

令和4年度第1回  
文京区住宅政策審議会会議録

日時：令和4年4月26日（火）

10：00～11：28

場所：文京シビックセンター

24階 区議会第1委員会室

文京区都市計画部住環境課

○有坂幹事 それでは、定刻となりましたので、ただいまより令和4年度第1回文京区住宅政策審議会を開会させていただきます。

本日はお忙しい中、本審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、本審議会の事務局を担当しております、都市計画部住環境課長の有坂と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

会議の進行は会長が行うこととなっておりますが、審議会において会長が選出されるまでの間、私が司会進行を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、お手元の資料を確認させていただきます。席上に配付しておりますのは、次第、座席表、両面印刷の文京区住宅政策審議会の委員・幹事名簿、ホチキス留め3枚つづりの文京区住宅基本条例、両面印刷の文京区住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則、ファイルにとじております資料1 文京区の住宅政策の歩み、A3判の文京区住宅関係施策の変遷、こちらもホチキス留め3枚つづりの資料2 文京区立住宅事業の終了について、資料3 今後のスケジュール（予定）、以上の9点です。全ておそろいでしょうか。

次に、委員・幹事の欠席についてです。本日は渡邊幹事が欠席となっております。

また、本日は、委員の半数以上の出席がございますので、文京区住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第4条第2項に基づき、当審議会が成立いたしますことを申し添えます。

最後に、会場のマイクの使用方法でございますが、お手元のスイッチを押してから御発言いただき、終了いたしましたらスイッチをお切りいただきますようお願いいたします。

続きまして、委員の委嘱を行わせていただきます。委員の皆様の任期は、令和4年4月1日から令和6年3月31日までの2年間となっております。ただし、区議会議員選出の委員の皆様の任期は、令和3年9月1日から令和5年8月31日までの2年間となっております。

委員の就任につきましては、あらかじめ御了承いただいているところでございますが、ここで改めて成澤区長より委嘱状をお渡しいたします。お名前をお呼びいたしますので、自席にて御起立いただき、委嘱状をお受け取りいただきたく存じます。

区長、よろしくお願いいたします。

初めに、学識経験者の委員でございます。

東京大学副学長・東京大学大学院工学系研究科教授、浅見泰司様。

○成澤区長 委嘱状、浅見泰司様。

文京区住宅政策審議会委員を委嘱します。令和4年4月1日。文京区長、成澤廣修。  
どうぞよろしくお願ひします。

(委嘱状交付)

○浅見委員 謹んでお受けいたします。

○有坂幹事 横浜市立大学大学院都市社会文化研究科教授、中西正彦様。

○成澤区長 委嘱状、中西正彦様。以下同文です。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○有坂幹事 筑波大学システム情報系准教授、藤井さやか様。

○成澤区長 藤井さやか様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○藤井委員 よろしくお願ひいたします。

○有坂幹事 東京大学大学院工学系研究科准教授、樋野公宏様。

○成澤区長 樋野公宏様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○樋野委員 よろしくお願ひします。

○有坂幹事 東京都立大学都市環境学部建築学科助教、松本真澄様。

○成澤区長 松本真澄様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○松本委員 よろしくお願ひします。

○有坂幹事 明治大学地域ガバナンス研究所客員研究員、河上牧子様。

○成澤区長 河上牧子様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○河上委員 よろしくお願ひいたします。

○有坂幹事 次に、文京区議会議員選出の委員でございます。

のぐちけんたろう様。

○成澤区長 のぐちけんたろう様。どうぞよろしくお願ひします。

(委嘱状交付)

○のぐち委員 ありがとうございます。

○有坂幹事 市村やすとし様。

○成澤区長 市村やすとし様。どうぞよろしく申し上げます。

(委嘱状交付)

○有坂幹事 板倉美千代様。

○成澤区長 板倉美千代様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○有坂幹事 宮崎こうき様。

○成澤区長 宮崎こうき様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○有坂幹事 高山泰三様。

○成澤区長 高山泰三様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○有坂幹事 たかはまなおき様。

○成澤区長 たかはまなおき様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○有坂幹事 次に、団体選出の区民委員でございます。

文京区町会連合会、諸留和夫様。

○成澤区長 諸留和夫様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○有坂幹事 文京区民生委員・児童委員協議会、内野篤様。

○成澤区長 内野篤様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○内野委員 よろしくお願ひいたします。ありがとうございます。

○有坂幹事 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会文京支部、新井浩二様。

○成澤区長 新井浩二様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○新井委員 ありがとうございます。

○有坂幹事 公益社団法人全日本不動産協会豊島文京支部、亀田順子様。

○成澤区長 亀田順子様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○**亀田委員** よろしくお願ひします。

○**有坂幹事** 環境活動団体文京エコリナ、貝塚恭子様。

○**成澤区長** 貝塚恭子様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○**有坂幹事** 次に、区民公募の委員でございます。

松田吉隆様。

○**成澤区長** 松田吉隆様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○**有坂幹事** 岩瀬俊介様。

○**成澤区長** 岩瀬俊介様。どうぞよろしくお願ひいたします。

(委嘱状交付)

○**有坂幹事** ありがとうございます。

ここで、本日の審議会に当たりまして、成澤区長から御挨拶を申し上げます。区長、お願ひいたします。

○**成澤区長** 皆様、おはようございます。区長の成澤でございます。本日は御多用のところ、令和4年度第1回の住宅政策審議会に御出席いただきまして、ありがとうございます。

本審議会は、18年ぶりの開催ということでございます。現行計画であります平成16年3月に策定をいたしました第三次「文の京」住宅マスタープランの下、区がこれまで実施してまいりました住宅・住環境施策の評価を行うとともに、課題を抽出し、社会情勢や住環境の変化を踏まえた新たな施策の方向性を検討していただきたいと考えております。

このたび委員となっていただきました皆様には、本区の住宅政策のみならず、住環境向上のための施策の立案などに御尽力いただきたいと考えております。

なお、本日の内容でございますが、年月がたち、委員も一新しての開催となりますので、今後の施策検討の導入として、まずは本区におけるこれまでの住宅施策の考え方など、情報の共有ができればと考えております。

委員の皆様におかれましては、本区の良い住環境の形成に引き続きお力添えいただくことをお願ひ申し上げまして、御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○有坂幹事 ありがとうございます。

区長は公務の関係上、ここで退席させていただきます。

○成澤区長 よろしく願いいたします。

(成澤区長退席)

○有坂幹事 それでは、改めまして、委員・幹事の皆様を御紹介いたします。お名前をお呼びいたしますので、御起立いただき、一言御挨拶をお願いいたします。

まず、学識経験者の委員でございます。

東京大学副学長・東京大学大学院工学系研究科教授の浅見泰司委員でございます。

○浅見委員 浅見です。どうぞよろしくお願いいたします。

○有坂幹事 横浜市立大学大学院都市社会文化研究科教授の中西正彦委員でございます。

○中西委員 中西です。よろしくお願い致します。

○有坂幹事 筑波大学システム情報系准教授の藤井さやか委員でございます。

○藤井委員 藤井です。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 東京大学大学院工学系研究科准教授の樋野公宏委員でございます。

