者に関しては、特に支援が必要な方に対して、次の計画においても重点的に支援を行っていく必要があると考えています。

続いて、6ページをご覧ください。高齢者の居住安全に関する取り組みとして、社会福祉協議会等各種団体が実施している高齢者支援について、広く情報提供を行っていきたいと考えています。また、安否確認と家財整理のサービスがセットになった中野区あんしんすまいパック制度の推進により、孤独死リスクの緩和を進め、貸主の不安の除去に努め、高齢者が住宅を借りやすいよう引き続き支援をしていきたいと考えています。

続いて、7ページをご覧ください。次の大きな取り組みとして、地域包括ケアシステムとの連携による総合的な相談体制の構築について申し上げます。まず、現状等について申し上げます。中野区における地域包括ケアシステムについては、平成29年3月策定の中野区の地域包括ケア体制の下、地域包括ケア推進課において取り組みを進めているところです。図の真ん中の太字の部分をご覧ください。地域包括ケアシステムにおける住宅政策の一番の役割は、適切な住まい・住まい方に関するところです。そこで、住宅の提供や入居支援等、地域における生活の基盤となる住まいの支援のため、中野区版居住支援協議会である総合的な住まい対策推進体制を活用し、どのように地域包括ケアシステムと連携していくか、住まい・住まい方に関する総合的な相談窓口の構築等について、次の住宅マスタープランにおいてしっかり柱を立てて取り組んでいきたいと思っています。

続いて、8ページと9ページをご覧ください。こちらは、総合的な相談体制の構築に関する取り組み案について申し上げます。基本的には、住まい・住まい方の支援が中心となってくることから、最初の取り組みである居住支援と一部重複する内容もありますが、まずは総合的な住まい対策推進体制において、総合的な相談体制の確立を目指します。

この総合的というのは、居住支援＋その先の福祉との連携も見据えた、住み替え＋αのサービスが提供できる形での相談体制という意味と考え、高齢者等の住まい相談を受けるに当たって、福祉との連携をしっかりと取りながら、適切なサービスができるような形が望ましいと考えています。また、その相談窓口において、専門の相談員の配置・育成を検討したいと考えています。

また、住宅確保要配慮者の支援の中でも申し上げたとおり、新たな居住支援団体の加入の促進、居住支援団体間の橋渡しについても、総合的な住まい対策推進体制において検討していきたいと思っています。さらに、居住支援団体が居住支援法人を目指す場合には、総合的な住まい対策推進体制において後押しできるような仕組みを検討していきたいと考えています。

10ページをご覧ください。次に、公営住宅等の適切な管理運営および効率的な建て替え等に向けた検討について申し上げます。まず、現状と動向等について申し上げます。現在区内には、区営住宅が14団地453、福祉住宅が9棟156戸あり、合計600戸程度の戸数を管理・運営しています。公営住宅等は、住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていく必要があるため、一定数の維持を行っていく必要があります。また、真に必要な方のため、高額所得者等入居条件を満たさなくなった人については退去を求める等、適切な運営が求められています。さらに、区営住宅においては、適切かつ計画的な修繕を引き続き行っていくとともに、建て替え等に向けた検討を進めていく必要があります。

続いて、12ページをご覧ください。公営住宅等の適切な管理運営および建て替え等に向けた検討に関する取り組み案としては、まず計画的な修繕を引き続き実施することで、住宅セーフティネットの中核としても今後運用していきたいと考えています。また、将来的に区営住宅の建て替え等の検討に当たっては、ひとり親等を対象とした期限付き入居制度についても検討していきたいと考えています。さらに、建て替え等の検討については、地域のニーズ等を踏まえ、福祉施設等の併設を検討するとともに、維持コストについても精査した上、緑化推進や子育てといった環境側面についても考慮しつつ、検討していきたいと考えています。

13ページをご覧ください。最後になります。空き家・空き室活用等による住宅セーフティネットの構築について申し上げます。先ほど公営住宅におけるセーフティネットについて申し上げましたが、次に民間賃貸住宅におけるセーフティネットの現状を申し上げます。下の図をご覧ください。居住世帯の有無別住居数についてです。住宅・土地統計調査によると、約2万9,000戸のいわゆる空き家・空き室が区内にあると見込まれます。そのうちの大半が賃貸用の住宅であるとのデータがあります。当然

この中の全てが活用を検討できる空き家等ではなく、たまたま空き家になっている場合やそもそも募集をしない物件等もあるとは思いますが、公営住宅において住宅確保要配慮者全てを支援することが困難なことからも、民間資源の活用が必要となっています。

14 ページをご覧ください。住宅確保要配慮者に対するセーフティネット住宅の供給は、公営住宅の供給、運営と民間資源の活用により対応していくことを前提としています。そこで、次期住宅マスタープランで重視する高齢者や障害者、子育て世帯および外国人等の住宅確保要配慮者の状況等を踏まえ、その整備コストについて精査をした上で、まずは総合的な住まい対策推進体制において、空き家等の利活用に関する部分の相談も受け付けられるよう検討していきたいと考えています。その中で、マイホーム借上げ制度等、民間住宅の活用策について情報提供も図っていきたいと考えています。

また、中野区の地域特性や空き家・空き室のマッチングシステムの構築についても検討し、セーフティネット住宅として活用できるよう促進していきたいと思えます。また、住宅確保要配慮者の入居を拒まない、セーフティネット専用住宅の登録促進に向けて、その登録戸数を精査し、インセンティブの導入について検討していきます。

居住安定確保に関しては以上です。民間賃貸住宅への円滑な入居促進、総合的な居住支援というソフト面の支援と、公的賃貸住宅の共有・民間賃貸住宅の供給というハード面の整備をそれぞれ取り組みとして記載させていただきました。今回、委員の中にも、実際に不動産賃貸業を営まれている方々もいらっしゃいますし、もし賃貸住宅のオーナーさんもいらっしゃれば、高齢者や外国人等様々な入居者がいらっしゃいますけれども、住み替えの実際の現場でどういうニーズがあるか、逆にこういう形で行政の支援があればいいなど、居住支援に係る住宅政策に関して幅広い意見を頂戴できればと思います。どうぞよろしくお願ひします。説明は以上です。

会長

ありがとうございました。この内容について、皆さまご議論をいただければと思います。ご意見・ご質問等をお願いします。

青木委員

4 ページです。総合的な住まいの対策推進体制による住宅提供のイメージということで書いてあります。真ん中の、多分これが一番大事な部分だろうと思えます。総合的な住まい対策推進体制というものは、具体的にどういうことをイメージしているのでしょうか。

三王住宅課長

イメージとしては、不動産業や建設業、法律、金融、福祉機関を踏まえた協議会を設置したいというイメージで考えています。

青木委員

そうすると、この体制という言葉を使わないで、協議会やそういう形に文言は変えておいたほうがいいのではないのでしょうか。体制というものは形ですよ。

三王住宅課長

そうですね。体制と言った場合はそうなります。

青木委員

では、具体的にどういう体制かといわれると、読んだ人はイメージが湧かないのではないのでしょうか。組織ができる・できないは別にして、協議会といえればいろいろな団体が集まったところだと。それを統括するところも必要でしょうし、事務局のような意見集約をするところ、それを分別するところが必要になってきます。体制というのは、こういう形を取りましたといわれて、取ったはいいけれどもどこに行くのかという話になります。相談体制とは、情報提供を出すというだけで、相談の受け口が、この体制でどうやって受けるのかということになりますよね。

その辺りをもう少し、体制ではなくて。こちらに書いてあるものは、民間賃貸住宅等の共有（具体的なイメージで入居希望者、住宅確保要配慮者）と書いてあるから多分イメージが湧くと思いますが、体制だけではイメージが全然湧きません。何をするのかということが見えません。すごく大きなところなのではないかと。いかに考えるか。中野区の体制はこうだということが言いたいのか。

会長

今、検討段階かと思いますが、最終的に体制が固まった段階で、例えば実際にこの支援を必要としている方がどういうアクションを起こしたときに、どういう形でどのような支援をするのかというようなイメージや、あるいはそれに関わっているさまざまな立場の人が、どういうシチュエーションでどのようなアクションを起こされて、最終的に必要な方にサービスが行き渡るのだというような具体的なイメージは、来年ぐらいになると、もう少し具体的なものを出してもらえるのでしょうか。

