

第1回杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会 次第 (5/15)

<午後12:30～中棟5階第3・4委員会室>

- 1 都市整備部長より開会挨拶
- 2 杉並区長挨拶
- 3 審議委員自己紹介
- 4 区側出席職員の確認
- 5 審議会会長互選
- 6 副会長指名
- 7 配布資料確認・説明
 - (1) 各分野における住まいに関する現状と課題・・・住宅課長、各課長より説明
 - (2) 審議イメージ、今後の審議スケジュール等・・・住宅課長より説明
- 8 質疑応答（委員フリートーク）
- 9 事務局（住宅課長）より確認事項
 - (1) 第2回審議会（6月26日）開催予定について
 - (2) 27年7月～28年1月の委員日程調整依頼について
 - (3) 次回審議に係る区への資料要求について
 - (4) 午後2:30～現場視察について（西棟玄関前、消防用通路へ）

第1回杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会

配布資料一覧（27.5.15）

- 資料1-1 審議会委員名簿
 - 資料1-2 審議会委員、席次表
 - 資料2 区側出席者名簿
 - 資料3 杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会条例
 - 資料4 諮問文（会長宛の写し）
 - 資料5 各分野における住まいに関する現状と課題
 - 資料6 ○総合的な住まいのあり方に関する審議会の進め方のイメージ
○住まいに関するライフサイクルイメージ図
 - 資料7 杉並区の住宅事情に関するデータ他、各課提出参照データ
 - 資料8 審議会スケジュール（案）
- <別冊> ①杉並区総合計画（平成27～33年度）、杉並区実行計画（平成27～29年度）
- ②杉並区住宅マスタープラン（平成26～33年度）
 - ③杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）
 - ④杉並区空き家実態調査報告書
 - ⑤杉並区保健福祉計画（平成27～31年度）

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会委員名簿

氏名	所属大学
井上由起子	日本社会事業大学専門職大学院教授
大原一興	横浜国立大学大学院教授
齊藤広子	横浜市立大学教授
武川正吾	東京大学大学院教授
吉田輝美	昭和女子大学准教授

※名簿記載は五十音順

審議委員席次表

場所: 区議会5階 第3・4委員会室

入口
↓



	(事務局) 住宅課長	都市整備 部長	区長	他 部長6名<検討会>
--	---------------	------------	----	-------------

課長(10名) <幹事会>

(事務局)住宅課等	係長(10名) <作業グループ>
-----------	------------------

委託事業者 (コンサル)

資料2

区側出席者名簿

(平成27年度杉並区総合的な住まいのあり方に関する庁内検討会構成員名簿)

1. 検討会

1	政策経営部長	白垣 学	
2	政策経営部施設再編・整備担当部長	吉田 順之	
3	保健福祉部長	森 仁司	
4	保健福祉部高齢者担当部長	田中 哲	副座長
5	保健福祉部子ども家庭担当部長	田部井 伸子	
6	都市整備部長	渡辺 幸一	座長
7	都市整備部まちづくり担当部長	門元 政治	

2. 幹事会

	所属	氏名	備考
1	政策経営部企画課長	松沢 智	
2	政策経営部施設再編・整備担当課長	福原 善之	
3	保健福祉部管理課長	井上 純良	
4	保健福祉部障害者生活支援課長	笠 真由美	
5	保健福祉部高齢者施策課長	畦元 智恵子	
6	保健福祉部高齢者施設整備担当課長	森山 光雄	副座長
7	保健福祉部子育て支援課長	阿出川 潔	
8	保健福祉部杉並福祉事務所長	鈴木 雄一	
9	都市整備部都市計画課長	北風 進	
10	都市整備部住宅課長	和久井 伸男	座長
11	都市整備部まちづくり推進課長	河原 聡	

3. 作業チーム

	所属	氏名	備考
1	政策経営部企画課企画調整担当係長	小川 弘晃	
2	政策経営部企画課施設再編・整備担当係長	安田 昌弘	
3	保健福祉部管理課庶務係長	浅川 俊夫	事務局
4	保健福祉部障害者生活支援課施設整備担当係長	白石 輝彦	
5	保健福祉部高齢者施策課施設整備推進担当係長	海津 康徳	事務局
6	保健福祉部子育て支援課管理係長	山西 一守	
7	保健福祉部福祉事務所計画調整担当係長	山田 豊	
8	都市整備部住宅課管理係長	明禮 輝人	事務局
9	都市整備部住宅課管理係主査	野村 幸宏	事務局
10	都市整備部住宅課住宅運営係長	金子 琢也	事務局
	都市整備部住宅課住宅運営係主事	西島 昌亨	事務局

資料3

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会条例

平成27年3月13日（杉並区条例第20号）

（設置）

第1条 杉並区の総合的な住まいのあり方に関して必要な事項を調査審議するため、区長の附属機関として、杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会（以下「審議会」という。）を置く。

（所掌事項）

第2条 審議会は総合的な住まいのあり方に関して区長の諮問に応じ、答申する。

（組織）

第3条 審議会は、学識経験者のうちから、区長が委嘱する委員5人以内をもって組織する。

2 委員の任期は、委嘱の日から前条の規定による答申が行われた日（以下「答申日」という。）までとする。

（会長及び副会長）

第4条 審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 審議会に副会長1人を置き、会長が指名する委員をもってこれに充てる。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第5条 審議会は、会長が招集する。

2 審議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 審議会の会議は、公開とする。ただし、審議会の議決があったときは、非公開とすることができる。

（部会）

第6条 審議会に、特定の事項について調査審議するため、部会を置くことができる。

2 部会の委員及び部会長は、第3条第1項に規定する委員のうちから、会長が指名する。

3 部会の会議は、公開とする。ただし、部会の議決があったときは、非公開とすることができる。

4 前3項に定めるもののほか、部会について必要な事項は、審議会が定める。

(委員以外の者の出席等)

第7条 審議会は、調査審議のため必要があると認めるときは、委員以外の者を出席させて意見を聴き、又は委員以外の者から必要な資料の提出を求めることができる。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

- 1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。ただし、附則第4項の規定は、答申日の翌日から施行する。
- 2 この条例は、答申日の翌日に、その効力を失う。
- 3 杉並区附属機関の構成員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和50年杉並区条例第31号）の一部を次のように改正する。
杉並区附属機関の構成員の報酬及び費用弁償に関する条例別表（第2条関係）、別表の区長の項に「杉並区総合的な住宅施策のあり方に関する審議会」を新設し、報酬の額を「会長日額 14,500円」、「委員日額 12,000円」とする。
- 4 杉並区附属機関の構成員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和50年杉並区条例第31号）の一部を次のように改正する。
杉並区附属機関の構成員の報酬及び費用弁償に関する条例別表（第2条関係）別表の区長の部杉並区総合的な住宅施策のあり方に関する審議会の項を削る。

(写)

資料4

27 杉並第4000号
平成27年5月15日

杉並区総合的な住まいのあり方
に関する審議会会長 様

杉並区長 田 中 良

杉並区における総合的な住まいのあり方について (諮問)

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会条例第2条の規定に基づき、下記のとおり諮問いたします。

記

1 諮問事項

誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境の実現に向けた総合的な住まいのあり方について

2 諮問理由

杉並区では、少子高齢化の進展や東日本大震災の教訓を踏まえ、安全・安心なまちづくりや社会福祉施設の整備等について、住宅マスタープランや保健福祉計画等に基づき施策を推進してきました。

しかし、今後更なる人口減少が予測され、住まいに関する区の施策も転換期を迎えており、限られた行政資源等を有効に活用し、課題解決の手法を選択のうえ、適切に対応していくことが求められています。

このような中、民間の住宅ストック等も勘案しながら、子育て世代、高齢者、障害者等を含めた総合的な住まいのあり方について、専門的な見地から審議していたため、上記事項について諮問いたします。