○樋野委員 樋野です。よろしくお願い致します。

○有坂幹事 東京都立大学都市環境学部建築学科助教の松本真澄委員でございます。

○松本委員 松本です。どうぞよろしくお願いいたします。

○有坂幹事 明治大学地域ガバナンス研究所客員研究員の河上牧子委員でございます。

○河上委員 河上です。どうぞよろしくお願いいたします。

○有坂幹事 続きまして、文京区議会議員から御推薦いただきました委員でございます。

のぐちけんたろう委員でございます。

○のぐち委員 のぐちでございます。よろしくお願い致します。

○有坂幹事 市村やすとし委員でございます。

○市村委員 市村です。本日はよろしくお願いいたします。

○有坂幹事 板倉美千代委員でございます。

○板倉委員 板倉美千代です。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 宮崎こうき委員でございます。

○宮崎委員 宮崎こうきです。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 高山泰三委員でございます。

○高山委員 高山泰三です。どうぞよろしくお願いいたします。

○有坂幹事 たかはまなおき委員でございます。

○たかはま委員 たかはまと申します。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 続きまして、団体選出の区民委員でございます。

文京区町会連合会から御推薦いただきました、諸留和夫委員でございます。

○諸留委員 諸留です。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 文京区民生委員・児童委員協議会大塚地区から御推薦いただきました、内野篤委員でございます。

○内野委員 内野です。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会文京区支部から御推薦いただきました、新井浩二委員でございます。

○新井委員 新井でございます。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 公益社団法人全日本不動産協会豊島文京支部から御推薦いただきました、亀田順子委員でございます。

○亀田委員 亀田順子です。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 環境活動団体文京エコリナから御推薦いただきました、貝塚恭子委員でございます。

○貝塚委員 貝塚でございます。よろしくお願いいたします。私は、個人的に建築の設計事務所をやっておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○有坂幹事 続きまして、区民公募委員でございます。

松田吉隆委員でございます。

○松田委員 松田でございます。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 岩瀬俊介委員でございます。

○岩瀬委員 岩瀬でございます。よろしくお願い申し上げます。

○有坂幹事 続きまして、区職員の委員でございます。

企画政策部長の大川秀樹委員でございます。

○大川委員 大川でございます。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 総務部長の吉岡利行委員でございます。

○吉岡委員 吉岡でございます。よろしくお願いいたします。

○有坂幹事 福祉部長の竹越淳委員でございます。

○竹越委員 竹越と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

- 有坂幹事 都市計画部長の澤井英樹委員でございます。
- 澤井委員 澤井でございます。よろしく申し上げます。
- 有坂幹事 資源環境部長の鶴沼秀之委員でございます。
- 鶴沼委員 鶴沼と申します。どうぞよろしく願ひいたします。
- 有坂幹事 委員の皆様、どうもありがとうございました。どうぞよろしく願ひいたします。

続きまして、幹事を御紹介いたします。

企画課長の新名幹事でございます。

- 新名幹事 新名と申します。どうぞよろしく願ひいたします。
- 有坂幹事 防災課長の鈴木幹事でございます。
- 鈴木幹事 鈴木と申します。よろしく願ひいたします。
- 有坂幹事 福祉政策課長の福澤幹事でございます。
- 福澤幹事 福澤です。どうぞよろしく願ひいたします。
- 有坂幹事 都市計画課長の下笠幹事でございます。
- 下笠幹事 下笠でございます。よろしく願ひいたします。
- 有坂幹事 地域整備課長の前田幹事でございます。
- 前田幹事 前田です。よろしく願ひいたします。
- 有坂幹事 建築指導課長の川西幹事でございます。
- 川西幹事 川西です。よろしく願ひいたします。
- 有坂幹事 本日御欠席となっておりますが、環境政策課長の渡邊幹事がいらっしゃいます。

最後に、住環境課長の有坂でございます。どうぞよろしく願ひいたします。

続きまして、会長の選出を行いたいと思います。住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第3条第1項に基づき、委員の互選により会長を定めることとなっております。

事務局といたしましては、どなたかに会長を御推薦いただきたいと存じますが、いかがでしょうか。

藤井委員。

- 藤井委員 東京都住宅政策審議会の会長も担われていらっしゃいます浅見委員に願ひしてはいかがでしょうか。
- 有坂幹事 浅見委員に会長の推薦がございましたが、皆様、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○有坂幹事 異議がなければ、挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○有坂幹事 他の委員全員の方の挙手をいただきましたので、浅見委員に会長をお願いしたいと存じます。どうぞよろしくをお願いいたします。

御推薦いただきました藤井議員、ありがとうございました。

ただいま会長の選出が行われましたので、浅見会長に御挨拶をお願いしたいと存じます。会長、よろしくをお願いいたします。

○浅見会長 ただいま御推挙いただきました浅見です。よろしくをお願いいたします。

私は長らく東京大学に勤めておりまして、文京区は毎日のように来ておりまして、この住環境と申しますか、文京区の環境を楽しんでいる、ないしはいろいろ消費させていただいているという状況です。

私自身の専門が都市計画だとか住宅政策なんですけど、特に住環境ということで、そういった本もちょっと出しているんですけども、住環境をいかによくするかとか、いかに測定して、それを政策に生かすかと。そういうことをやっております。

少しでもお役に立って、文京区の住環境、ないしは住宅をよりよくしていくということの一助になればというふうに考えております。どうぞよろしくをお願いいたします。

○有坂幹事 ありがとうございました。

続きまして、住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第3条第1項に基づき、浅見会長から副会長の指名をお願いいたします。

○浅見会長 住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第3条第1項に基づきまして、副会長の指名をさせていただきます。

中西委員を副会長に指名させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○浅見会長 よろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは、中西委員に副会長をお願いいたします。

○中西副会長 よろしく申し上げます。

○有坂幹事 ただいま副会長の指名が行われました。中西副会長に御挨拶をお願いしたいと存じます。副会長、よろしくをお願いいたします。

○中西副会長 ただいま副会長の指名を受けました中西です。

私、専門は都市計画ですけれども、最近は一歩実践的に住宅地の活性化とか再生に取り組んでいるところです。

横浜の端っこにおりまして、文京区さんは実はなじみは今までなかったんですが、この間、ちょっと全体を歩いてみまして、やはり住環境のよさというものを非常に感じたところで、それを守ったり向上することに何がしか貢献できればと思っております。よろしくお祈いします。

**○有坂幹事** 副会長、ありがとうございました。

次に、住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第5条第3項及び第4項に基づき、浅見会長に小委員会の委員及び委員長の指名をお願いいたします。

**○浅見会長** 住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第5条第3項及び第4項に基づきまして、小委員会の委員及び委員長を指名させていただきます。

小委員会は、中西委員、藤井委員、樋野委員、松本委員、河上委員、澤井委員、そして私で組織いたしまして、委員長には中西委員を指名させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**○浅見会長** ありがとうございます。それでは、中西委員に委員長をお願いいたします。

**○有坂幹事** ありがとうございます。

ここからの進行は、浅見会長にお願いしたいと思ひます。浅見会長、どうぞよろしくお祈いいたします。

**○浅見会長** よろしくお祈いいたします。

それでは、議題に入っていきたいというふうに思ひます。なお、本審議会は公開することになっておりますので、よろしくお祈いいたします。

本日の議題は主に報告事項です。2件ございます。1つは、文京区の住宅政策の歩みについて、もう一つは、文京区立住宅の事業の終了についてです。1件ずつ事務局から御説明いただきまして、その後、質疑応答を行いたいというふうに思ひしております。