三王住宅課長

イメージとしては、9ページの図を見ていただければと思います。総合的な住まい対策推進体制の、もう少し具体的なものを9ページに書いています。例えば高齢者では、図の3つ円がある中で、高齢者や子育て世帯の住まい探しがあったり、不動産手続きや空き家管理があったり、リフォームの関係や建て替えであったり、まちづくり的な関係ですとバリアフリーなど、さまざまな課題があると思います。そういった課題に対して、さまざまな不動産業者や法律関係、金融機関、福祉関係の部門が絡むことによって、さまざまな部分の解決に努めていこうといった協議体をつくっていこう

というものです。

青木委員

そういう具体的な内容ですよね。そうすると、そのイメージがこの体制という言葉で理解できるのかということです。協議体といたら、その協議体はどのような協議体かということをもとに疑問に思います。体制といたら、どういう形のものをするのかと疑問を持ちます。こういう体制でいきますというと、大抵の人はどのような体制かと思います。そうすると、こういうことをこういうことが重なり合ってこのように動かすという形ができますが、これだと具体的なものではありません。こういう窓口ができます、こういうもので相談を受けます、それを中で振り分けます。どういうことでお困りですか、となったとき、どの部署が適しているという振り分けができます。体制では、相談しに来た人が何をしてもらえるのかが分からず、何に困っているかと尋ねられる逆質問の形になってしまいます。

副会長

今の青木委員のご指摘についてです。9ページの図の3つの円が重なった下に、(仮称)中野区住まい対策推進協議会とあり、そのようになると思います。

青木委員

こういう体制になるということですか。

副会長

普通の市町村の居住支援協議会と違い、もう少し幅広く、建設だとか、税の相談等、そういうところまで含めたので、この名称になったと思います。まだ発足していないので、体制という言い方をしていると思います。それでよろしいですか。

三王住宅課長

はい。

青木委員

そのような理解をなさいますか、ということですか。

副会長

ということでご理解いただきたいと思います。

石井委員

実際に今動いている建築士協会と一緒にやらせてもらっていますが、まちづくりなども包括していくのか。今の説明を聞く限り、現状の組織体というか地域包括ケアや

まちづくりなどを網羅して、一体にするという考え方かと思います。しかし、大き過ぎて、方向性というか、あまりにも相談の範囲が広すぎると思います。何でも受けるようにすることは分かりますが、今までの個別相談をどのようにまとめるかのイメージが湧きません。それについてお聞かせください。

三王住宅課長

今の段階では、壮大な事業に対してどうするかという答えは難しい部分があります。今後、これをどこまで広げ、どこまで狭めるかを庁内で検討したいと考えます。

石井委員

そうであれば、今までもせっかくこういうものを行っているので、有効活用されるべきではないかと思いました。

会長

すみません、私から素朴な質問で恐縮です。最初に住宅確保要配慮者の話が出ていますが、まず中野区の住宅確保要配慮者がこの定義で良いのか、この定義に該当する人は潜在的に何人いるのか。後で単身高齢者が出てきますが、単身高齢者の全てが要配慮者に該当するとは限らないと思いますし、その他も含め、どの程度なのかを推定で結構ですので教えてください。住宅確保要配慮者と言うと、本当に必要としている人に見えるので、それに該当する人全てに必要な支援が、最終的に行き届く体制ができるか疑問に思いました。方向性は正しいですが、実際に機能するかについてはどのように考えればよいのでしょうか。

事務局

2 ページに、住宅確保要配慮者の範囲ということで書かれている部分があります。これは、国が法律で定める者、また省令で定める範囲、また国の範囲を基本に置いた上で、東京都が上乘せで、東京都の住宅供給促進計画でさらに枠を広げて、こういった住宅確保要配慮者を設定しています。

資料にも書いていますが、高齢者、障害者、外国人、下にはLGBTの方も入っています。そして、これら住宅確保要配慮者に生活支援等を行う、という表記があります。重複した方も多数いる中で、どのような方がどの程度いるかという数値の設定は、これから詳細を検討します。この中で、特に配慮が必要と思われる方は濃淡があると思いますので、その中で特にどういう方々をターゲットに重点を置くか、という議論も出てくると思います。

副会長

視点1の住宅セーフティネットの充実には、まず対象となる人たちが属性に応じてどの程度いるか。その中で、持ち家ではなく賃貸で、所得も低いという網掛けをした

人数がどの程度で、それは公営住宅や民間賃貸住宅でどの程度カバーでき、カバーできないときは空家などを活用する、という議論をしなければならないと思います。その基本となる数字が前提だと思いますので、事務局はできる範囲でまとめてください。

その上で、例えば生活保護は住宅扶助が受けられ、それでカバーできる方とカバーできない方の、分け方がとても難しいそうです。特に公営住宅には生活保護を受けている方も住み、重複するので難しいと思いますが、できる範囲で目標値を出してもらわないと、どの程度の方を住宅要配慮者として考えなければならないかを、まず提示することが議論の前提だと思います。総論としては正しいことが書かれていますが、具体的な対応についてどうするのか見えてこないため、ぜひ、よろしくお願いします。

藤井地域包括ケア推進担当部長

地域包括ケア推進担当部長の藤井です。基本的なデータということで、お答えできる範囲で少し情報提供させていただきたいと思います。

地域包括ケアの中では、要支援者台帳といって、特に見守り・支えが必要な方々を台帳として登録しています。その方々は、65歳以上の高齢の単身世帯の方、あるいは高齢者だけで住んでいらっしゃる方、あるいは精神障害手帳、身体障害手帳、愛の手帳、後は生活保護。そういった方々を対象として要支援者台帳を作っています。そこに登録されている方の人数は8万人ぐらいです。ちなみに、中野区の中で、65歳以上の人口は20%強です。33万4,000人の人口のうち、7万人弱となっています。

また、15歳未満、14歳以下の子どもの数が2万5,000人程度となっています。割合としては8%強です。ですので、親の数も大体2万人と考えると、合計して大体10万人となります。また、外国人ですが、近年増えています。全部で3万人弱となっています。そのうち3分の1は中国人、その次に台湾人、韓国人、そして最近ではネパール人、ミャンマー人、留学生でベトナム人が増えています。以上です。

会長

ありがとうございます。

副会長

住宅課だけではなく、広い情報を示してください。住宅確保要配慮者なので、持ち家の方は除いていると思います。そうすると数は大きく減ると思います。持ち家以外の方はどの程度いるかです。もちろん、持ち家の方も調べなければならないですが、住宅確保という観点からいえば、持ち家でない方がどの程度いるかを出してください。

会長

ありがとうございました。そういった推計値がないと、3ページの現在の主な取組の、あんしんすまいパックの申請件数7件をどのように評価すべきかが分かりません。個々の施策がパッケージで最終的に目標を達成するのだと思いますが、それが公営住

宅は450戸強あり、それでどれくらいカバーできるかといったことにもつながります。それぞれの施策を束ねたとして、個々の施策はどのようなことをすべきかある程度検証した上で、ここには具体的な数値は書けないとしても、もう少し留意すべき点や評価すべき点について検証したうえで、内容を議論する必要があると思います。

川村委員

この住宅セーフティネットにたどり着くまでの流れを、しっかり書かれたほうがいいと思います。結局、住宅に関しても、障害者の方は福祉課に、子どもは保育課に、高齢者はケアマネジャーなどに相談すると思います。このように、住宅セーフティネットにたどり着くまでの経路の中で、いろいろな部署が関連することになります。特に、外国人の方がどこでどうつながるかはまるで分かりません。住宅セーフティネットにどのようにしてたどり着くかという、中野区としてのストーリーというか流れを明確にしたほうがいいと思います。その上で、今、住宅要配慮者がどの程度いるかにつながると、皆さんのお話を聞きながら感じました。

会長

ありがとうございます。

三王住宅課長

アドバイスを頂いてありがとうございます。そういった明確なストーリーは、たどり着くまでの経路も踏まえて中身を検討していきたいと考えています。

会長

先ほどの体制の話に戻りますが、実際にそれがオペレーションになっていくときに、どの程度の人を対象に窓口が機能すべきかということがあるかと思うので、具体的な検討をしてほしいと思います。他にいかがでしょうか。