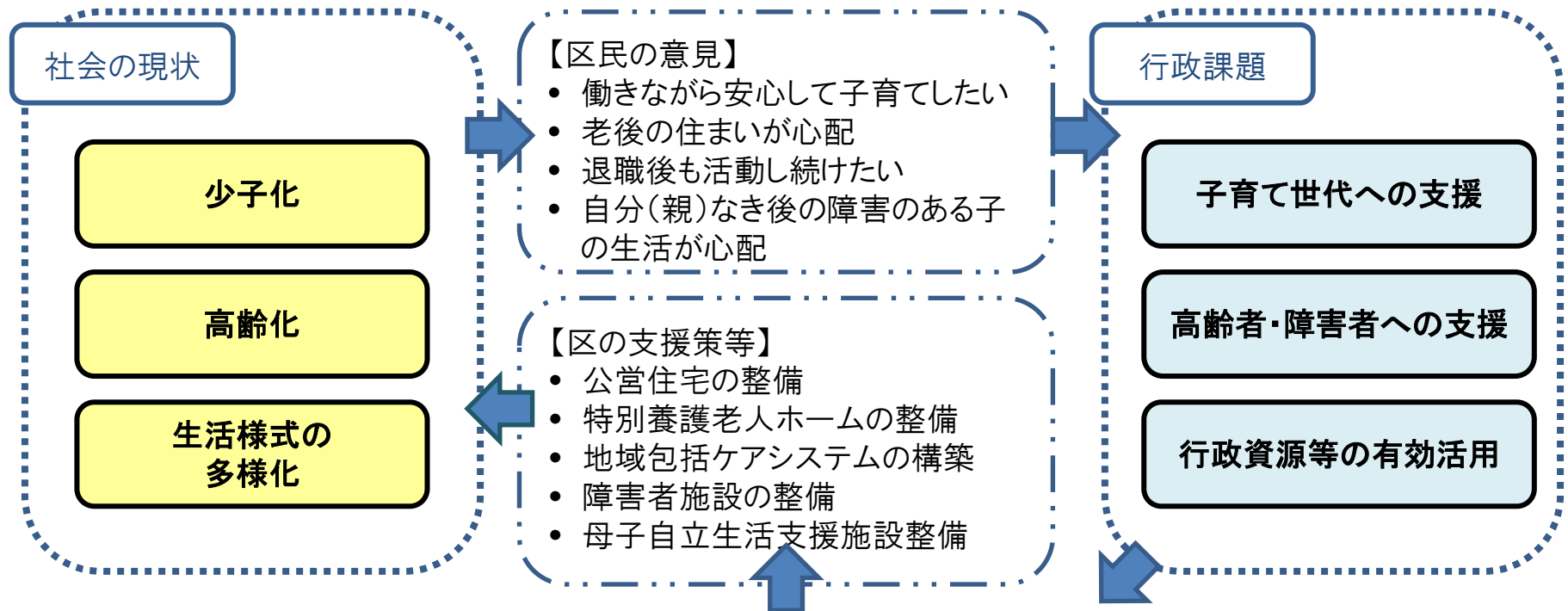
各分野における住まいに関する現状と課題

No.	分野名	現状	施設規模等	課題
1	住宅	<p>H27.4.1現在</p> <p>【区営住宅】 区営住宅入居者人数 合計 1,981人</p> <p>814人 (41%) 1,167人 (59%)</p> <p>■ 65歳以上 ■ 65歳未満</p> <p>区営住宅入居世帯 合計 925世帯</p> <p>252世帯 (27%) 413世帯 (45%) 60世帯 (6%) 23世帯 (2%) 177世帯 (19%)</p> <p>■ 一般 ■ 高齢者 ■ 障害者 ■ ひとり親 ■ 多子</p> <p>【高齢者住宅】 入居人数 413人 入居世帯数 375世帯</p> <p>【区民住宅】 入居人数 87人 入居世帯数 24世帯</p> <p>【応急一時居室】 入居人数 53人 入居世帯数 38世帯</p> <p>区営住宅 …… 公営住宅 高齢者住宅 …… 借上公営住宅 区民住宅 …… 特定優良賃貸住宅 応急一時居室 …… 民間賃貸住宅</p>	<p>H27.4.1現在</p> <p>【区営住宅】 32団地、944戸 うち単身者用住宅53戸、車いす使用者住宅10戸 (家族世帯向け住宅に居住する単身者世帯264戸)</p> <p>【高齢者住宅】 15団地、375戸 (平成27年度予算: 賃借料3億2,765万円)</p> <p>【区民住宅】 3団地、37戸 (5団地、52戸→平成29年10月廃止)</p> <p>【応急一時居室】 62戸</p> <p>【都営住宅】 102棟、3,266戸(平成26年4月1日現在)</p>	<p>H27.4.1現在</p> <p>【区営住宅】 ・家族世帯向け住居に居住する単身世帯の転居先確保</p> <p>【高齢者住宅】 ・借上期間満了後の入居者の転居先確保 ・借上コストが多大</p> <p>【区民住宅】 ・廃止後の子育て世代への支援</p> <p>【応急一時居室】 ・世帯向けの居室の確保</p> <p>【その他】 ・民間住宅ストック(空き家)の有効活用</p>
2	高齢者	<p>H27.4.1現在</p> <p>【高齢者人口】 人口割合(H27.4.1) 合計549,998人</p> <p>58,012 (11%) 57,541 (10%) 434,445 (79%)</p> <p>■ 65歳未満 ■ 65歳以上 ■ 75歳未満 ■ 75歳以上</p> <p>【介護保険認定者数(27. 3.31現在)】 高齢者人口割合(合計115,553)</p> <p>5,234 (22%) 3,268 (14%) 2,471 (11%) 2,430 (10%) 2,288 (10%) 4,850 (21%)</p> <p>■ 要支援1 ■ 要支援2 ■ 要介護1 ■ 要介護2 ■ 要介護3 ■ 要介護4 ■ 要介護5</p> <p>【特養入所希望者数 (H27.3.31現在)】 希望者数 1,744人 うち優先度の高い方 881人、51%</p> <p>【推計値】 高齢者のみ夫婦世帯 17,769世帯 ひとり暮らし高齢者 20,931人 認知症高齢者 11,550人</p>	<p>H27.4.1現在</p> <p>【区内整備の状況】 特別養護老人ホーム 14施設1,335人 介護老人保健施設 4施設418人 認知症高齢者グループホーム 20施設337人 小規模多機能型居宅介護 3施設 有料老人ホーム 30施設 サービス付き高齢者向け住宅 2施設45戸 都市型軽費老人ホーム 1施設20人</p>	<p>H27.4.1現在</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単身高齢者や高齢者のみの世帯の増加 ・10年後の要介護高齢者の増加 ・特別養護老人ホームの整備の加速化 ・在宅生活者への地域包括ケアシステム(医療・介護等)整備の加速化 ・認知症高齢者増加への対応 ・退職後の団塊の世代が活躍できる社会の仕組みづくり ・持ち家のない単身高齢者や高齢者のみの世帯に対する住まいの確保 ・要介護高齢者等の介護施設の確保に向けた、事業者と土地所有者等とのマッチングを行う仕組みづくり ・見守り、世代間交流・支えあいを兼ねた高齢者(土地所有者等)と若者等とのマッチングを行う仕組みづくり