それでは、報告事項(1)につきまして、事務局から資料の説明をお願いいたします。

**○有坂幹事** それでは、資料1、クリアファイルでつづつある資料を御覧ください。文京区の住宅政策の歩みについて御説明いたします。

1枚おめくりいただきますと、目次となっております。この資料は、第1章 住宅政策の変遷、第2章 文京区の住宅施策の詳細、第3章 文京区の住宅実態の3章立て

となっております。本日は主に第1章、第2章について御説明させていただきたいと思  
います。

2枚おめくりいただきまして、1ページ、第1章 住宅政策の変遷です。まず、国の  
住宅政策ですが、国は、住宅建設計画法に基づき住宅供給を推進することから始まり、  
この法に基づく住宅建設五箇年計画を策定し、住宅建設を進めてきました。1ページの  
表に示すように、五箇年計画は第8期まで続き、第3期までは住宅難の解消、その後、  
第7期までは量の確保から質の向上へと変わり、第7期以降は市場・ストック重視へと  
変遷しています。

住宅建設五箇年計画は、平成18年に住生活基本法が制定されたことにより、住宅建  
設計画法は廃止され、住宅建設五箇年計画は第8期が最後となりました。その後は、住  
生活基本法に規定される住生活基本計画（全国計画）が閣議決定され、良質な住宅スト  
ックの形成と将来への継承などを基本的な施策とした住宅施策が進められ、令和3年に、  
住生活基本計画が令和3年度から令和12年度までを計画期間として改正されました。  
そして、2ページの表にある3つの視点と8つの目標を設定し、視点①社会環境の変化  
では、目標1に新たな日常やDXの進展等への対応、目標2に頻発・激甚化する災害、  
視点③の目標6には、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築などを掲げ、総合的  
に住宅施策を推進していくこととしています。

また、平成19年には、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図ること  
などを目的に、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、通称、  
住宅セーフティネット法が制定されています。

続きまして、3ページをお開きください。ここからは文京区の住宅政策と変遷です。  
別にお配りしておりますA3の用紙で、文京区住宅関係施策の変遷という資料も一緒に  
御覧いただきたいと思ます。

(1) 施策の類型です。これまで区が行ってきた住宅施策を対象や目的などによりA  
からCの3つに分類しています。まず、A定住促進型居住支援施策です。中堅所得者層  
家族世帯を対象に住宅供給や家賃補助を行ってきた施策で、借上げ区民住宅や特優賃住  
宅、区立住宅がこれに当たります。

平成10年には区の人口は16万人台まで減少しましたが、現在は22万人台にまで  
回復していることから、本施策は定住人口減少対策として効果的であったと考えており、  
また、現在は民間の住宅ストックも十分な状況であると考えられるため、本施策は、区

立住宅事業が終了する令和5年2月末日をもって終了する予定となっております。

それぞれ施策の詳細につきましては、御覧いただいている資料1の12ページから14ページに記載しております。実績としましては、住宅供給施策として、借上げ区民住宅が10棟106戸、特優賃住宅が6棟107戸供給してまいりました。区立住宅は、事業開始当初は1棟19戸でしたが、現在は13戸を供給しております。また、入居支援施策として、子育てファミリー住み替え家賃助成を平成4年から26年まで実施しました。

次に、B住宅確保要配慮者向け居住支援施策です。低額所得者や高齢者、障害者世帯を対象に、居住を支援する施策です。これらの施策は福祉部が所管しており、現在は供給済みの住宅の運営を続けることにとどめ、新たな住宅供給は行っておりませんが、文京区地域福祉保健計画の策定や文京すまいるプロジェクトを実施し、円滑な入居を支援するなど、施策の強化を図っております。

これら住宅確保要配慮者向け居住支援施策については、14ページから18ページに詳細を記載しております。実績といたしましては、住宅供給施策として、区営住宅3団地80戸、シルバーピアを区立で4棟76戸、借上げで5棟128戸、高齢者借上げ民間アパート3棟21戸、障害者住宅1棟6戸を供給してきました。

入居支援施策として、高齢者、ひとり親家庭、障害者を対象とした住宅あっせん事業を行いながら、高齢者、子育てファミリー、障害者、ひとり親家庭を対象とした住み替え家賃助成を実施し、住まいの確保が困難な方への支援を行っています。

また、平成27年には文京すまいるプロジェクトを開始し、高齢者等の入居を拒まない住宅を区に登録してもらい、ホームページ等で紹介するとともに、様々な見守りを行う、すまいる住宅登録事業や、不動産業界団体と連携して行っている住まいの協力店制度、また、日常生活のサポートや生活指導など高齢者等へのケアを行うライフサポートアドバイザー事業などを実施し、住宅の確保に配慮を要する高齢者、障害者、ひとり親家庭への居住支援に取り組んでいます。

さらに平成29年7月には、文京区居住支援協議会を設立、平成31年に行動指針を策定し、住宅確保要配慮者の居住支援を推進しているところです。

最後に、C住環境維持向上施策です。これは、区内でも問題となりつつあるマンションや空き家の適正管理、良好な景観形成や、建築紛争の予防・調整などで、A、Bとは異なり、個々の世帯を対象としたものではなく、住宅そのものや市街地の機能、質など

に着目し、良質な住環境の形成を目指すための施策です。

施策の詳細については、18ページから23ページに記載しております。

現状、マンションは主要な居住形態として広く普及しており、区民にとって不可欠な生活基盤となっているだけでなく、都市や地域社会を構成する重要な要素となっています。一方で、建物の老朽化と居住者の高齢化という2つの老いが進行し、管理不全に陥る可能性が指摘されています。また、人口減少、既存建築物の老朽化や家族構成の変化などを背景に、空き家の増加が社会問題の一つとなっています。適切に管理されていない空き家は、倒壊の危険性や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

このような状況を受け、本区では、18ページにございます(1)マンションの維持管理・再生支援施策として、19ページのカにありますが、23区で初めて事業化した管理組合設立支援をはじめ、マンション管理士派遣など9つの事業を行うとともに、空き家対策としては、相談事業や利活用事業など3つの事業を行い、所有者による適正な維持管理を支援しています。また、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策審議会を設置し、空家等対策計画の策定や特定空家の認定基準を定めています。

規制誘導としては、中高層建築物の建築計画が示されると、周辺住民から、プライバシーや日照の確保などの問題で建築紛争に発展することがあるため、紛争予防条例やワンルームマンション条例などにより紛争の未然防止に努めるとともに、景観法が施行される以前から、景観アドバイザーを活用した景観事前協議を行うなど、良好な景観づくりを推進しています。

その他各種助成事業につきましては、21ページ以降に記載しておりますので、御一読いただければと存じます。

3ページにお戻りいただきまして、(2)施策の変遷です。ここでは、住宅政策以前から第1期と進み、6ページの第5期までのそれぞれの期の社会情勢や、区が行ってきた、又は現在行っている事業などが記載されており、A3の資料と整合するものとなっております。

先ほども申し上げましたが、A3の資料でお示ししておりますように、Aの定住促進型居住支援施策は、令和5年2月末をもって終了予定となっております。Bの住宅確保要配慮者向け居住支援施策は、福祉部で所管している文京区地域福祉保健計画に位置付けられておりますので、そことの整合を図りながら、区として推進していくこととなり

ます。また、Cの住環境維持向上施策につきましては、今後の住環境を形成していく上で、非常に重要な施策になっていくと考えております。

8ページから11ページは、文京区住宅マスタープランの変遷、24ページから30ページまでは、文京区の住宅政策の経緯、年表のようなものです。そして、31ページから43ページまでは、第3章 文京区の住宅実態として、人口等直近までのデータを掲載しております。御一読いただければと存じます。