井上委員

井上です。こういった方々へのサポートがだんだんきつくなっています。その上で、皆さんご承知かと思いますが、2020年4月1日から民法の一部が変わります。連帯保証のマキシマムな保証金額が大体2年程度になります。今でも連帯保証をすると、一生保証しなければならない面があります。保証人になりたくないという人が多くなり、2年程度にすることを民法で決めると思います。そういう場合、区としてはどのような保証、サポートをするか聞かせてください。生活が困難な方への区としてのサポートです。

三王住宅課長

現状では、家賃債務保証の補助という制度があるので、それで対応するしかないと

思います。

井上委員

そういう方がたくさん出てきた場合はどうしますか。

事務局

予算自体はあります。

井上委員

予算がありますね。その方の年金収入などで審査するのですか。

事務局

そうです。所得など条件などにはありますが、条件をクリアした方には補助をするといった制度があります。

井上委員

クリアできない人はどうするのですか。そういう方は補助の対象になりますか。

石井委員

たぶん、今の質疑はかみ合っていないと思います。来年、家賃保証について、民法が変わります。その際に、10カ月や24カ月という話もありましたが、それを区が負担することは無理な話です。その一助として、あんしんすまいパックを推進しています。この制度は、イニシャルコストが1万5,000円で、一定条件をクリアすると区がそれを補助します。ランニングコストは月々1,800円ですが、居住者が負担するため、障害になっています。業界とも連携していますが、推進したいができないという状態です。基本的に生活保護の方を対象のケースが多いです。高齢者の一人暮らしも、孤独死などに対応しているため、賃貸人が安心できるシステムです。登録制で、1週間に2回のコールサービスと遺品などの処理を含むシステムです。この制度を推進していますが、1,800円の壁があり、なかなかうまくいっていません。

井上委員

その壁をブレイクスルーしなければなりません。

石井委員

それをさらに区が補助するということになれば、これはだいぶ前進はできると思います。それが現状です。

井上委員

それから、先ほど会長と副会長が指摘したとおり、数字について、件数が多いのか少ないのか、われわれには分かりません。理解のある不動産屋が増えました、これで十分か、まだ増やしたいのか、そういう目標のようなものはありますか。補助金申請が6件ありました、「こんなに少ないです」というコメントを付けないと、このまま流して読んでしまいます。このように、表面だけ発している感じがして、もう少し深く彫り下げてほしいと思います。例えば6ページに、あんしんすまいパックの平成30年度以降の利用申請件数7件とありますが、それが多いのか少ないのか、比較できる数字がないと思います。

青木委員

もう1ついいですか。3ページの入居支援の黒丸の下のところの取り組み施策と現在の主な取り組み施策は、これは同じ内容で書いてあるのですか。それともこれは何か意味があって別掲にしたのですか。ここは同じように見えます。

三王住宅課長

3ページと6ページということですか。

青木委員

3ページの取り組み施策と実施状況等というものと、6ページの現在主な取り組みと書かれているものが同じように見えます。

三王住宅課長

そうです。同じ対策です。

青木委員

それは2度出さないとならないのですか。

三王住宅課長

同じ内容で対応できるため、取り組みを再掲しました。

青木委員

これは、何か強調する意味があるのですか。2度出すということは、強調したいということですね。また、7ページから8ページの地域包括ケアに関連するところも同じ内容です。これは、何か意味があって強調しているのですか。

三王住宅課長

例えば、セーフティネットに関するものであっても、高齢者に関するものであっても、地域包括ケアの施策であっても、このあんしんすまいパックや住み替え支援が有

効であるといった実施状況として記載しています。

青木委員

そういう意味ですか。

三王住宅課長

そういう意味です。

会長

他はいかがですか。

井上委員

その割には中身が書かれていないような気がします。

副会長

10 ページの公営住宅に進みたいと思います。今、公営住宅の入居で、定期借家制度は導入していますか。

三王住宅課長

定期借家は導入していません。

副会長

特定の方が公営住宅に住み続けることについて、入れ替わりは多少出てくるとは思いますが、どこの市町村もそうですが、当然ながら高収入になった方は出ていってもらうのは当たり前だし、滞納した方には出ていってもらうということはあると思います。実際には、ほとんど低下していることについて、例えば、新規募集をするときに、子育て世帯を入れたいなら、もう少し優遇していくとか、倍率を替えるとか、あるいは、子育て世帯は子育てはいずれ卒業するので定期借家で10年間にするなど、そういう施策は考えていますか。

三王住宅課長

現在、公営住宅は453戸と多い数字ではないため、定期借家にしたり、特定の世帯を優遇したりすることは、供給量として厳しい面があります。そのため、特定の世帯を優遇していません。

会長

ここに、戸数だけが書いていますが、供給年代にもよりますが、1戸当たりの面積などにいろいろなバリエーションはありませんか。例えば、広いものには高齢単身者

は入れにくいなど、用意している住戸サイズとニーズが合うとは限りません。

三王住宅課長

区営住宅では単身者を入れ、複数者向けの物件には家族世帯を入れるなど、入居タイプにより分けて募集をしています。

会長

今は453戸ありますが、現状のストックがどのような状況で、どの対象に対応できるのかです。453戸のうち、昭和40年代の物が半分以上になります。効果的な建替え等の検討とあり、実際には具体的にどう建て替えるかが書いてあるわけではなく、建替えの際には福祉施設や子育て支援施設等を併設整備など、具体的に書いてありますが、これは、住宅マスタープランの計画期間の10年間で具体的な建替えを想定して書かれたのですか。それとも、長寿命化を図るとのことなのか、その辺は決まっていますか。

三王住宅課長

計画期間の10年間で建替える所は、検討段階では今のところないと想定しております。それ以降、建替え等は出てくると想定しております。

会長

建て方が書いてあるわけではないため分からないのですが、昭和40年代や昭和55年以前の建物は、耐震基準の問題もあると思います。低層ならそういった問題はありませんが、耐震改修等について考えをお聞かせください。

事務局

公営住宅については、現在計画的な長寿命化を行っております。しかし今後、長寿命化の推進と併せて具体的な建替えなどの話について検討が必要となっております。今、住政審で諮ってもらうことは大枠です。住まいという中で、どのように取り組んでいくかという方向性を定めていく議論をしてほしいと思います。具体的な建替え計画になるかという、それはまだ決まっていません。

会長

計画期間内でどういった具体的なイメージなのかが、読みにくい印象があります。建替えの計画が具体的になり、はっきり長寿命化で動いていくのなら、踏み込んで書いてもらえればよいと思います。

石井委員

ちなみに、間取りを調べると、江原町の古い建物は35.5㎡の1DKです。もう少し

新しいのは 51 m²です。

井上委員

会長、よろしいですか。13 ページの下です。どなたかが質問されたと思いますが、共同住宅が 2 万 3,000 戸あると想定していますが、区はこの数で足りると思っておりますか。それとも、足りないとお考えですか。これで間に合うため、後は民間住宅を出してくださいというふう話につながるならいいのですが、これで足りないなら、区営に入りたい人はいると思います。

石井委員

倍率が高いので、足りないと思います。

三王住宅課長

平成 25 年度住宅・土地統計調査によると、中野区の世帯数は 18 万 1,000 世帯です。そこから計算すると、一世帯当たり 1.16 戸の戸数があるということです。このように、データ上では 1 世帯以上の住戸を確保できることになっています。

井上委員

そのデータは公営住宅ですか。

三王住宅課長

いいえ、住宅総数のデータです。

副会長

よろしいですか。賃貸住宅の数がこれほどあるため、政策的に対応しなくていいというわけではありません。賃貸住宅の空家が本当に募集されているかどうか、直ぐ住める状態の物件かどうか、その物件はどのぐらいの価格で市場に出されているか、それは住宅確保要配慮者が住める家賃かどうかなどです。そして、住めないものについて、政策的に何をするかまで分析をしてほしいのです。そうでないと、2 万 3,000 戸あるので大丈夫というのでは、日本中、どこでも空家の方が多いので、何もしてないことになってしまいます。市場に出てこない賃貸の空家もあります。難しいですが、それらを統計的に整えてほしいと思います。