<p>3 障害者</p>	<p>H26.4.1現在</p> <p>【手帳交付者の状況】 杉並区人口 545,210人</p> <p>【障害者手帳の内訳】 障害者手帳所持者 18,660人</p> <p>○区内の身体・知的障害者通所施設利用者(平成27年4月1日現在) 60歳以上: 927人中107人 11.5% ○重度身体障害者通所施設利用者の中で医療的ケアが必要な人の割合 約20% 【参考】グループホーム・入所施設(定員)申し込み及び入所状況 身体・知的障害者グループホーム(15)(27年2月開設)申込者60人 障害者支援施設(身体)(9) 申込者 9人 入所者 0人 (平成25年度) 障害者支援施設(知的)(40) 申込者 17人 入所者 5人 (平成25年度)</p>	<p>【入所施設(括弧内は定員数)】 障害者支援施設(身体) 1所(区枠9床) 障害者支援施設(知的) 1所(区枠40床) 知的障害者グループホーム 37所(202人) 精神障害者グループホーム 7所(38人) 身体障害者グループホーム 2所(11人)</p> <p>【通所施設】 重度身体障害者通所施設3所(76人) 重度知的障害者通所施設4所(120人)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者の高齢化による心身機能の低下 ・医療的ケアの増加 ・「親なき後」への対応 (支援者の高齢化や死亡などによる支援機能低下) ⇒医療、介護サービスを包括的に受け取ることができる体制づくり ⇒個々の状況に応じたに中の居場所・就労の場 緩やかな支援や配慮のある住まいの確保 ・グループホーム等を運営しようとする事業者に対する、適切な物件の紹介・マッチングを行う仕組みや、障害者の住み替え等の相談・助言等を行う体制づくり
<p>4 子育て</p>	<p>左H27.4.1現在</p> <p>【子育て世代の状況】 区の総世帯数 307,131世帯</p> <p>【核家族率の推移(国勢調査結果)】 核家族率</p> <p>【未就学児がいる保護者の現在の住まいに対する永住意識】 生涯住み続けたいと回答した方の割合 30.2% (子育て支援ニーズに関する調査(平成19年11月))</p> <p>【ひとり親家庭への支援(H26.3.31現在)】 児童育成手当受給世帯数 2,942世帯</p> <p>【課題を有する母子への支援】 母子生活支援施設 1所 入居者 14世帯 33人</p>	<p>母子生活支援施設 1所 (1所 20室)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育ての不安感や負担感を抱える保護者の増加(核家族化の進展等による、子育ての知識やノウハウの低下) ・子育て世代の定住化の促進 <p>・ひとり親家庭等への住まいの確保の支援 ・課題を有する母子への住まいの確保の支援</p>
<p>5 福祉</p>	<p>左H26.7.31現在 右H27.2.3現在</p> <p>【世帯類型別生活保護受給世帯】 受給世帯数 合計6,614世帯</p> <p>【生活保護受給世帯の住居形態】</p> <p>左各年7.31現在 右各年3.31現在</p> <p>【保護率の推移】 24年度: 13.6% 25年度: 13.9% 26年度: 13.9%</p> <p>【住宅扶助受給世帯数の推移】 24年度: 5,624世帯 25年度: 5,820世帯 26年度: 5,967世帯</p>	<p>母子生活支援施設 1所 (1所 20室)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・生活保護受給者の住居の確保 高齢世帯の増加による高齢者世帯向けの住居確保 住宅扶助基準内での住宅の確保(特に、敷金・契約更新料内での確保が難しい) ≪参考≫住宅扶助 敷金等: 279,000円以内 契約更新料等: 104,700円以内 ・その他低所得者(住宅困窮者)への住宅支援

総合的な住まいのあり方に関する審議会の進め方のイメージ

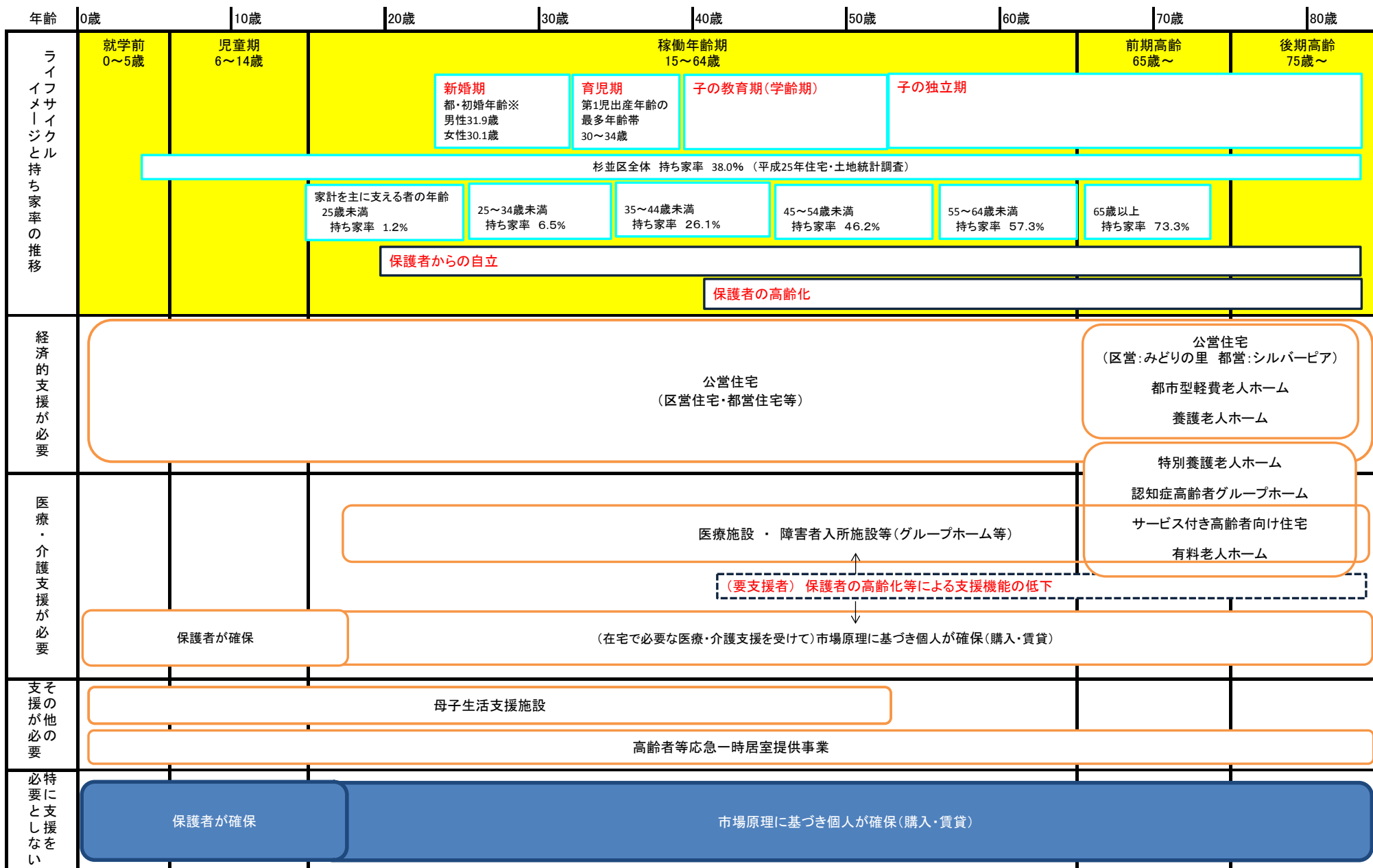
誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境の実現に向けて



住宅施策再構築

- ◎幅広い世代に対する住まいの提供の仕組みと支援策
- ◎多様な選択が可能な住まいへの支援策等

住まいに関するライフサイクルイメージ図(現状)