駆け足での説明となってしまう、分かりづらい点もあったかと存じますが、資料1の説明は以上となります。

**○浅見会長** どうもありがとうございました。

ただいま御説明がありました報告事項(1)につきまして、御質問等がありましたら、名前をおっしゃってから御発言いただきますようお願いいたします。

なお、この後も報告事項等ありまして、また、委員も大勢いらっしゃいますので、御質問等は簡潔に、できればお一人1分程度でお願いしたいと思います。

それでは、どなたからでも結構なんですけど、いかがでしょうか。

どうぞ。

**○板倉委員** ただいま住宅政策の歩みということで御説明をいただきました。文京区住宅マスタープランの変遷ということで、8ページのところで御説明をいただきましたけれども、この間、マスタープランは第一次、第二次、第三次ということでつくられてきた訳ですけれども、第一次、第二次については、計画としては10年間ということの中で、実績だとかの報告とかが5年ごとになされてきたというふうに思うんですけれども、今回の第三次マスタープランについては、平成16年3月につくられて、ここではおおむね10年程度というふうに書かれているんですけれども、今回開かれたのは18年ぶりということですので、おおむね10年程度ということとの関連で、この間、既に18年たっていて、なぜここまでこうした形での報告が行われなかったのかという説明をいただきたいと思うんですね。

住宅政策が、国や東京都も決している方向での見直しだというふうに私は思っておりますけれども、そうした見直しが行われているときに、やはり文京区としてもそれに合わせた報告なり、第一次、第二次で計画目標とかを出していた訳ですから、そういうことも含めてやっぱり報告をしなければならない時期があった訳ですけれども、なぜここまでこういう形になってしまったのかということのを改めて御説明をいただきたいと思

います。

**○浅見会長** ありがとうございます。

事務局、いかがでしょうか。

**○有坂幹事** 第三次の住宅マスタープランを改正してからは、これまでの第一次、第二次の住宅供給から方針を転換して、既存ストックの活用ということを考えてきました。区から積極的な住宅供給というものを行うことをしてきませんでしたので、これまで特に報告といったことはしてこなかったということでございます。

**○浅見会長** どうぞ。

**○板倉委員** 積極的な住宅供給という形でやってこなかったというふうに今お答えがありましたけれども、文京区の住宅基本条例というのが30年前につくられているんですね。それで、この条例を見ますと、とても文京区の政策としては、いい条例をここで作りました。なので、本来なら住宅基本条例に基づいて住宅マスタープランもつくっていくということですから、住宅基本条例がやはり区が持っている住宅対策の一番の計画だというふうに思うんですけれども、その中では、定住の促進とか、区立住宅の供給等とか、条例にそういうふうには書き込まれている訳ですけれども、それらがこの間なされていなかったということですよ。

そういうことも含めて、住宅ストックに、供給からストックの方へ区の考え方を変えたというふうに言っているんですけれども、住宅ストックの政策について、どのぐらい文京区内に住宅ストックがあって、それをどう活用していくかとか、そういうこともこの間、一切というふうな言い方はちょっと違うかもしれないんですけれども、ストックの活用をどうするかということについては、こうしたところへの報告もなかったというふうに思うんですね。なので、やはりこの間の文京区の住宅政策は本当にこれでよかったのかというか、そういうふうに私は強く思うんです。

この住宅基本条例というのは、皆さん、中身を全部御存じの方ももちろんいらっしゃると思うんですけれども、これは30年前につくられまして、私もそのときに議員をやっております、これをつくるときに、全会派がもちろん条例を一致してつくったんですけれども、その中に文京区住宅基本条例に対する附帯決議というのが付けられたんですね。それというのは、全会派で一致してつくった訳ですけれども、5項目まであって、その中に、区民が安心して住み続けられるために積極的に公共住宅の確保、供給に努められたい、こういう文言が入っているんですが、やはりこの住宅基本条例と、この附帯

決議に基づいた住宅政策を進めていくべきだというふうに私は考えております。

なので、先ほどにちょっと戻りますけれども、住宅ストックに方針を変えた、その住宅ストックの方針のために、区はこの間、どういう対策を進めてきたのかというのを改めてお聞きをしたいと思います。

**○浅見会長** いかがでしょうか。

**○有坂幹事** そうですね、確かに住宅基本条例には、区立住宅等の供給等ということで書かれております。先ほども御説明した中で、借上げ区民住宅ですとか特優賃住宅、あと区立住宅1棟ということで、区からもそういった中堅所得者向けの住宅の提供、あとは区営住宅等の住宅確保要配慮者向けの住宅の提供というものも行ってきております。

既存ストックの活用につきましては、やはりこういった特優賃の法律ができたときには、良好な住環境を形成できる、そういった住宅が非常に少なかったということで、公が民間に協力して、住宅を建設していただいて、そこに使用料を抑えた、家賃を抑えた形で区民の方に入っていただいていたというような状況がございます。

ただ、一般的な賃貸住宅というのも、非常に良好なものがその後増えてきて、文京区が提供していた借上げ区民住宅ですとか特優賃住宅、また、区立住宅につきましても、空き家、空き室が増えてきたというような状況もあります。

そういったこともありまして、特に区から良好な賃貸住宅を提供しなくても、民間の賃貸住宅を文京区にお住まいの方々は御使用になられるというような状況が見られ、その結果、十分に人口が回復しているということもありましたので、区から積極的な住宅提供ということは行ってこなかったということでございます。

**○浅見会長** ありがとうございます。

ほかに何か御質問、御意見ありますでしょうか。

どうぞお願いいたします。

**○たかはま委員** たかはまと申します。今、一通り御説明いただいて、すごく勉強になるなということで、見せていただいたんですけども、この住宅政策審議会で今後審議していくに当たって、どの辺に着目したらいいのか。もちろん全部重要な施策だと思うんですけども、その中でどの辺りに注目して見ていったらいいのかなというところを少し教えていただきたいなど。

例えば、文京区住宅関連施策の変遷という資料を見ますと、Aは今後終了していく、Bは福祉施策の一環として位置付けるということで、この辺り、すまいるプロジェクト

なんかは、本審議会の所掌事項から外れてくるのかどうなのかといったところを教えてください。

あと、細かいところですけども、先ほど小委員会という話がありましたけれども、小委員会は決定事項を議論するのか、それとも何か分科会的な、これについて議論しますというのが決まっているのかといったところを教えてくださいなというふうに思います。

**○浅見会長** お願いいたします。

**○有坂幹事** まず、1つ目の御質問ですが、今後、住宅マスタープランの見直しに入っていくこととなります。今年度は、今日含めてあと8月に2回目の審議会を予定しておりますが、皆さんがお集まりいただいて本格的な審議をしていただくのは令和5年度以降となります。最後に今後のスケジュールの説明をさせていただきますが、令和6年度が本格的に住宅マスタープランの御審議をいただくようなことになっております。

先ほど委員から御質問のありました件ですが、委員おっしゃいますように、Aの定住促進型居住支援施策につきましては、区立住宅の終了と同時に、令和5年2月末をもって終了となります。ですので、こういったことにつきましては、特に今後検討していくかということは、事務局サイドとしては考えてはございませんが、委員の中からお話が出れば、またそこは検討していくということもあろうかと思えます。

Bの住宅確保要配慮者向け居住支援施策につきましては、全く住宅マスタープランの見直しの中で考えないということではございませんが、福祉部におきまして居住支援協議会ですとか、そういった別の会議体を設けて、その中で検討を重ね、地域福祉保健計画などを策定するとともに、文京すまいるプロジェクトといった事業も行っておりますので、それを上書きするような形ではなく、先ほども説明の中で申しましたように、連携しながら、整合性を図った計画にしていきたいというふうに考えております。