会長

他にご意見はいかがでしょうか。

井上委員

よろしいですか。私は、高齢者住宅や共同住宅に移り、今住んでいる家を若いファ

ミリーに貸してもいいと考えますが、その場合の部屋代等がどうなるかです。今、私が住んでいるところをBとします。そして、私が入る共同高齢者住宅をAとします。A引くBでは差が必ず出ます。それをCとします。区はCをその方が住んでいる限りファミリータイプの若い人たちに貸せますか。夫婦二人ですので公営住宅等に移ってもいいという気持ちを持った場合、元の家固定資産税などは、共同住宅に移っても私が払わなければなりません。若い人に貸した場合、区から補助金は出ますか。

三王住宅課長

今現在とはということですか。

井上委員

これからの話です。

三王住宅課長

補助金を出すかどうかはこれから検討します。例えば、賃貸するための改修費なども踏まえて検討しなければなりません。

井上委員

すぐにはいきませんよね。

三王住宅課長

家賃補助など難しいところがあります。

川村委員

橋渡しをするだけということですか。

三王住宅課長

セーフティネット住宅を登録するための改修費や修繕するための補助は、検討項目の1つと考えます。

会長

まだ発言されていない委員の方、いかがですか。どうぞ。

津田委員

9ページの居住支援に取り組む体制をつくることに関して、今までの話も含めて発言します。この協議会を設立しても、よほど専門知識があり、ワンストップで全てがつながる体制をつくらないと難しいと思います。マッチングに補助金を出すか・出さないかもキッチリと決めることです。組織をつくるなら、完全に専門家というか、確

固とした部署というか、協議会として完全に成り立つようにしないと、ただ、我々のような不動産業や、ありとあらゆる専門家を集めて、その時だけ集まってするという意味がありません。全てに対応はできませんが、このケースは誰が対応するという具体的な体系も決めた上でつくりたいと、うまくいかないと思います。

先ほど石井委員からご指摘がありました。今中野区で、まちづくりについて我々も専門家として参加している組織は、今は相談を受けるだけの段階で、それぞれ順番に相談を受けていますが、そうではなく完全に専任させるぐらい組織立っていないと意味がありません。その上に区が関わる、という形を取らないと難しいと思います。10年以上前に他区でそのような形をとったところがたくさんあります。しかし、スムーズにいけないところもあるので、他区の検証するところをつくりたいと、つくった方がいいが相談を受けただけになってしまいます。

三王住宅課長

今おっしゃったとおり、単に集めてつくるだけでは意味がありません。

津田委員

完全な専門組織をつくり上げることです。

石井委員

交通整理ができるコーディネーターが必要です。

会長

視点1はまだ問題が残っているかもしれませんが、予定の時間を超過しているため、視点2に進みたいと思います。事務局から説明をお願いします。

三王住宅課長

続いて、視点2の説明をさせていただきます。視点2「多様な世帯がともに暮らすまち」について申し上げます。視点2においては、課題として、ファミリー世帯のための住環境の整理および多様な世帯への生活支援というテーマを設定しています。こちらは、現行住宅マスタープランにおける基本目標1に主に対応する課題となっています。

では、課題2、ファミリー世帯のための住環境の整備について申し上げます。中野区は伝統的に単身世帯の多いまちではありますが、持続可能な地域社会の構築を行っていくためにも、バランスの取れた世帯構築が望ましいと考えられ、ファミリー世帯の誘致にこれまで取り組んできたところです。子育て先進区として今後ますますファミリー世帯の誘導を進めていくに当たり、ファミリー世帯のための住環境等の整備については、特に大きな課題として取り組んでいく必要があると考えています。

そこで、ファミリー世帯が暮らすまちを目指すため、主に3つの観点から、次期計

画においては取り組みを進めていきたいと考えています。資料の2ページをご覧ください。最初の取り組みとして、ファミリー世帯のための住宅の供給誘導について申し上げます。まずは、現状と動向について申し上げます。ここでは、1住宅当たり延べ面積の周辺区との比較について、住宅・土地統計調査により示しました。持ち家については周辺区と同様の広さがありますが、借家については、周辺区と比較した場合、やはり狭い住宅がいまだに多い結果となっています。

続いて、4ページをご覧ください。「ファミリー世帯のための住宅の供給誘導」に関する施策展開（案）について申し上げます。まずは、集合住宅条例に基づき、引き続きファミリータイプの住戸の供給を促進していきたいと考えています。また、区内建設業者に対しては、子育てに配慮した住宅のガイドライン等を活用し、情報提供を行っていききたいと思います。また、ウエルカーサ新中野などの事業について、民間住宅事業者に向けPRするなど、ファミリー向け住宅の供給を広めていきたいと考えています。また、都営住宅の建て替え等に当たっては、ファミリー向け住宅の建設を東京都に要望するなど、ファミリー向けの住宅の供給誘導を図っていききたいと思います。

次に、5ページをご覧ください。ファミリー世帯への支援について申し上げたいと思います。現状と動向についてです。6歳未満の親族のいる世帯の推移ですが、平成22年を底に改善傾向にあります。しかし、依然として中野区は単身世帯が多く、ファミリー世帯への支援を検討していく必要があります。また、住宅・土地統計調査によると、住宅の延べ面積から高齢者の方ほど広い家に居住し、子育て世帯ほど狭い家に居住している実態があることから、このミスマッチを活用していくことについても検討していく必要があります。

続いて、6ページをご覧ください。「ファミリー世帯への支援」に関する施策展開（案）についてです。まずは、持ち家の高齢者等については、サービス付き高齢者向け住宅への住み替え支援等、ライフスタイル等の変化に応じた適切な住み替え支援を行い、ファミリー世帯の受け皿の確保、あと住み替えの支援について、総合的な住まい対策推進体制により実施を検討します。また、ファミリー世帯が両親と同居するなどの多世代同居を支援するための施策について、検討していきたいと考えています。都営住宅については、ファミリー世帯の入居機会の拡充のため、子育て世帯を対象とした期限付き入居制度の導入についても検討していきたいと考えています。

続いて、7ページをご覧ください。最後に、子育てファミリーが暮らしやすい環境の整備について申し上げたいと思います。現状と動向等についてです。平成27年における住民基本台帳による転入出数の一覧を載せています。中野区においては、20代の転入者が圧倒的に多く、子育て世帯の核ともいえる30代、40代の転出者が転入を上回っていることから、子育て施設の充実等、転入してきた単身の若年世帯がファミリー世帯となっても、暮らしやすい環境の整備が必要となっています。

また、生活環境に関する国民意識調査に基づくと、おおむね中野区的生活環境の満足度は高い結果となっています。住環境に関する項目としては、緑の豊かさなどが若

干満足度が低く、改善の余地があるのではないかと考えています。そこで、子育てファミリーが暮らしやすい住環境の整備に関する施策展開の案について申し上げます。8ページをご覧ください。まずは、民間事業者が区の関与の下で住宅を整備する際には、住宅の広さだけでなく、緑や子育て施設等の併設の整備を要望していきたいと考えています。また、区営住宅の建て替え等の実施に関しては、緑化推進や街並み景観、子育てしやすい機能の充実に向け検討を進めたいと考えています。

続いて、9ページをご覧ください。次に、課題の3、多様な世帯への住生活支援について申し上げます。課題2において、これまでの取り組みと同様、ファミリー世帯の取り組みを推進する一方で、高齢者、外国人、障害者等が一定数存在し、今後も増加していくことが想定される中、誰もが快適に暮らすことができるよう、ニーズに応じた住生活の支援が必要です。

多様な世帯への住生活支援の達成に向け、主に3つの点において取り組みを進めていきたいと考えています。10ページをご覧ください。第1に、多様な高齢者向けの住宅の供給誘導について申し上げます。視点1においてもお示しましたが、高齢者世帯の推移についてデータとして住宅・土地統計調査等のデータを載せています。視点1においては、主に居住支援の取り組みについて記載させていただきましたが、ここでは高齢者の住まいの誘導等について、多様な高齢者向け住宅の整備というテーマを設定し取り組んでいきたいと思えます。

続いて、11ページをご覧ください。多様な高齢者向け住宅の整備です。主な取り組みとして、サービス付き高齢者住宅の整備についての支援、多様な住まい方に関する情報提供、高齢者の入居を拒まないセーフティネット専用住宅の供給促進という3つの取り組みを進めていきたいと考えています。