杉並区の住宅事情に関するデータ他、各課提出参照データ

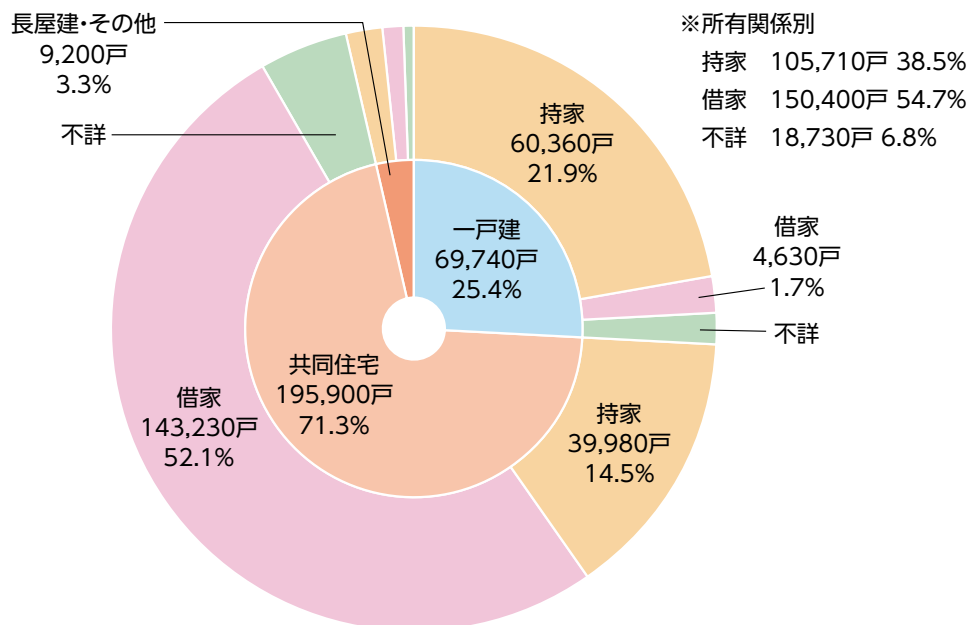
- 住宅マスタープラン抜粋資料
- 高齢者の住まいの状況
- 障害者の住まいの状況
- 子育て世帯の住まいの状況
- 区有地等利活用検討候補地一覧
- 地方創生概要

4 現況データ

①住宅の状況

建て方別では、一戸建が25.4%、共同住宅が71.3%、長屋建その他が3.3%で、共同住宅が全体の約7割を占めています。また、一戸建のうち約87%が持家となっており、共同住宅では約71%が借家となっています。

■住宅の建て方・所有関係別比率

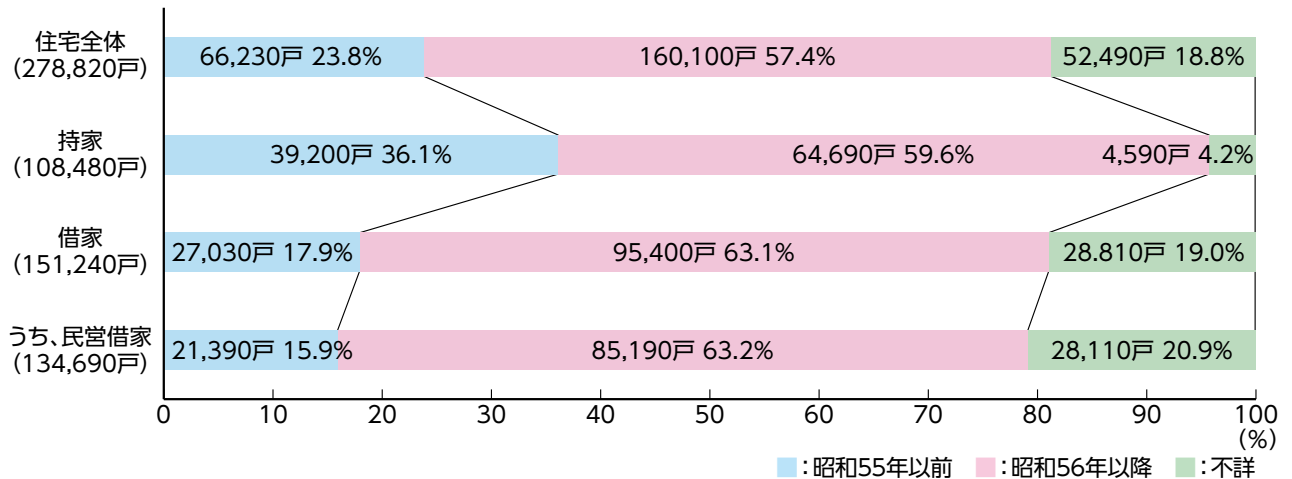


資料：平成20年住宅・土地統計調査

建築時期をみると、昭和55年以前に建築された住宅が66,230戸あり、これらの住宅には十分な耐震性が確保されていない可能性があります。

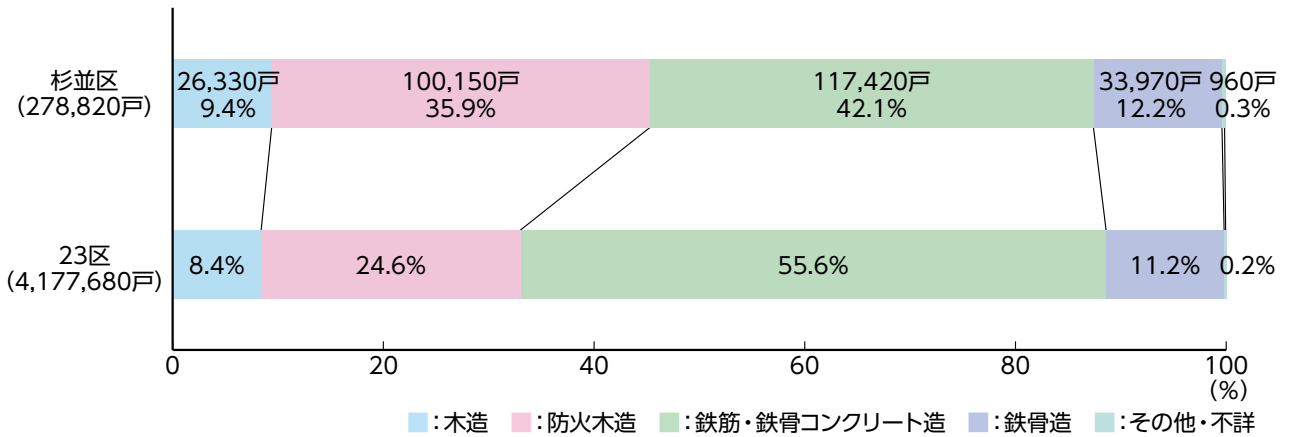
また、構造別では、45.3%が木造、54.3%が非木造となっております。

■建築時期



資料:平成20年住宅・土地統計調査

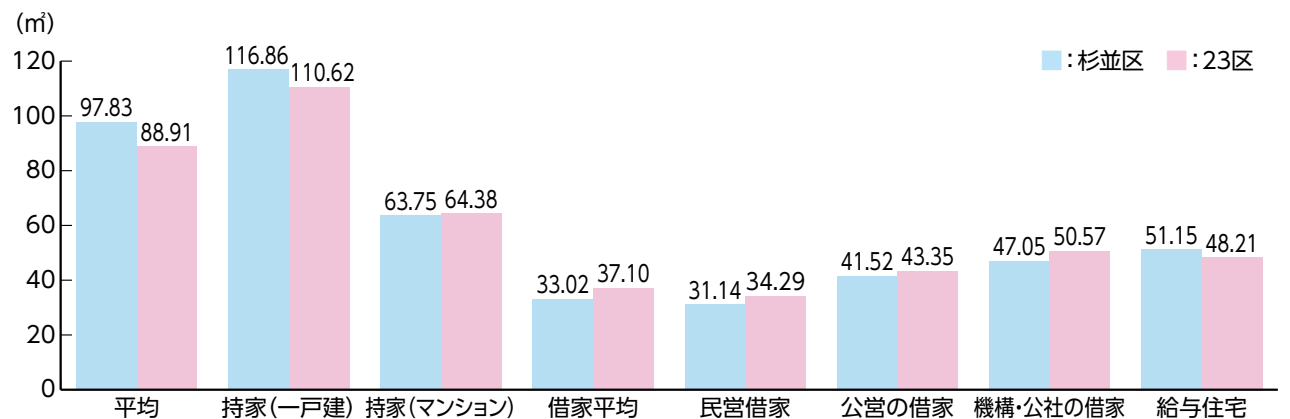
■住宅の構造



資料:平成20年住宅・土地統計調査

杉並区の住宅の広さは、1住宅当たり97.83㎡となっています。住宅所有別では、一戸建て持家が116.86㎡、分譲マンション（持家共同住宅）が63.75㎡、民営借家は31.14㎡であり、持家と借家に大きな規模の相違がみられます。23区平均との比較では、杉並区の住宅は持家が広く、借家が狭いという特徴がみられます。