また、Cの住環境維持向上施策につきましては、やはりこれからの文京区の住環境というものを考えていく上では、空き家の問題ですとかマンション、たくさんマンションがこの間建ってきましたが、現状古い、昭和58年以前の、今東京都の条例で行っている届出制度ですとか、そういったものの中で届出をされているマンションの中には、管理組合が存在していないとか、管理費だったり、修繕積立金だったり、そういったものの積立もしていないというようなことで、非常に適正な管理が行われていない状況が伺えるマンションも多くございます。

ですので、そういったものを、今ある文京区の施策を活用しながら適正な管理に向けていくということも大事ですし、国の住生活基本計画の中でも言われているような脱炭素ですとか、そういった環境負荷などのことも考えながら、こういったCの部分の施策に力を入れて、文京区が住みやすい住環境を形成していけるような、そういった検討ができればいいかなというふうに考えております。

それと、2つ目に御質問のありました小委員会につきましては、審議会の下に、先ほど会長から御指名された小委員会があります。さらにその下に職員で構成されている検討委員会というのもありまして、まず、検討委員会で検討し、その後、小委員会で検討したものを本審議会にかけて、委員の皆様で御審議いただくという流れになっております。

**○浅見会長** どうぞ。

**○たかはま委員** 小委員会の仕組みについては分かりました。ありがとうございます。

**○浅見会長** 別にお座りになって発言されても構いません。

**○たかはま委員** ありがとうございます。AとBとCとの施策の関係性というところで、Bのところとの整合性みたいな話もありました。おっしゃるとおり、今、Cのところの住環境の維持をよくしていくというところが一番の課題かなと思ってつつも、Bのところの視点を見落としてほしくないなという意味で質問させていただきましたので、ありがとうございます。

Aに関しても、例えば、子育てファミリー住み替え家賃助成、これ、既に役割を終えてということで廃止が決定して、見ていくと、定住促進のための支援策だというところで、確かに人口がこれだけ増えてというところでは、既に役割を終えたと判断はできようかなと思いますけれども、一方で、今、文京区内の子育てファミリーが、もっと広い家に住みたい、子供が走り回って苦情を受けてしまうなんていう声も、私、不動産賃貸業を営んでおりますけれども、たくさん受けております。その辺りの本当の区民ニーズが拾えているのかという意味では、Aの部分も終了してはいますけれども、意識しながらやっていっていただきたいなと思います。

もう一個質問なんですけれども、今後のスケジュール、この後のお話になってくると思うんですけれども、委託調査の部分ではどのようなことを考えているのかを最後に伺いたいなと。

**○浅見会長** どうぞ。

**○有坂幹事** 委託調査につきましては、区民の意識調査ですとか、あとはマンションの棟数調査、そういったものを行いながら、今後、住宅マスタープランの見直しに当たっては、住宅白書というものを作成することになりますので、その基礎データを集めるような調査を行うとともに、次年度以降、マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化推進計画というものと、あと、その計画をつくって、マンション管理計画認定制度というものを今後実施していこうというふうに考えておりますので、その調査を基にマンション管理推進計画の策定と、その中でマンション管理計画認定制度をどういうふうな形で運営していこうかというようなところを御検討いただきたいなというふうに考えております。

**○浅見会長** 手短にお願いします。

**○たかはま委員** ありがとうございます。先ほどのABC、全部含まれるような調査になってくれるとありがたいかなと思います。ありがとうございます。

**○浅見会長** ほかにいかがでしょうか。御質問、御意見ありませんでしょうか。あるいは追加の御発言でも構いませんが、よろしいでしょうか。  
どうぞ。

**○松田委員** 区民公募の松田でございます。よろしくお願いします。

先ほど空室の話があったかと思うんですけれども、文京区の実際の空室の実態というのはどのようなものか教えていただけますでしょうか。これ、資料を見ますと14万戸あって、1万4,820戸が空室だというふう書いてあるので、1割くらい空室だというふう書いてあるんですけれども、その1割の中にどのようなものがどのような形で実は空いているのか、我々ちょっと分かりませんので、認識を合わせるためにも、その辺教えていただけますと幸いです。よろしくお願いします。

**○有坂幹事** 申し訳ありません。そこの詳しい内容につきましては、今現在、事務局でも把握しておりませんので、今後行っていく調査の中で、そういったものも拾っていければというふうに考えております。

**○松田委員** 分かりました。ありがとうございます。

あともう一点、お伺いしてよろしいでしょうか。この場でお伺いしていいかどうかちょっと分からないんですけれども、このような計画を総括されるというか、振り返るときに、このようないろいろな御視点もあると思うんですけれども、お金の面、財政の面というのを考えなきゃならないのかなど。今までかかった費用がどのくらいで、メンテ

がどのくらいで、そのリターンがどうだったのかというのが、これが分からないところがあるんですけども、その辺の分析とか御検討とか、もしありましたら教えていただければ幸いです。よろしくお願いします。

**○有坂幹事** そうですね、これまでも区議会等でも、文京区の住宅施策の評価とか、そういったことの御意見もいただいておりますし、そういったことも今後やっていきますということでも御回答させていただいておりますので、住宅白書を作成する段階で、そういったこれまでにかけた費用ですとか、その費用対効果がどのくらいあったかとか、そういったことについても検証をしていきたいと思っておりますし、この場で報告をさせていただきたいと考えております。

**○松田委員** 分かりました。どうもありがとうございました。

**○浅見会長** 今の空き室率というか、空き家率、これは住宅・土地統計調査、もう少しで行うのかな。2023年に行いますけど、その結果を見れば分かるのと、過去のものはそこを見れば、4つぐらいに分かれて、少し見るができるかもしれません。どうもありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。特によろしいですか。よろしいでしょうか。

それでは、次の報告事項（2）に移りたいと思っております。事務局から御説明をお願いいたします。

**○有坂幹事** それでは、資料2、文京区立住宅事業の終了について御説明いたします。

まず、1事業の終了についてです。この事業は、特優賃法に基づき、中堅所得者に居住環境が良好な賃貸住宅を提供してきたもので、平成15年3月から開始し、令和5年2月末日をもって、20年間の事業期間が終了するものです。

（1）住宅の概要につきましては、ホチキス留めされている別紙1及び別紙2を御覧ください。まず、別紙1に所在地が記載しております。所在地は文京区根津一丁目15番12号、東京メトロ千代田線根津駅に程近い場所にある施設となっております。

また、別紙2にお示ししておりますとおり、低層階にはシルバーピア、あと、障害者住宅、保育園、そういったものが入っております。また、高層階を中心に、もともとこの土地に住まわれていた地権者の方が所有する住宅もある、合築の共同ビルになります。この中の緑色の部分、13戸が区立住宅となっております。

次に、2事業終了後の住宅の活用についてです。（1）活用策につきましては、文京区立住宅あり方検討会という、職員で構成する会議体を設置し検討を行ってまいりました。

その結果、ア、防災職員住宅へのさらなる転用、イ、売却処分という2つの策が上がりました。アの防災職員住宅というのは、先ほどの別紙2の青い部分で、現在5戸ございます。この防災職員住宅も、もともとは区立住宅だった部分ですが、空き家の状態が続いたこともあり、その際もあり方検討会を開催し検討した結果、防災職員住宅に転用するというので、今現在、職員住宅として使っているものです。また、3階のオレンジ色の部分ですが、小規模保育園、こちらにつきましても、同様に空き家の状態が続いていたということで、転用しているものとなります。