次に、誰もが暮らしやすい住宅整備、ユニバーサルデザインの推進について申し上げます。12ページをご覧ください。先ほど申し上げたとおり、高齢者や障害者の人口は増加傾向にあります。一方で、持ち家のバリアフリー化に関してはそれなりの率があるものの、既存賃貸住宅においては、住宅・土地統計調査によれば、いまだバリアフリー化に関する設備条件は不十分であると考えられています。新築住宅においてはもちろん、既存住宅ストックにおいてもバリアフリー化の改修等に関する支援を行い、高齢者や障害者が暮らしやすい住宅の品質を図っていく必要があります。そこで、取り組みのテーマをユニバーサルデザイン、住宅のバリアフリー化の推進と設定し、主に既存住宅ストックのバリアフリー化を推進していくような取り組みを促進していきたいと考えています。

次に、14ページをご覧ください。まず、既存の介護保険住宅改修事業等におけるバリアフリー化の促進に努めていきます。また、総合的な住まい対策推進体制において、バリアフリー化に関する各種情報提供や啓発に努め、区民が相談しやすい体制を構築することで、住宅のバリアフリー化の促進に取り組んでいきたいと考えています。

続いて、15ページをご覧ください。最後になりますが、多文化共生の推進について申し上げます。

外国人の増加率等についてはこれまでも取り上げているところですが、改めてここで、住民基本台帳上のデータにおける、中野区内の外国人およびその割合を載せています。ご覧のとおり、近年外国人住民は増加傾向です。今後もこの状況は続くことが見込まれております。ここで、外国人との共生というテーマを設定し、外国人住民との生活習慣の違い等を乗り越えて、共に暮らすことができるような住環境を目指したいと思います。

次のページをご覧ください。具体的な取り組み案として、まずは住まいを探ることが困難な外国人住民や、住宅に関するトラブルを抱えた外国人住民に関する相談体制の構築を目指します。また、各種機関やマンション管理会社と連携や情報提供等に努め、住まいに関するルール等の周知を図っていくことも検討します。また、多言語による災害情報提供等、いざというときでも外国人住民にとって安心できる住環境の構築に取り組んでいきたいと考えています。

視点2「多様な世帯がともに暮らすまち」に関しては以上です。これまでの取り組みに加え、障害者や外国人等の多様な世帯が暮らすことができるまちを目指し、支援をしていきたいと考えています。視点2の取り組み等に関しても、幅広い意見を頂戴できればと思います。どうぞよろしくお願い致します。説明は以上です。

会長

ありがとうございました。この内容について、皆さまからご意見・ご質問をいただければと思います。

井上委員

いいですか。16 ページの相談体制を構築しますというところですが、日本の文化を紹介する何かブックレットを住民登録の際に配るとか、そういうことをやった方がいいのではないのでしょうか。日本の文化や習慣などを克明に書いたブックレットの配布を入れたらいいと思います。マンション管理ももちろんそうです。

林委員

15 ページです。外国人が今 1 万 9,000 人というお話ですが、この内訳、例えば単身者、単身者でも就労者と学生に分かれると思います。あるいは、夫婦や子ども世帯。また、収入や所得とかそういうものなどを中野区では把握しているかどうかを聞かせていただきたいです。

藤井地域包括ケア推進担当部長

地域包括ケア推進担当の藤井です。外国人の登録情報については、戸籍課で把握していますが、個人情報になりますので、世帯の状況や収入の状況等を個別に知ることは難しい状況です。例えば、国籍別の年齢別、男女別の人口は分かります。国籍別に、例えば野方 1 丁目に何人住んでいるかということは、分からない状況になっています。

外国人についてはデータの整理がとてもアナログになっていて、個人情報をも他のシステムに出すことが、個人情報審議会の対象になっており非常に厳しい状況になっています。

林委員

分からないのですね。

藤井地域包括ケア推進担当部長

はい。

川村委員

外国人の方からの意見はどうやって吸い上げているのかということがとても気になります。当事者に聞かないと分からないと思います。例えば、障害者であれば障害者団体のうちの福祉連合会であったり、例えば老人会であれば老人クラブやそういう団体があると思います。では、外国人の方といったときにどういうところに意見を聞いているのか、また子どものファミリー世帯といったときにはどこに区は意見を聞いているのですか。

そこがないと、結局当事者抜きで話をしているということにつながってくるのではないかと、私はいろいろなところで感じています。

長崎健康福祉部福祉推進課長

福祉のほうでも、障害者それから生活援護、他に、今ご指摘のあった子どもの関係もあります。行政の中で、それぞれの事情や対応については、それぞれの部なり、そのセクションで受けているということが現状だと思っています。ただ、やはりこういった住宅施策という形になると、今外国人をテーマに議論をおこなっていますが、やはり総合的に横で刺したようなことが必要だとは思っているところです。住宅施策という中では、それぞれの行政が縦割りのところを、横で刺すようなことも必要なのだろうと今考えているところです。

松本（玲）委員

先ほどの視点1と視点2と両方ともそうだと思いますが、例えば家族や高齢者、何歳で単身の女性で病気がどうであるかなど、ある程度のモデルケースをつくって、このパターンの中に入れていったときに、誰が関わっているか、行政の中でもどこの部署が関わっていて、この情報はどこに吸い上げられていて、どうしたらそれが横につながるのかというようなシミュレーションが足りない感じがとてもします。

私たちは次世代育成委員ということで、0歳から18歳未満の子どもたちの見守りをしていますが、子育てカフェという、区長さんと子どもの先ほどの世帯が話し合うカフェのところでも、0歳児に対する支援はすごく充実しているけれども、子どもが

1歳になって転入してくると全く支援がないということで、すごく大きな文句が出てきています。中野区で子どもを生んだ、0歳何カ月かの世帯と、1歳になってからでこれほど差があるのかという話が相当出てきています。やはり家族のモデルケースをきちんとつくって、1つずつ横に流していったときにどうだというようにしないと、先ほどの、20代はいるけれども30代になるいなくなるという話についても、単身のときに中野区は住みやすくファミリーを築いたら住みづらいという話なのか、単身のときにあまりいい思いをしなかったからファミリーになったら出ていってしまうのかで、多分違うと思うのです。

今回、災害があって、ハザードマップのことが話に出ていると思いますが、たまたま近くの区民活動センターが一時避難所になって、そこに30人ぐらいの人たちが避難をしてきました。どのような人たちが来たのですかといったら、若い単身者が来ていると言うのです。何でかといったら、1人でいることが怖いからという理由で避難をしてきていると。本当に避難しなければいけない高齢者や小さい乳幼児世帯などは避難をしてきていないということもありました。例えば30人という人数的なものは区に情報が上がっていると思いますが、どういう人が何でそこに行ったのかという情報が、なかなか区には上がっていかないのだろうと思います。

もっと言ったら、一時避難になった区民活動センターの管理は、区の職員が2人と指定管理者のアルバイトの子だったという状態です。そのアルバイトの子たちは帰れなかったという話になってくると、単身の若い世代は、中野区だと守ってもらえないから他の区のほうがいと子どもたちが言っているのです。そういう口コミは、今SNSでばっと広がってしまい、どこの自治体であっても、そういうアルバイトや勤労者に対して一時的な避難をどうしましょうかという話も含めてしているのに、中野区からはそういう話がこなかったという話をされてしまうと、中野区はファミリーが住むところではないというようなニュアンスになってくる可能性もやはり高いと思います。かなり小まめに情報を入れて、それを横につなぐことを努力しない限り、先ほどの体制の絵的なものであっても、そうだよねと思いますが、それを誰がつないで誰が流していくのかというところで、具体案は見えません。結局は責任の所在が曖昧になるだけで、それが運用されてはいかないということでは、あまり意味がないのではないかと感じました。

藤井地域包括ケア推進担当部長

今頂いたご意見の中で、2点ご説明をさせていただければと思います。1点目は、例えば高齢者の女性が1人暮らしのようなケースなど、モデルケースの積み上げが足りないというお話です。地域包括ケアシステムの中では、地域ケア会議というものを定期的に開催しています。それぞれのすこやか福祉センター圏域で、例えば困難だったケースや高齢者の1人暮らしの方でごみ屋敷に住んでいて、こういうケースがあったというようなケースが集まってきて、個別ケース検討会のようなものが開催されています。それをを用いて、またその上の区全体の推進会議で全体として何が問題なのか

ということを考え、それが住まい・住まい方部会に下りてきたりと、課題を集約した上で専門部会で検討するという体制を取っています。居住支援協議会の話も情報を共有しているところです。