■住宅規模



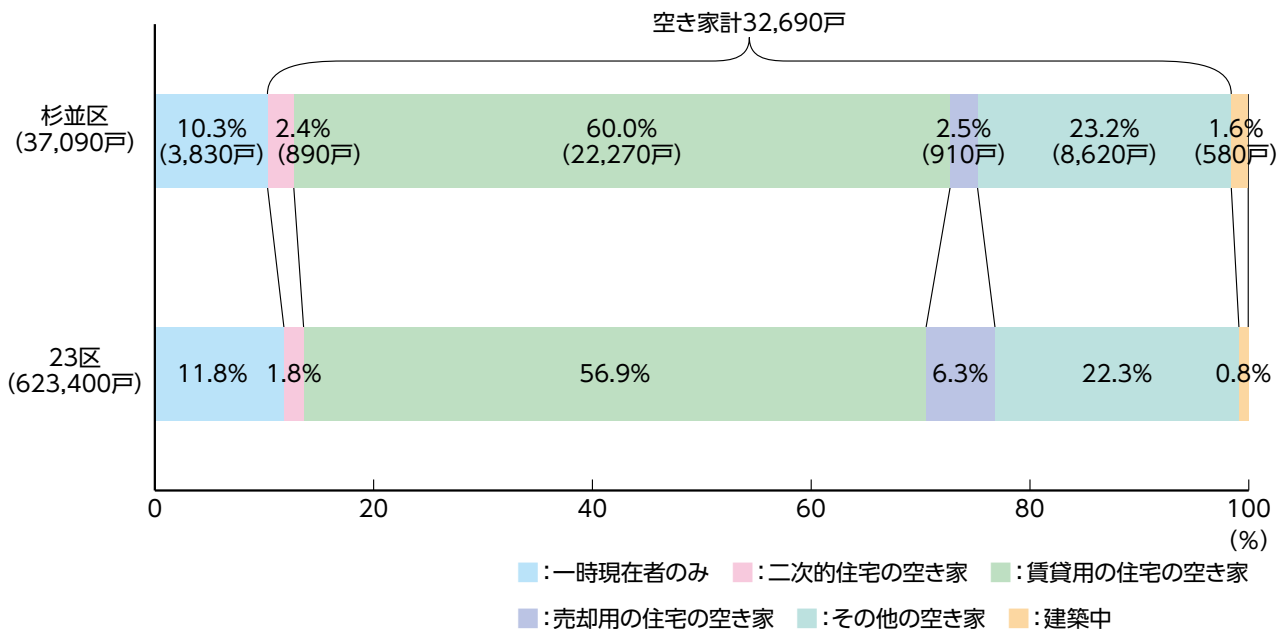
資料:平成20年住宅・土地統計調査

②空き家の状況

ア 住宅・土地統計調査*による空き家*

「賃貸用」の空き家が22,270戸と空き家全体の60.0%となっており、次いで賃貸用でも売却用でもない「その他の空き家」が8,620戸、23.2%を占め、この両方で空き家全体の83.2%を占めています。また、空き家全体の21.4%の住宅に腐朽・破損がみられ、特に「その他の住宅」では31.2%と高くなっており、23区平均を上回る老朽化が進んでいます。

■居住世帯なしの住宅の状況



イ 区実態調査による空き家

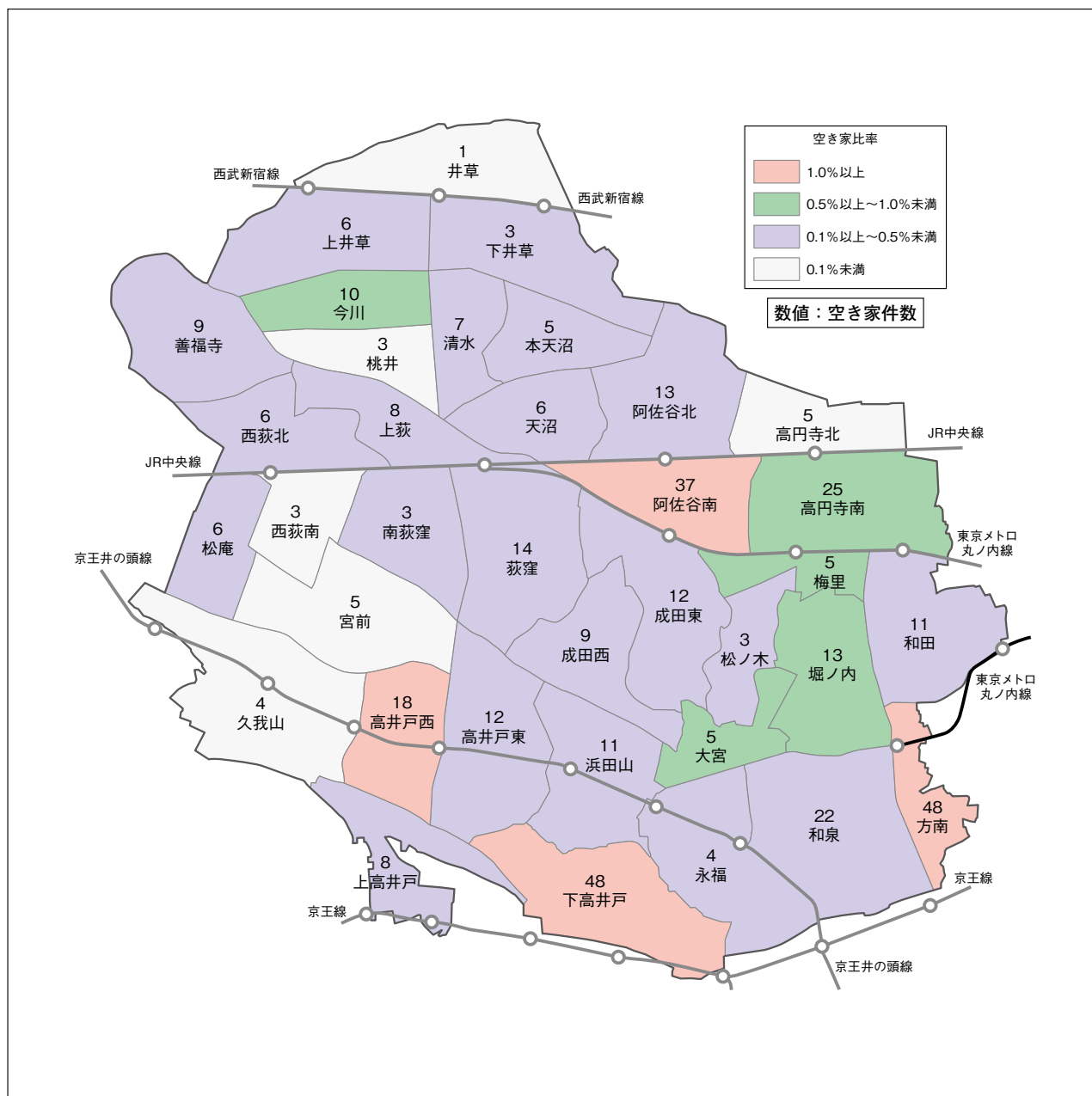
平成25年5～8月、木造住宅密集地域等の阿佐谷南1・2丁目、高円寺南3丁目の店舗等を除く4,235戸に加え、平成24年度の杉並区土地利用現況調査結果の空き家397件の他、区が把握している150件に対して現地調査を行い、区全域で408件を空き家*と推定しました。推定した空き家のうち建物登記簿調査等で所有者を特定できた346件に対してアンケート調査を行いました。その結果、88件の回答があり、空き家として確認できたのは、46件であり、42件については、使用している状況でした。