続きまして、イの売却処分につきましては、その売却益を他の施設を購入等するための資金に充てるのではなくて、この共同ビルのうち、シルバーピアですとか障害者住宅という、先ほど申しあげました区の所有する施設の維持管理費に充当することを考えております。

また、この区立住宅は、冒頭にも申しあげましたように、特優賃法に基づいて供給してきた住宅ですので、事業が終了した後も、一般に流通して、良好な賃貸住宅として活用されていくことが望ましいということで、売却という方向性を示しております。

最後に、(2)あり方検討会における検討の経緯です。検討会は、昨年10月から12月にかけて3回開催しました。1回目では、主に住宅の概要を説明し、検討の方向性を話し合いました。

2回目では、①として、住宅から他の用途に転用する場合、法令への適合や経済的合理性、地権者の理解が得られるものかどうか、そういったことを条件に検討を行うとともに、区民の財産でもある施設を売却していいものかということについても検討を行いました。また、①の転用する場合の必要条件を示した上で、庁内各課に対し活用策について調査を行いました。

3回目では、調査結果を共有し、用途変更や売却後の考え方、また、区立住宅に現在お住まいの方々への対応について話し合いを行いました。

全庁調査を行った結果は、防災課から、現在も活用している防災職員住宅として、さらに3戸活用したいというもののみでした。

雑駁ですが、資料2の説明は以上となります。

**○浅見会長** ありがとうございます。

それでは、御説明のありました報告事項(2)につきまして、質疑、御意見がありましたら、先ほどと同様に簡潔にお願いしたいと思いますのですが、いかがでしょうか。

どうぞ。

**○板倉委員** 根津の共同住宅、区立住宅については、建設委員会にも報告がありまして、私も意見を述べさせていただきましたけれども、この間、あり方検討会を設置して検討してきて、2つの案ということで活用策が出てまいりましたけれども、この根津の住宅については、造られてから20年になるということで、この間、区立住宅の登録者募集ということで毎年行ってきていた訳ですけれども、平成22年、2010年、募集10戸に対して応募は8戸で、入居したのが2戸、2011年ですと、募集は2戸に対して応募はゼロで、入居もゼロということで、この間、2016年のときに、義務教育終了前児童がいるという要件と、区内在住・在勤という要件を取り扱いましたけれども、四、五年しか住めないということになれば、当然、応募してくるということについては、皆さん考えて、ここに住もうという期限が区切られていますから、ですから、その時点でやっぱりどうするかということを考えなければいけない時期だったと思うんですけれども、その時点でどういうふうな議論があったのかということをお聞きしたいということと、この住宅については、住宅マスタープランの7ページのところに、区民のための住宅確保として区立住宅の建設というふうになっているんですけれども、この住宅の建設に当たって、区はどの程度の財政負担をしたのか、その中身をお知らせをいただきたいと思います。

**○浅見会長** いかがでしょうか。

**○有坂幹事** この住宅につきましては、始まった当初から、20年間で終了ということを考えておりましたので、その部分は特に変更はないということなので、委員がおっしゃった時点で何か新たなことを考えたとか、そういったことは特にございません。

また、住宅建設にどの程度の財政負担をしたかというところなんですけど、実績としまして、ここを購入した際には9億3,722万を区立住宅として支出しておりまして、そのほかシルバーピアに7億5,600万、障害者住宅に1億6,400万ということで、18億5,800万円、購入の際に費用を使っているということでございます。

**○浅見会長** どうぞ。

**○板倉委員** 購入をするときに、住宅対策基金というのがありました。当時は、この基金がすごく積立が増えていった時期だったと思います。その中から6億円がここに充当されましたし、国庫補助金や東京都補助金を入れたり、あるいは、特別区債というものも、ここで区債を起債してここに充てている訳で、やはりこうした補助金が出ている建物に

については、事業が終わったからといって、売却という方向が簡単に出せるものなのか、その辺、お聞かせをいただきたいと思うんですけども、もともと文京区の土地もあつたりしたところにこの建物を建てた訳ですから、やはり区民の財産ですから、売却という方向は私は取るべきではないというふうに思いますが、この間のあり方検討会の検討の経緯を見ますと、かなり売却の方に傾いているというか、そういう受け止めをしてしまうんですけども、売却となったときに、幾らぐらいというか、そういう見積りみたいなものを、金額を持ちながら議論をしているんだと思うんですけども、その辺の、例えば、1戸売ると幾らみたいな、そういうたたき台的なものがないとできないというふうに聞いておりましたが、どのような計算をされていたんでしょうか。

**○浅見会長** どうぞ。

**○有坂幹事** まず、国からの補助金が出ているということにつきましては、東京都にも確認いたしました。もう期間が20年になるということで、特に返還するとか、そういうことには当たらない事業だということを確認しております。

また、1戸当たりの居室の見積りということですが、これは1社から見積りを取っておりますが、今現在、3戸、空き室がありまして、そこの3戸を見ていただいた状況で、お出しいただいた見積りで、1住戸6,000万円強という結果になっております。階が違ったりですとか、若干広さが違ったりしますので、6千数百万ということで、数百万の単位では違いが出てきますが、おおむね6,000万円ということで、あり方検討会の中では検討させていただきました。

そして、先ほども説明の中で、ここに入っている区の施設、そういったものの維持管理費に充てていくということでお話をしましたが、令和5年から令和29年度までの25年間で、約5億数千万円の維持管理費がかかってくると。今現在、区立住宅13戸ありますが、3戸を防災職員住宅に転用して、残り10戸を6,000万円で売ったとすると6億円ですので、25年間はここにあります区の施設の維持管理費に充当できるということで、特に何か新しいものを買うとか、そういったものに使わず、この住宅で入ってきた収入はこの住宅に還元していくということの考えから、売却という方向性を示しているものでございます。

**○浅見会長** はい。

**○板倉委員** やはり今、最後におっしゃっていたような、売却という方向がかなり強く出ているということですが、私は、繰り返しになりますけど、売却ということでは

なくて、活用できる方法をもっと検討すべきだというふうに思います。

この間、空き室が出たときに、シェアハウスという考え方はどうかということも議論がありましたけれども、シェアハウスについては、なかなか消防法だとか、あと、採光だとか、光の問題、そういうことも含めて難しいという判断があったというふうにこの間聞いておりますけれども、3年後に児童相談所が文京区にもできる訳で、児童相談所については、新たな職員さんが相当人数がいるということで、その中には専門職の方々も当然たくさんいらっしゃる訳で、やっぱり23区の中で児童相談所を多くの区が造り出しているときに、専門職の確保というのに非常に苦労しているという話も聞いておりますから、ここについては、そうした児童相談所を開設するに当たって、新たな職員住宅、そういうことの活用もぜひ検討していただきたいということで、先だっても建設委員会で提案をさせていただきましたけれども、防災職員住宅も必要ですけれども、こうした新たな職員住宅ということの検討をぜひしていただきたいというふうに私は要望しておきたいと思います。

**○浅見会長** ありがとうございます。

どうぞ。

**○有坂幹事** すみません。先ほどの質問に対して、区民の財産を売ってしまうということに対する補足なんですけど、現在、根津一丁目住宅がある場所は、もともとは区民の方が所有する土地のほかに、文京区が所有する出張所や公園があった土地です。土地の所有割合は区が27%所有していました。この住宅を買った際に、区の所有は71%となっています。事業終了後、仮に10戸売ってしまったとしても、区の所有割合としては53%となりますが、半分以上は持っているということで、特に区民の財産を切り売りしてしまっているということではなく、もともとあったものは維持しながら、増やした分のその中の一部を売却することで、今ある建物の維持管理を今後25年間続けていくということでございます。