ただ、おっしゃるとおり、高齢者に関しては地域包括支援センターが非常に機能していますので、ケースや事例はとても積み上がってきています。しかし、やはり20代、30代について、あるいは子育てで0歳から1歳に上がるときのギャップのようなものについての事例はもしかしたら少ないかもしれないということを、非常に勉強させていただきました。事例の積み上げについてはこれから少し考えていきたいと思えます。

2点目です。避難所につきましては、実は私も当日担当として一晩中ずっとこちらで詰めていました。区民活動支援センターでは、1時間ごとに、何歳ぐらいのどういう方が何人、例えば、ハムスターを連れてきた、外国人の方がきたなど、全て調査をして本部に上げ数時間ごとに本部会議を開催しています。それを一晩中やっていました。半分ぐらいの方が20代、30代の若い1人暮らしの方だったということは、本部会議で区長をはじめ全員で共有しているところです。

しかし、避難所がどこで開設されたのかという情報につきましては、新宿区も杉並区もそうでしたが、実は中野区は避難命令を出していませんでした。そのため、避難命令が出ていない段階で避難所はどこかということについていつ言うべきか。言うべきなのかどうかということも含めて意思決定ができなかったということが、実態としてあったかと思えます。

ただ、実態として約320の方が一時期最大で避難してこられましたので、今後どうしていくべきかということは、課題としてこれから危機管理課で検討していきます。

会長

今の貴重なご指摘に対して、最終的には住宅マスタープランの記述の中でどのように工夫していただけるか検討してください。

三王住宅課長

今のことを踏まえて、記載の仕方を検討させていただきたいと思えます。

会長

まだご発言されていない方。

林委員

16ページです。「外国人との共生」に関する施策展開ですが、一番問題になることは言語の問題かと思っています。現在、区ではどのような施策をしているのかを聞きたいと思えます。私としては、外国人に対する言語の問題について、行政としてできる施策としては、簡単な日常会話等は、例えば教育というわけではありませんが、そ

のような形を取ってあげれば非常にいいのではないのでしょうか。

特に、外国人もいろいろな方がいますので、言葉の問題は非常に複雑だし大変だと思います。行政でできること、窓口でそのような対処をしていると思いますが、スクールとまではいきませんが、教育システムのようなものを構築すれば、これは当然区役所だけではできないと思いますが、NPO 法人でそのようなものがあると思います。そういうタイアップしてもいいと思います。そういうものをPRして、なるべく言語の問題を解決するような形に取り扱われたらいいのではないかと思います。

川村委員

すみません。先ほど私が聞いた、外国人の方への意見の集約はどうやっているかというお答えを頂きたいです。

会長

お願いします。

長崎健康福祉部福祉推進課長

外国人については今お話もありましたが、行政の窓口の対応としましては、1階の総合窓口でタブレット端末で対応しています。例えば税の話について外国人の方が来た場合、そのタブレットで3階に持っていくなどという形で窓口としては対応しています。あとは、実態的には、教育等いろいろな施策の中で対応しています。

今の話にあった外国人に対するさまざまな対応については、少し研究しなければいけないところはあるかとは思っています。住宅施策ということですが、外国人との共生という中で、またいろいろと検討もしていかなければいけないと思っています。

区では、手話の言語条例や多様なコミュニケーションを取るような条例の施策を始めています。その中で、ポケトークやUD トークなどさまざまなツールを活用して施策としても打ち出していかなければいけないということもあるため、外国人と共にそうした障害や多様な方々が集えるような施策も展開していきたいと考えています。

川村委員

集約していないということですか。

長崎健康福祉部福祉推進課長

そうではありませんが、さらにとのことです。

宮島委員

まず外国人に対して意見交換ということは、明治大学の国際日本学部で毎年区長と留学生の語る会を開催しています。そこで、賃貸住宅への入居の問題、また生活の問題が毎年話し合われています。それがこういうところで意見として生かされていない

ということは、留学生が数百人いる、15%以上が留学生ですから、帝京平成大学と3校合わせても2,000人以上が通って来ているわけです。その辺りはもう少し大学側との連携を強く、集めれば留学生は集まってくれると思います。そういう意見交換をしっかりとしていけば、留学生に関しては情報はきちんと入るのではないかと思います。

また、緊急災害時の言語の問題については、豊島区だとVoice Traというアプリを何年も前から推奨していて、緊急時ではVoice Traというスマホのアプリで対応することになっています。中野区はまだ聞いてはいませんので、アプリの統一化はされていないのではないかと思います。

外国人に関しては、学生と共に意見交換をしっかりとやったほうがいいと思います。今週末に、ダイナシティ中野プロジェクトが動き始めていくと思います。これも区役所がかんではいます。ここに情報があるかどうかは知りません。われわれも参加していきますが、そういうところも情報の交換の場として有効に活用できるのではないかと思います。

加えて、10月3日の外国人とのイベントはご存じですか。明大中野で大学生たちが区の予算をもらって、外国人と日本人の運動会を開催します。地域の人と交流を深めてもらう。こういうイベントでも情報が入って、皆さんが顔を出せば意見はもらえると思いますので、活用されたいかがでしょうか。

それと、最初の2ページのファミリー世帯が暮らしやすいまちとあります。暮らしやすいまちを目指すことはいいのですが、小学校の統廃合などで教室が足りなくなっている学校が既に存在しています。ちぐはぐな形になってしまっています。保育園も南側に欲しいのに北側しかないとか、こういうちぐはぐなことをやっていて、ファミリー世帯のための暮らしやすいまちが目指せるのだろうか。いくらマンションを建てるときにファミリールームを作っても、子どもが学校に行けないとか保育園がないということもあると思います。もう少し全体のバランスを考えた考え方を構築したほうがいいかと思います。

会長

何かご回答ありますか。

三王住宅課長

外国人の意見収集に助言をいただいて、私たちも知らない部分もありましたので、そういった意見を収集しながら、外国人が困っている部分を収集して、住宅政策でいかしていけるよう考えています。貴重な意見をありがとうございます。

副会長

視点2の中で、最初にファミリー世帯への支援というような形で書いてありますが、ファミリー世帯という定義が非常に曖昧だと思います。例えば、80歳のお母さんと50歳の息子が住んでもファミリー世帯になります。子育て世帯や子育てファミリー

世帯など用語がいろいろ出ていますが、用語は統一してほしいです。ファミリー世帯とはあまりにも言葉が不明確ですので、直してほしいということが1点です。

6ページの施策の展開案ですが、“持ち家の高齢者等のサービス付き高齢者向け住宅等への住み替え促進し”とありますが、これは本当にいいのですか。こういうことを書いては駄目だと思います。これは選択の問題ですので、そういう選択肢を用意することは大事ですが、これをやったら、持ち家だった家が全部空き家になると思います。空き家に次の子育て世帯が入るという保証も何もないのに、このようなことを書いてはいけないと思います。選択肢として用意することはいいですが、持ち家世帯は地域包括ケアの中で、高齢者がこういうところに入らなくてもきちんとケアできるということが国の政策だろうと思います。ここはあまりにもずさんな政策が書いてあるので、もう少しきちんと考えて書いていただきたいです。

むしろ空き家をマイホーム借上げ制度のような話でやっていく。これは移住・住み替えのところで、マイホームを借り上げる制度があるため、そういうものを活用していく。空き家をやることはいいですが、今住んでいるところに促進されたらかないません。きちんと書いて、チェックしておいていただきたいと思います。

三王住宅課長

その辺りは修正させていただきます。

松本（玲）委員

もう少し区立の小学校や中学校や保育園などに出向いて、そこで意見を収集したらいいのではないかと思います。私が担当している小学校や中学校にも、留学生としてというか、外国のお子さんが来ていますが、中野区で卒を取っている日本語の勉強だけではとても学習には付いていけず、結局転校してしまうという子も出てきているということも聞いています。地域には日本語教室というボランティアがやっているところもあり、そこに来ているお母さんたちは、日本語は話せるけれども書けません。何でそこに来るのかというと、保育園や幼稚園から出てくる連絡帳が読めないの、何を言われている、要求されているのかが分からず、そこへ来て読んでもらって、内容を把握しているという形になっています。