■空き家実態調査結果

	調査対象物件数	調査結果 空き家物件数
都市計画課(土地利用現況調査)	397	284
環境課	148	70
土木管理課	2	1
阿佐谷南1丁目、2丁目 高円寺南3丁目(店舗等は除外)	4,235	53
合計	4,782	408

都市計画課と環境課の調査対象物件数には、25件の重複がある。

■空き家の分布状況



以下、空き家については、次のような特徴がありました。

【現地調査の結果】

- 全件調査を行った、阿佐谷南1丁目・2丁目、高円寺南3丁目では、空き家が多く分布していることが確認されました。
- 方南1丁目、2丁目や下高井戸3丁目、4丁目、高井戸西2丁目などでも多くの空き家が確認されました。
- 建て方別では、一戸建てが319件（78%）と最も多く、次いで共同住宅が71件（17%）、長屋建が4件（1%）、その他（店舗併用住宅）が14件（3%）となっています。
- 共同住宅及び長屋建の戸数については、2～4戸が44件（59%）と最も多く、5～8戸が22件（29%）、9戸以上が9件（12%）となっています。〈N（母数）=75〉
- 構造については、木造が379件で、全体の93%を占めています。
- 階数については、2階建が305件で、全体の75%を占めています。

- 敷地の接道については、94件（23%）が道路に接道している距離が2m未満で、建築基準法の接道条件（2m以上）を満たしておらず、322件（79%）が、接する道路の幅員が4m未満となっています。
- 表札があった件数は、131件（32%）で、管理者等の連絡先を確認できた空き家は19件（5%）となっています。
- 侵入防止対策をとっていない空き家が301件で、74%を占めています。
- 電気メーターの作動を確認できない空き家が285件で、70%を占めています。（調査の際、敷地外から確認したことが理由です。）
- 門扉、フェンスについては、それぞれ261件（64%）、306件（75%）に設置されており、敷地内のごみの散乱については、61件（15%）で確認されました。
- 樹木が隣地に張り出している空き家が143件（35%）確認され、雑草の繁茂は、378件（93%）確認されました。
- 外壁の汚れや破損が256件（63%）見られましたが、屋根や窓ガラス、窓台やバルコニー等の破損等は少なくなっています。
- 外観から居住が困難と判断された空き家は、27件（7%）でした。

【登記簿調査の結果】

- 土地の登記簿を確認できたのは376件で、建物の登記簿を確認できたのは、258件です。
- 土地の規模については、100㎡未満が138件（37%）で最も多くなっています。次に多いのは300㎡以上で、81件（22%）となっています。
- 土地の共有は82件（22%）で、他は単独所有となっています。
- 建物の規模については、延べ床面積75～100㎡未満が69件（27%）で最も多く、次に、50～75㎡未満が52件（20%）、50㎡未満が36件（14%）、150㎡以上は34件（13%）となっています。
- 建物の用途では、居宅が183件（71%）、共同住宅が50件（19%）で、その他は併用住宅等となっています。
- 構造別では、木造が227件（88%）で、非木造が31件（12%）となっています。
- 階数については2階建が204件（79%）で、平屋建ての36件（14%）を含めると、全体の93%は2階建て以下となっています。
- 登記簿調査で築年数を確認できた空き家は189件で、そのうち建築後30年以上経過した空き家は103件（55%）です。
- 建物の共有は45件（17%）で、他は単独所有となっています。

【アンケート調査の結果】

■アンケート調査結果

	票 数
アンケート調査対象物件数	346(注)
あて先不明で返送	85
有効対象数	261
有効回答	88
(有効回収率)	33.7%
未回答数	173

注：空き家総数「408件」とアンケート調査対象物件数「346件」の差「62件」について

空き家所有者の土地・建物の登記簿調査の結果、住居表示が「外国」や「登記簿謄本上、現在使われていない旧住所で追跡困難」であった。また、住民基本台帳で調査した結果、「転居先・転出先住所が不明である」「死亡」などの理由により、所有者の居所の特定が困難と判断した件数である。

- 空き家と回答のあった住宅については、建築後30年以上経過しているものが35件（76%）と多くなっています。〈N（母数）=46〉
- 空き家となってからの経過年数については、5年未満が17件（37%）と一番多くなっています。〈N=46〉
- 空き家となった原因としては、転勤等で長期不在となったという回答が、17件（28%）と最も多くなっています。〈N=60〉
- 空き家の状況としては、外見的な破損等「外壁の一部に破損、崩れがある」が14件（17%）、「屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある」が12件（14%）、「物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある」が10件（12%）となっています。また、「建物内部に破損がある」が14件（17%）となっています。〈N=84〉
- 空き家で困っている点は、借り手や買い手がいない（5件）や、遠方に居住していて管理ができない（5件）、修繕して使用したいが費用が不足していること（4件）などが課題となっています。
- 修繕に関しては、28件（61%）の方が当面予定なしという結果となっています。〈N=46〉
- 空き家所有者の16件（35%）の方が、今後の利活用を考え又は検討しています。〈N=46〉
- 「東京都空き家活用モデル事業*」について利用を希望または検討する方が13件（28%）ありました。〈N=46〉

注：上記の括弧内の割合について、アンケート調査には複数回答方式の質問があるため、各質問に対する回答数を母数（N）として算出した。

なお、住宅・土地統計調査*の空き家数とのかい離については、住宅・土地統計調査が集合住宅の空き室を含めたサンプル調査により推計したものであり、杉並区の現地調査により判明した空き家数は、戸建（アパート等では全戸空き室の場合は含める）中心となっているためです。