また、防災職員住宅以外の職員や、そういった方々の住宅として使っていくかどうかということにつきましては、今、防災職員住宅3戸、10戸売却というふうな方向性は示していますが、これが決定事項ではございませんので、この後もあり方検討会を開催して、さらに検討を重ねるということもありますし、また、全庁調査等を行って、必要があれば、そういった住宅への転用ということも、今後検討していくことになるかと考えております。

○**浅見会長** ありがとうございます。

どうぞ。

○**たかはま委員** 私の質問というより、不動産の先輩もいらっしゃるので、ちょっとお伺いしたいなと思ってなんですけれども、売却以外にほかの選択肢というのがないものかなど。例えば、区が持ったまま賃貸するとか、業者さんに任せてサブリースをするとか、そういったような維持管理の方法というのはいり得ないでしょうか。

○**有坂幹事** そうですね、今、あり方検討会の中で検討している中では、そのまま区が持つということについては検討は行っていないところでして、区がそれを持っままやっっていくとなると、これまでの区立住宅との違いというのが出しにくいということもありますので、そこは割り切った形で、先ほども申しましたが、一般の良好な賃貸住宅として流通していくのが望ましいのではないかとこのように考えております。

○**たかはま委員** 分かりました。ありがとうございます。

とはいえ、防災職員住宅を3つ残すですとか、ほかにも区有の部分が残っての売却ということになると、どのぐらい売却するかというのは、よく考えていただいてもいいのかなというふうに思います。

あり方検討会で、例えばですけど、サブリース等を考えた結果、区が持つのは好ましくないという判断ということでしょうか。それとも、ほかの区有施設はみんな処分したので、同じようにというような考え方でしょうか。

○**有坂幹事** 特にシルバーピアとか、障害者住宅とか、低層階に入っている住宅はそのまま存続をしていって、区立住宅として活用している部分だけ売るということですので、特に文京区がほかの不動産屋さんをお願いして、サブリースのような形で運営していくということは、今現在は考えておりません。

○**たかはま委員** 分かりました。ありがとうございます。

○**澤井委員** よろしいですか、少し。

○**浅見会長** どうぞ。

○**澤井委員** 今のお話なんですけれども、要は、賃貸住宅と違う形で何かという話で、例えば、それが区の施策として、行政が賃貸住宅を提供する一つの、今までの目的とは少し違う何かというような、そういった方向性が出てくればもしかしたらあるのかもしれないんですが、今のところ、私どもが行政が賃貸住宅の提供としては、今、お話が出ていますが、低所得な方々への、住宅確保要配慮者向けの、家賃を抑えたような形の提供

以外の何かといったものが、今のところ、区が住宅を提供するという意味では、そういったスキームが存在しないので、そういったものは使い道としては出てこないんですね。

例えばそういった、何か住宅という形での提供する、行政としての施策ニーズというのが、そういった今のもの以外のものが出てくると、もしかしたらそういった考えはあるのかもしれないんですけど、今のところはそういったものがない。私どもだけでなく、全庁的にもそういったものはないので、今のところそういったものは出てきていないというふうに御理解いただければと思います。

**○たかはま委員** 分かりました。積極的に売却する理由というのもちよっとなかなか見えていないというところもありますので、区が施策として住宅を提供するというのではなくて、資産を持っている大家さんとして、サブリースも一つの手段ではないかなと思ったので質問させていただきました。ありがとうございます。

**○浅見会長** ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

**○松本委員** ちょっとだけよろしいですか。

**○浅見会長** どうぞ。

**○松本委員** 松本です。詳しい事情はよく分からないんですが、これ、今現状、この地権者というのはお一人の方なんですか。それとも、複数いらっしゃるのでしょうか。

**○有坂幹事** 地権者住宅が、資料2にございますように、16戸ありますので、地権者としては、区を含めて17。

**○松本委員** じゃ、既にここでかなり複数の地権者の方がいらっしゃるという、そういうことですか。

**○有坂幹事** はい。

**○松本委員** 分かりました。これ、要するに区分所有建物になっているということによろしいですか。

**○有坂幹事** そのとおりです。

**○松本委員** そうですね。いや、もしこれが例えば、地権者がかなりまとまった地権者であると、これを分けていくということは、逆に非常に分譲マンション管理という観点から、これが築約二十年ですね。これからマンション管理の大規模な改善とかいったことが必要になったときに、小分けしていくことが実は管理上難しくなる可能性ももしかしたらあるのかなということで、今質問させていただきました。

以上です。

**○浅見会長** ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうかね。皆様の御協力を得まして、少し早めに進行しているんですが、よろしいですか。

それでは、最後になりますけれども、今後のスケジュールにつきまして、事務局から御説明をお願いいたします。

**○有坂幹事** それでは、資料3、今後のスケジュール（予定）を御覧ください。

非常にシンプルなスケジュールになっていて、分かりにくい点もあるかと思いますが、今年度、令和4年度につきましては、本日、第1回目の住宅政策審議会を開催し、8月に第2回目の住宅政策審議会を開催する予定となっております。

また、併せまして、これから調査等を委託していく事業者を決定しますので、8月から、その決定した事業者により、先ほども出ましたような調査を行っていくということになります。調査はほぼ年度内にかけて行いまして、その調査に基づいて住宅白書（骨子）を作成していきます。

そして、令和5年度になりますと、住宅白書を作成していくとともにマンション管理適正化推進計画を作成しながら、マンション管理計画認定制度についても御検討をいただきたいというふうに考えております。

また、令和6年度には、住宅白書に基づいて、今後の住宅マスタープラン、文京区の住環境、そういったものについて御審議いただきまして、新たな住宅マスタープランとして見直しを行っていただきたいというふうに考えてございます。

説明は以上です。

**○浅見会長** ありがとうございます。

資料3につきまして、何か御質問等ありますでしょうか。

どうぞ。

**○諸留委員** 文町連の諸留ですけど、これ、8月の委託調査を実施と書いてあるんですけど、この項目というのはもう決まっちゃっているんですか。

それはいいんですけど、決まっているかどうか。決まっていなかったら、ちょっと出す前に教えてくれると、追加が可能かどうか分かりませんが、ありがたいなと思うのと、それと、対象者はどういう方を対象にしているのかという。文京区民だけなのか、それから、年齢だとか構成、そういう人たちのね。それが知りたいということです。

以上です。

**○有坂幹事** そうですね、こちらでは調査に入ってしまうのですが、大体どういった内容のことを調査するかといったことにつきましては御報告させていただきます。プロポーザルで事業者を選定しますので、基本的には仕様書に書かれた内容から大幅に変えるということは難しいですが、調査を追加した方がいいという項目が審議会で決定した場合には、事業者と協議をした上で、行っていきたいなというふうには考えております。

また、意識調査等を行う対象としましては、基本的には区民で、無作為抽出をして実施をしていくということになっております。

**○浅見会長** よろしいですか。どうぞ。

**○諸留委員** すみません、対象者ということになると、無作為になると、自分で住宅を持っていて、不自由も何もしない、住んでいる方は何も関心がないと思うんですよね。だから、どうやって選んだらいいのか分かりませんが、その点もちょっと考えた方がよろしいんじゃないかと思えますけど。