要は、何を求められているのかということが把握されていません。ただ日本語を教えればそれで言語の問題が片付くのかというと、そうでもありません。子どもたちの習熟の度合いによって、かなり今学習にも支障が出ていますし、保護者のほうが日本の学校のシステムを理解していないので、きちんと毎日学校に行くということが理解できないとか、そういう基本的な日本の生活というものの理解が足りていないからということもあります。後は、日本の保育園や幼稚園でどういうやりとりをするという毎日のことが分からないから、日本語を学ぶところを求めているということが、多分快適にファミリー世帯が中野区に住んでよかったと思うところの部分なのだろうと思います。

そういうところの収集は、やはり現場に行かないと分からないと思います。区立の保育園もあるし幼稚園もあるし小中学校もある中で、そういうところに少しアンケートを取るとか、情報を提供してもらおうとか、もしくはそこで話せる人と話すとかとしていかないと、単にここの話は数字では出てこないところだと思います。収集の仕方をもう少しきめ細やかな感じに変えていったほうがいいだろうと感じます。

会長

よろしいですか。何もありませんか。

藤井地域包括ケア推進担当部長

今の点は、直接住まいに関わる部分というよりも、外国人の方をどうやって支援していくかという仕組みの部分になるかと思います。こちらの地域包括ケアの一環として、そのような情報収集に努めて、住まい・住まい方部会で連携しながら進めていきたいと思っています。ありがとうございます。

会長

すみません。山崎委員、保坂委員なにかありましたら。

山崎委員

私は中野区の在住ではありませんが、前回ユニバーサルデザインの審議会にも、今度この審議会にも出させてもらっています。どちらの審議会でも、ファミリー世帯が流出してしまうという話がでてきています。これは、最近のことだけではなく、何故これをずっとやってきていないのだろうかということを感じています。先ほど宮島委員や松本委員のご発言のように、これは住宅の供給だけで解決する問題とは全然思えません。住宅の供給のみで、他のことが起きなかったら、解決策にはならないと思います。保育園や学校やその他にもいろいろ問題があると思います。そのため、縦割りではなく、住宅は住宅で施策をおこなうのはもちろん、他の分野も含めて一緒に考えないと、大きな問題は解決できないのではないと思います。ぜひ他の部署と連携して考えてほしいと思います。

多様な世代というところですが、ユニバーサルデザインやバリアフリーの審議会でも出てきていますが、これらの言葉は、何か心地いい言葉なのです。ただ、ユニバーサルデザインにしても、根本にはバリアフリーがないと駄目なのに、それが忘れ去られてしまっていることがあります。ユニバーサルデザインも、住宅も含めてまちづくりの中でできるだけ、根本はバリアフリーがあるということを忘れないでほしいと思います。

また、高齢者と障害者、子どもというところが注目すべきところになりますが、以前にも発言しましたが、障害者と一言と言ってもその中にすごくいろいろな人がいます。ニーズが全然違いますし、必要なバリアフリーも全然違います。障害者とひとま

とめにするのではなく、中には高齢者とオーバーラップする人もいますし、子どもとオーバーラップするということもあります。そこをしっかりと考えていって、どのようなバリアフリー政策が必要かということを考えていかないと、うまくいかないのではないかと思います。

会長

どうですか。

保坂委員

視点1の問題も、先ほどありましたように高齢者の問題など、取り組み施策や実施状況と、同じ資料が出ているという感じです。結局取り組みはいいことがみんな書いてありますが、もう少し具体的などというか、施策の推進のための取り組みが見えてきません。高齢者の賃貸の入居など、非常に苦しい状況にあるという話を聞いています。あんしんすまいパックの申請は7件ですが、本当にこんなものですかという感じがします。施策についても、対策室のようなものをつくって、協議機関をつくるという話ですが、今までもそのようなものはあったと思います。新しい組織をつくったとして、実際に問題解決できるのかという気がします。

単にこういう場がありますとかこういうあんしんすまいパックがありますと言っても、実際にどれだけ知られているか、それが活用できるのかということです。実際の活用と合わせるためには、区が積極的に動く必要があると感じています。個々の問題もあるでしょうし、実際の協議が身になるような、暮らしの改善につながるようなことになるのかということ、非常に疑問に思いました。言葉はいいことが書いてありますが、それをもっと具体的に推進するような、もっときめ細かな取り組みが要るのではないかと思います。

視点2についても、10ページで高齢者の孤立を防ぐとか、高齢者のみの所帯のためにグループリビングやコレクティブハウス、ということが書いてありますが、これはいい話だと思います。これは単に情報発信しますということだけではなくて、具体的にモデル的なものをつくるなど、実際に見せないと、こんないいものがありますとただ言っても、誰もそのようなものを普及するわけがありません。もう少し進んだ取り組みというか、区のほうで積極的にそれを見せていくようなことを何かやらないと、こういうものは本当にお題目だけで終わってしまうという心配があります。その辺りをもう少し進める方向を検討してほしいと思います。

三王住宅課長

貴重な意見をありがとうございました。グループリビング、コレクティブハウスなど、何かしら区が支援できるかどうかは検討はしますが、まずは情報発信しながら、さらに拡充するために、補助金などを出すべきかどうかは踏まえながら、拡充も検討しながら考えていきたいと思っています。

会長

他はいかがでしょうか。

全体的なことです。視点1でも視点2にも共通することかと思いますが、書いてあることは大枠の政策の方向性ということかと思いますが。実際に答申に書くのはそういうものに限られるとしても、今日いろいろお伺いしていて、こちらとして不安になることとしては、個別の政策目標に関して、今、エビデンス・ベースト・ポリシーという言い方をよくしますが、実際に施策目標を達成するために、具体的にどのぐらいのターゲットがあって、それに対して、どのぐらいの年月をかけて、どのぐらいの行政等、必要な連携も含めてリソースが投入されて、その目標はどのぐらいをかけて達成されるのかということ。あるいは、達成させているという状態について、きちんと検証、モニタリングできているのかという、そういうバックを持った上でこの表現が書かれているのかということについて、全体として聞いているだけだと大きな不安を覚えます。先ほど、指摘があったように、では何でこのような表現になっているのかということかと思いますが。

私も以前のおぼろげな記憶で間違っていると恐縮ですが、例えば住環境を総合的に考えるという時に、実は地区によって随分差があるという話がありました。都市計画マスタープランに似てしまうところがありますが、以前は住宅マスタープランでも、地域別の現状評価のデータ分析のようなものがあつた時代があるように私は記憶しています。かなり冊子が分厚い時期が合ったと思います。住環境評価ということであれば、地域別という観点でも、現状分析やデータ分析どこまで作業してもらえるのかということがありますが、そういったことを含めて、もう少しデータの分析とその見せ方について、追加でお願いできないかと思います。

例えば、視点2であれば、10ページ目に多様な高齢者向け住宅の整備、多様な高齢者向け住宅の整備の現状と動向と書いてあります。高齢者向け住宅の整備の現状と動向のデータが、高齢者がこれだけ増えていますというデータしかありません。次のページに行くと、現在の主な取り組みとなっていますので、多様な高齢者向け住宅の整備の動向はどこに書いてあるのかが分かりません。

いろいろ細かいところでロジックや記述の精度とか、データが何を示していてそこから何が理解されていて、それが実際何を、次の計画期間で何ができるのか。計画期間内で何ができるのかということが決まっていないと、結局マスタープランの達成度の検証が後でできないということになると思います。

今回は答申段階でマスタープラン本体ではないということですが、バックデータといますかそういったことについて、ある程度整えているのだということについて、私たちに示してもらえると安心して審議できるのかと思います。

三王住宅課長

過去の実績なども踏まえてということですか。

会長

実績というよりも現状分析で、新たに設定されている目標に対して、これからどういふことをすればその目標が実施に達成されたと評価できるのかということです。先ほど福祉部局から、8万とか10万とかのオーダーの数字が出てきましたが、住宅確保要配慮者がこの分野でこのくらい、具体的におおよそこの位の人数がいて、その人たちに対して一体どのように、その数字をどう評価して実際この入居支援はどのくらい、どのチャンネルでそれがカバーされるのかということが具体的にまだ、今日聞いただけではイメージしにくいです。