5 住宅設備

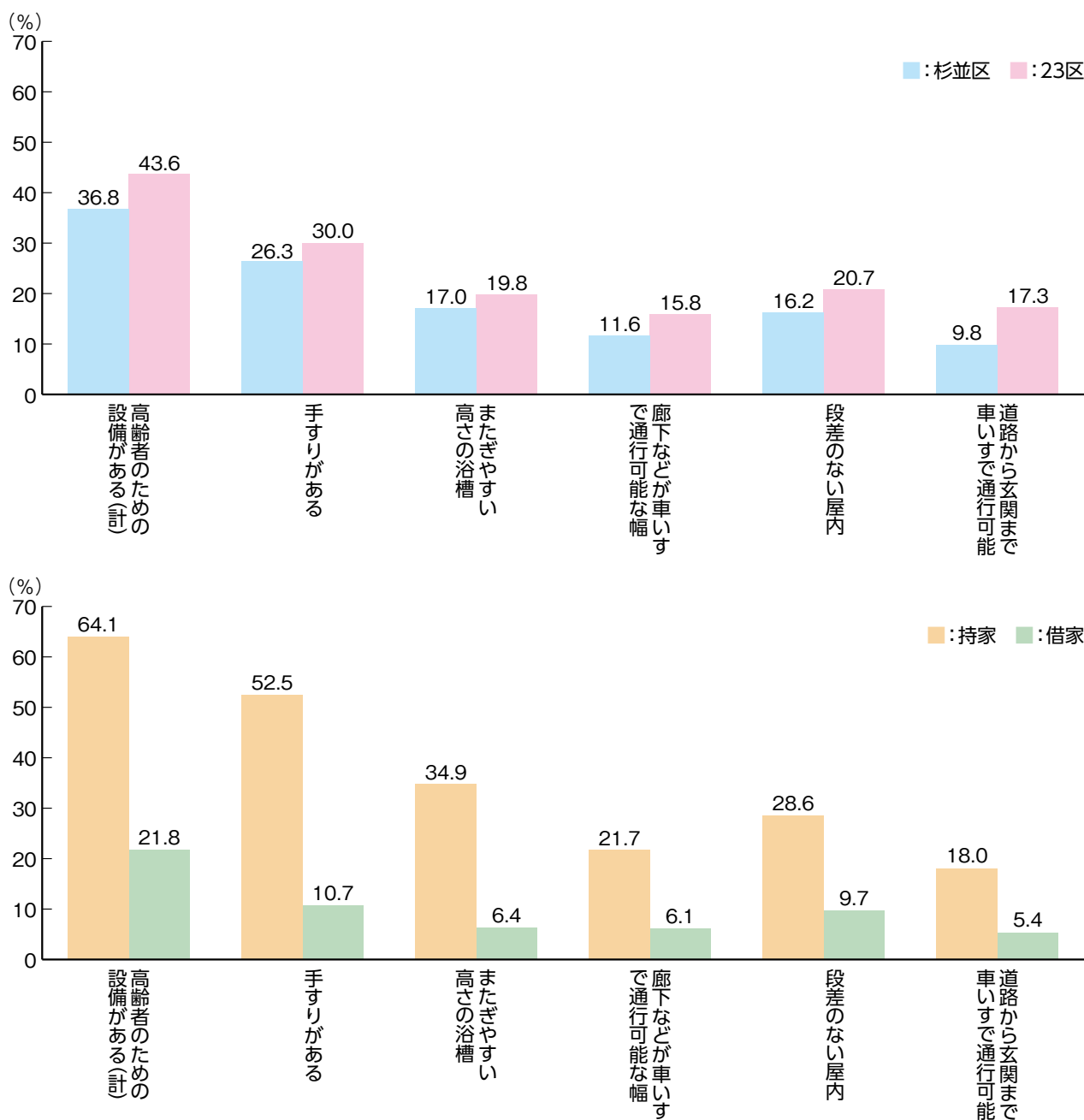
①高齢者等のための設備

杉並区内で高齢者等のための設備が設置されている住宅は36.8%であり、これは23区平均（43.6%）よりも低い設置率となっています。

持家・借家別にみると、持家では64.1%に高齢者等のための設備が設置されているのに対し、借家では21.8%にとどまっており、借家での設置が遅れています。

高齢者等のための設備を種類別にみると、手すりがあるのは26.3%、またぎやすい高さの浴槽が設置されているのは17.0%、段差のない屋内は16.2%となっています。

■高齢者等のための設備の設置状況



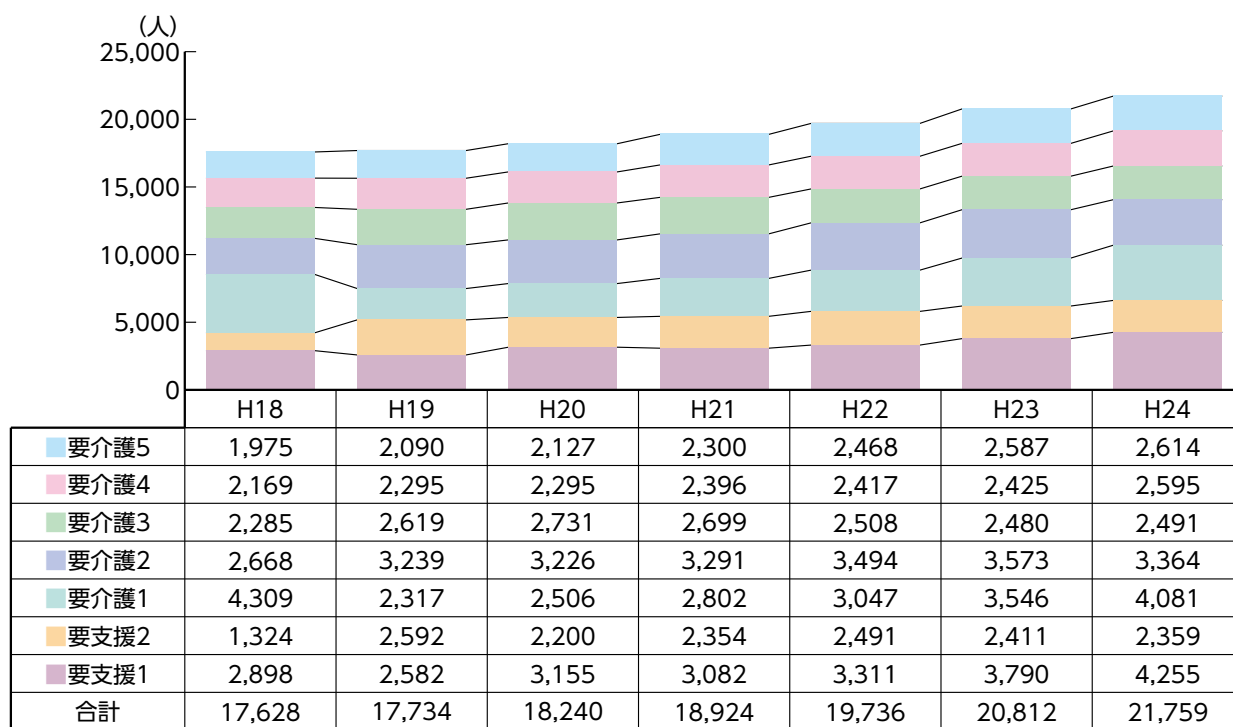
資料：平成20年住宅・土地統計調査

【要介護、要支援認定者数】

要介護、要支援認定者数は、平成24年度には21,759人と年々増加しています。

要介護度別にみると、平成24年度では、要支援から要介護1までの軽度の要介護認定者数は10,695人（49.2%）、要介護2から5までの中・重度の要介護認定者数は11,064人（50.8%）です。