以上です。

**○澤井委員** よろしいですか。

**○浅見会長** どうぞ。

**○澤井委員** すみません。都市計画部長でございます。御意見ありがとうございます。調査の無作為というのは、いわゆる偏りをなくしていくという意味での全体的な傾向を見るということがどちらかというと主になります。

一方で、やっぱりこうしてほしいんだという強い御意見とか、意見があまりない方とある方って、当然、温度差もあると思います。そういったものについては、例えば、その後、結果に対して強い意見があるような方については、この委員会であったり、それから、そのほかの機会にそういったものの結果を公表する中で、また御意見をいただくということ、そういったものをまた後から設けていくという形になってくると思います。

ですから、無作為の調査というのは、より統計的な意味で偏りがなく、どういった割合でいるのかということを知るとというのがどちらかというと目的になっていると。そういう御理解をいただければと思います。

**○浅見会長** よろしいでしょうか。

**○諸留委員** よろしいと言われても困っちゃうんだけど、統計という学問もあるんで、その統計を、そういうことを信用してやらないと何もできなくなっちゃうから、よろしい

んじゃないかと思えますけど。どうも。

○**浅見会長** ありがとうございます。

どうぞ。

○**板倉委員** 次回はあと8月というふうに、ここにスケジュールにあるんですけども、今回の場合は、資料が席上配付ということでしたけれども、できれば事前に資料を頂きたいというふうに思うんですけども、そこはぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。

○**有坂幹事** そうですね。大変申し訳ございませんでした。本来、事前にお配りをして、一度目を通していただいた上で、御審議いただければというふうに考えてはおったんですが、資料が整うまでにお時間をいただきまして、申し訳ございません。

また、今回につきましては、いろいろ御質問等いただきましたが、報告事項であったということもあって遅くなってしまひまして、席上配付という形を取らせていただきましたが、次回以降はできる限り早い段階で皆さんにお配りをして、一度目を通していただいてから審議会に臨んでいただくということを考えておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

○**浅見会長** よろしいですか。ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

どうぞ。

○**樋野委員** 私も諸留委員の御意見に共感するところがありまして、無作為抽出というのは、確かに言葉としてはとてもいいんですが、私も大学生、大学院生のときは文京区民だったんですけども、そういう一人暮らしの方は結構いると思うんですね、文京区には。ちょっと割合までは分からないですが。今回お示しいただいた施策の変遷なんかを見ても、別に単身世帯の意見を聞くということがそれほど重要ではないような気も私はしています。そのときに、本当にランダムでいいのか、あるいは2人以上世帯とか、ある程度層別に分けた上で、その中でランダムに選ぶのがいいのか。

私は、別の区でも同様の委員会に出ておりますが、その区では、子供が生まれて、ファミリーでそこで定住してほしいんだけど出ていってしまう、そうした方、転出される方に対してアンケートを取ったりもしていました。何かランダムというのは確かにすごく合理的でよさそうにも聞こえるんですが、そういうふうにどういう施策を打っていくかということ踏まえた上でランダムにするというのが私は適切ではないかと思ひます。

プロポーザルのスケジュールもあるので、難しい点はあるかもしれませんが、御検討

いただければと思いました。

以上です。

○**浅見会長** どうぞ。

○**澤井委員** 御意見ありがとうございます。いただいた御意見、ランダムではあったとしても、その意見の方の属性というものも判断した上での、単純に全て一つ、一組ということではなくて、その方がどういった属性をお持ちの方がどういった御意見を持っているのかというような分析というのもしっかり行っていきたくと思いますので、よろしくどうぞお願いします。

○**浅見会長** ありがとうございます。

どうぞ。

○**中西副会長** ちょっと私も、今のところの流れと、あともう一点、全体へのリクエストなんですけれども、調査については、私はこれまでの意見に賛成で、ある程度、ターゲットとか、仮説的な部分が先ないと、なかなか返ってきたものを全体的に眺めても、そこから分析を効率的に行うというのが意外に難しいなというのは経験的に思っておりますので、ちょっとその辺りの論点整理が先に結構必要なんじゃないかなというふうに感じるところです。

今回の運営もそうなんですけれども、今回、久々の18年ぶりの住政審ということで、恐らくスタートアップ的な意味合いでこのような形になっているんだというふうに理解はいたしますが、やや意見が述べにくいなといいますか、何を述べていいのかなというところがちょっと難しかったというふうにも感じております。

次回以降、今年度は2回だけということのようなんですけれども、論点整理と、特にこういうところについて議論したいということ、できれば早めにお示しいただければ、意見を言いやすいなというふうに思っております。

そういう意味では、例えば、この委託調査のことについても、今日少しこんな感じだという御提示があれば、恐らく今のような議論はもう少し効率的にできたかなと感じるところですので、リクエストとしては、来年度以降も含めて論点整理を毎回、提示をお願いしたいということです。

以上です。

○**有坂幹事** そうですね、今いただきました御意見を参考にさせていただきますして、論点整理をした上で、また、どういったところを御議論いただくかということをつかりやす

く示せるような資料作成にも努めていきたいと考えておりますので、今後ともどうぞよろしく願いいたします。

○中西副会長 お願いします。

○浅見会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。

○新井委員 いいですか。

○浅見会長 どうぞ。

○新井委員 この委託調査等の内容というのは、さっきお話に出た小委員会ですとか、検討委員会の協議を経て作成されるものなんでしょうか。

○有坂幹事 この委託調査の内容につきましては、事務局のほうで考えたもの、作成したもので、これから事業者選定に入っていくということになっておりますので、特にこの審議会関係の、そういった会を通してということではございません。

○新井委員 その辺が、全体の何か方向付けを、委託調査というのはかなり重要なものだと考えていると思うんですけども、その辺が、この会議の中で共有の認識がなくていいのかなというのは、ちょっと私、疑問があります。

以上です。

○有坂幹事 ちょっと後出しになってしまうようなことになりましたが、2回目の審議会の中では、調査の内容を御報告させていただきまして、委員からの、もう少しこうした方がよかったとか、そういった御意見もあるかと思いますが、そういった御意見を参考にしながら、少しでも望む形にできるように、事業者とも協議等を行っていければというふうに考えております。

○新井委員 分かりました。

○浅見会長 ありがとうございます。

どうぞ。

○藤井委員 すみません。時間があるということなので、少しだけ。今日お配りいただいた文京区の住宅政策の歩みの第3章のところ、今日御説明されなかったんですけども、住宅実態のところ非常に重要だと思って、議論をお聞きしながらずっと見ていました。文京区で今どういう住宅が供給されているとか、どういう方がお住まいとか、先ほど単身世帯の話とかもありましたけど、実は半分以上単身世帯とか、その辺りの前提条件がやはりむしろ重要で、次回の8月のところで少しそういった情報、どういうふうな

住宅政策に関わる文京区の状況になっているかというところが、この審議会で共通の理解がないとなかなか議論が難しいかなと思うので、ぜひ次回のところで、今後調査もする中で改めて認識を合わせていくんだと思うんですけども、毎回確認していくような、そういう議論の時間をいただくと非常にありがたいなと思いました。

以上です。

**○浅見会長** ありがとうございます。

よろしいですかね。ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、以上で今日の審議は終了にしたいと思います。

事務局から何かございますでしょうか。

**○有坂幹事** 特にございません。

**○浅見会長** それでは、本日の日程は終了いたしました。審議会を閉会といたします。どうもお疲れさまでした。ありがとうございました。

— 了 —