三王住宅課長

数値的には出せていない現状です。出せる部分については目標値や、スケジュール等も含めてお示しできればと思います。

会長

そうですね。その場合、具体的にできるのかということです。

三王住宅課長

その辺りを踏まえて、データ分析をしながら。出せない部分がもしかしたらあるかもしれませんが、お示しできればと思います。

青木委員

これは当初の話では10年スパンということでしたか。

会長

新しい計画は、来年度末ぐらいにできるんですけど。そこから10年。

三王住宅課長

策定は令和3年度の初めを予定しております。

会長

令和3年度からスタートして、そこから10年の計画ということですよ。

青木委員

評価するのは12年後ということですね。多分われわれの年代ではなく、次に年代の人が評価をするのだらうという感覚があります。今は10年といたら長いように聞こえますが、あっという間に来ます。現状をがっちりやらないと、10年後このようにしたいというかするとか、政策ですから中野区の意味ですよ。こういう方向で今の区長の下に10年間住宅政策はやるのだという決意表明のようなものですから、

この辺りをがっちりやらないと、後々評価の問題が大きく出てくるのではないかと思います。方向性を間違えると、違う方向に行ってしまう可能性があります。

先ほど言っていた学校再編も多分かなり前のデータでやっているから、近々になってきて急にマンションが増えて子どもが増えてということで、多分教育委員会などでも慌てたのだろうということは、何となく聞いていて思います。やらなかったらよかったというところも、ちらほら聞いています。10年とは長いようで早いし、10年あればやれることはけっこうあります。ただ、間違うと、10年後にえらいところに着地してしまうということがあります。

ですから、ファミリーや高齢者などいろいろなところが、今高齢者といっている人たちは多分75歳以上や65歳など、その人は下手するとこの世にいない可能性があります。いくら100年といっても、多分半分の人が生き残っているかどうかは分かりません。そうすると、人数が変わってきてしまいます。その辺りのことまで頭に入れながら計画していかないと、多分後で失敗したというか、こうではないほうがよかったということがない交ぜになるという感じがします。その辺りは、先生たちがデータや目標値などそういうものをがっちり作って進めたほうがいいのではないかと思います。

今すごくきつい、一番きついと思います。今こうやって言われるとデータがない、人数がどのくらいと何もないように聞こえますが、区全体でいろいろな部署からいろいろな情報を上げれば、多分住宅政策に大きなものになると思います。たくさん福祉やその他にもある部署で、多分いろいろなものが上がってくると思います。町会でもみんな。

今、町会も大きな問題になっています。町会に入らない住民が増えてきているのはなぜなのかということです。要するに、自治そのものがおかしくなりつつあるので、全区的におかしくなる可能性があります。その辺りを踏まえて住宅政策をやっていかないと、あの時に言っておけばよかったということがたくさん出てくると思います。その辺りで誘導していったほうが良いということもあります。

住み替えや大きさや何だということより、まち全体を盛り上げるためにファミリー層も必要です。要するに、子育てをしている家族も必要ですし、高齢者も必要ですし、若年層も必要です。今中野区はとてもバランスが悪くなっているような気がします。北と南というような感覚で、北も南もない、全区的に考えて住宅政策を持っていかないといけないのではないかという感覚を、最後にそれを反映していただけたらいいと思います。

三王住宅課長

貴重なご意見をありがとうございます。その辺りを踏まえて、資料の作り方や政策も考えていきたいと思います。

川村委員

中井から野方まで西武線が走っていることによって、住宅のことで10年後に何かが変わるといことが、考えられる範囲で何か目途がつけられているのですか。

宮島委員

近場については、新井薬師と沼袋の商店街の交わりが大きく変わります。道路拡幅に沿って、建て替え道路の住宅なり店舗なりが来ることがあると思います。これはまだ確定も何も決まっていますが、中井と落合のわずか1キロ弱のところですので、東西線の乗り入れまでを考えると、将来的には住民が増える方向になっていくのではないかと思います。これも何十年後かの話ですが。

川村委員

10年単位でこれを作っていく以上、私たちには想像が付きませんが、そういうところのファクターも考えながら、区全体からするとそういうところまで含めた政策を考えていかないといけないのではないかと思います。

宮島委員

酒井区長になってから、10カ年計画かマスタープランかが検討中ですよ。基本構想ですか。そこは、すり合わせはできているのですか。

三王住宅課長

随時すり合わせを行っているところでございます。

宮島委員

では、10年後見たときに、そこからずれているとまずいです。いつも10年単位でいろいろ計画が出ますが、やはり目標と数値が問題になります。現状と目標と数値があってどこまでできたか。今まで何回か別の会議等に出ていますが、部署からはっきり数字が出たことがありません。ですから、そこはやはり結果が悪くてもしょうがないので、できる目標と結果できたことは、きちんとオープンにしていってほしいと思います。

小山内都市基盤部建築課長

建築行政の立場から、今回の視点2にもあります、集合住宅条例に絡んだ実情ということで少しお話をさせていただきます。中野区ではワンルーム規制から始まって、なるべくファミリー世帯を誘導するという第3次マスタープランの方針の中で、条例化を進めて、これまで取り組んできました。しかしながら、実態として、やはり基準の問題があります。例えば、小規模特定集合住宅は、階数が2以下で6戸以上ということであれば、それが10戸、20戸であっても階数が2であればワンルームを作れるというような、悪い言い方をすれば抜け道になっている部分もあります。それと同時

に、ファミリー世帯を必要とするような大規模な分譲マンション等でも、場合によっては、品確法に基づいた高齢者対応や障害者対応をした場合にはワンルームも作れるというような、そういう抜け道というかそういったもの残っています。

そういった中で、毎年取り扱っている件数としては、戸数にすればワンルームが2,000戸近くあります。そのうちファミリー世帯に該当するものとしては500戸程度になっていますので、比率から考えて、今後こういった住宅施策があるべきなのかということを、考える一つの指針にはなるのではないかと考えています。

また、集合住宅条例自体も、いろいろな課題が出てきており、見直す必要性があります。そういった意味で少しずつ方向性に合わせた形で、修正をしていきたいと考えているところです。

会長

ありがとうございました。所定の時間に近づいてきました。また追加で特段ご意見がありましたら事務局の方で受け止めていただければと思います。

本日は視点1、2を議論していただいたということで、次回は視点3になるかと思っています。皆さまにこれまでご議論いただところを含めてまたご意見ありましたら事務局までお伝えください。

石井委員

すみません。今の建築課長のお話で、1点だけよろしいですか。関連するので公式に残しておきたいので。ワンルーム規制は全然無効というか、ファミリーが住むべきエリアにミスマッチ的なワンルームができて、そこに外人が集約してしまって少し風紀が乱れるという、逆にファミリーが来なくなってしまう環境をつくりだしているエリアがあります。これはぜひ規制を推進していただければと思います。ごみ出しや、夜中にたばこを吸いながら歩いたり、非常に良くない状況になってきています。ワンルームは本当に規制してほしいと思います。

小山内都市基盤部建築課長

シェアハウスを初めとして、いろいろな形での課題が出てきています。条例の制定時にも一応5年ごとの見直しということもありましたので、きちんこの辺りで課題を洗い出し、それだけではなく、景観の問題や分譲の高層マンションなどでも近隣紛争や、例えば商店街におけるマンション建設でのトラブルなど、いろいろな課題が議会のほうからも指摘されています。そういった課題について、周辺区の実情を今精査しているところです。それに合わせた形で、これまで起きている問題を至急整理をしていきたいと考えています。

会長

ありがとうございました。では、本日の議題(3)その他とありますが、特にご発

言はありませんか。それでは、本日の議題については以上とさせていただきますよろしいでしょうか。それでは事務局の方よりご連絡いただければと思います。

三王住宅課長

では、事務局より事務連絡をさせていただきます。本日の審議会の会議録を委員の皆さまに送付させていただきたいと思います。改めて内容等をご確認いただければと思います。なお、次回、第8回の審議会の日程ですが、12月20日金曜日、今日と同じように午後2時半から、この中野区役所にて開催する予定です。詳しくは、後日改めて開催通知をお送りしますのでよろしくお願い致します。また、次回の議題に関しては、視点3の住宅ストックの質の向上、適切な維持管理および有効活用で議論を進めていきたいと考えています。事務局からは以上です。

会長

ありがとうございました。その他追加事項ありますか。よろしいですか。以上で本日の住宅政策審議会を閉会させていただきます。皆さま、ご協力ありがとうございました。

一同

ありがとうございました。

— 了 —