■要介護認定者数の推移

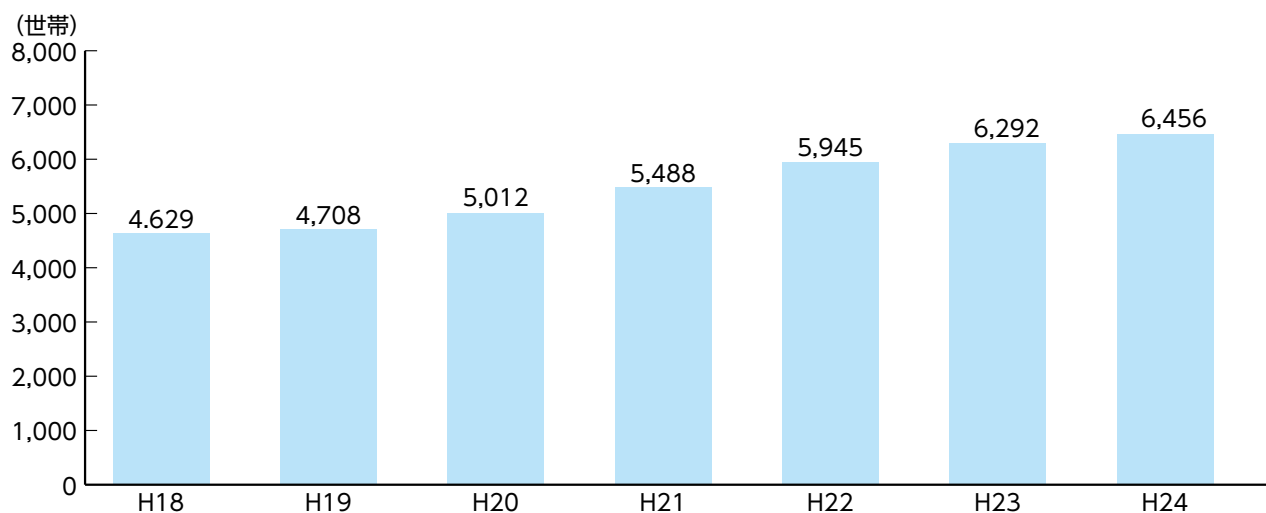


資料:杉並区 各年10月1日現在

【被生活保護世帯】

被生活保護世帯数の推移をみると、平成24年度末現在の被生活保護世帯数は6,456世帯となっており、平成18年度と比較すると1,827世帯増加しています。

■被生活保護世帯数の推移

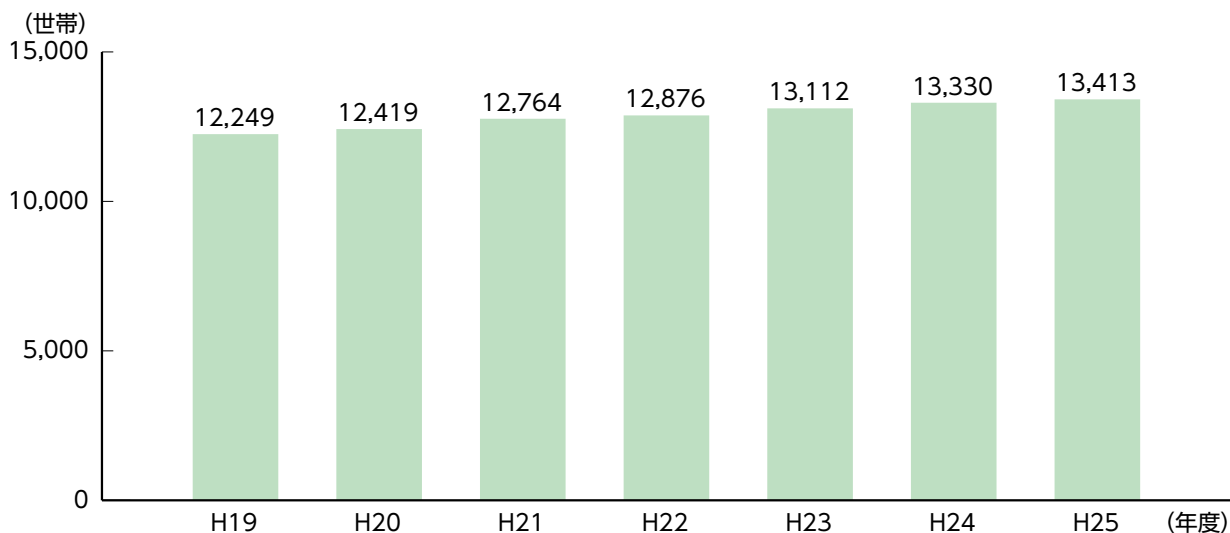


資料:杉並区 各年度末

【身体障害者】

平成25年現在の身体障害者手帳交付台帳登載者数は13,413人であり、緩やかですが増加傾向となっています。

■身体障害者手帳交付台帳登載者数の推移

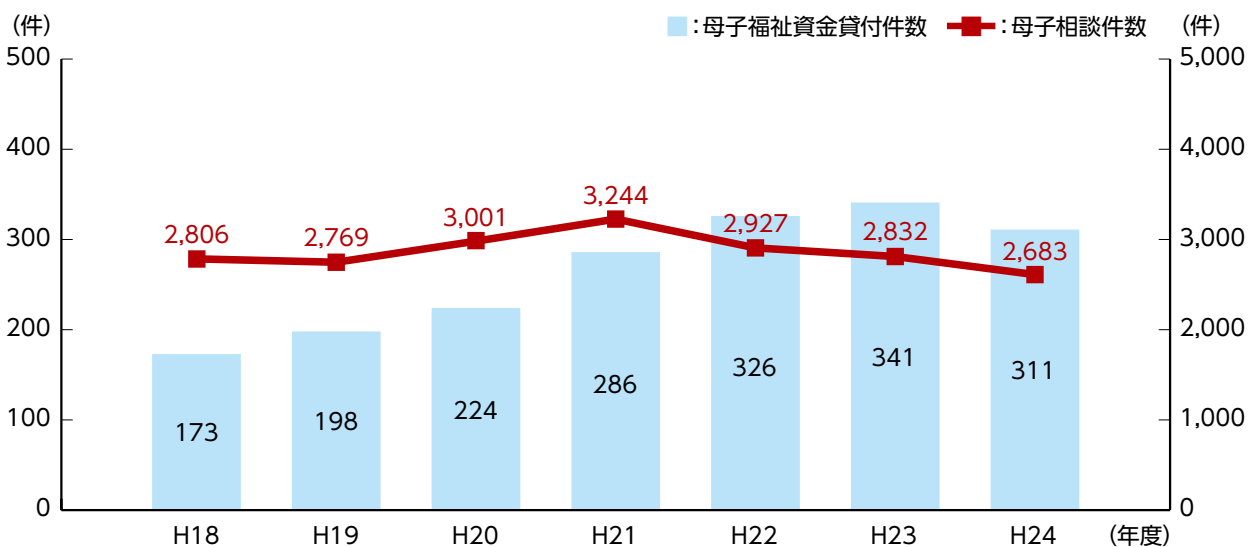


資料:杉並区(各年4月1日現在)

【ひとり親世帯】

ひとり親世帯のうち、母子世帯についてみると、母子福祉資金貸し付け件数は平成23年度まで増加していましたが、平成24年度は30件減少しました。母子相談件数は平成22年度から減少傾向となっています。

■母子世帯向け資金貸し付け件数、母子相談件数の推移



資料:杉並区(各年度末)

9 公的賃貸住宅の状況

区内には、区が管理している区営住宅*が31団地850戸、高齢者住宅*（みどりの里）が363戸、区民住宅*が59戸、東京都住宅供給公社が管理している賃貸住宅が604戸、東京都営住宅が3,274戸あります。

■公的賃貸住宅一覧

	団地数	戸数(戸)	
区営住宅	31	850	高齢者用(単身 17戸、2人用 1戸)、 単身用 12戸、障害者用(車椅子対応) 7戸
みどりの里	15	363	単身用 302戸、二人用 61戸
サービス付き高齢者向け住宅*	1	11	単身用 11戸
区民住宅	5	59	
公社住宅	3	604	一般賃貸住宅:14棟
都営住宅	36	3,274	一般 3,096戸、シルバーピア* 161戸、 車いす対応 17戸

資料:杉並区調べ 平成25年度現在

10 住宅市街地の状況

①土地利用の状況

杉並区の土地利用をみると、宅地として利用されているものが全体の70.4%を占め、次いで道路等が17.8%で、ついで公園、その他となっており、23区平均に比べ宅地比率が高くなっています。

用途地域では、第1種低層住居専用地域の占める割合が64.1%と最も高くなっており、住居系用途地域を合わせると杉並区の85.8%を占めています。

杉並区の住宅は、住居系用途地域に約6割を超える住宅が立地し、とりわけ、低層住居専用地域が4割弱を占めるなど低層住宅を中心とした住宅市街地が形成されています。

また、区内の住宅市街地では、JR中央線沿線や環状七号線沿道に広がる木造賃貸住宅などの共同住宅の多い比較的密度の高い住宅地と、西部地域を中心に広がる戸建て住宅の多い比較的密度の低い住宅地に二分されています。

■土地利用

	宅地	その他	公園	未利用地	道路等	農用地	水面等	森林原野
杉並区	2,388.1	119.2	154.3	44.1	602.1	51.1	26.7	4.4
(3,990.0ha)	70.4%	3.5%	4.6%	1.3%	17.8%	1.5%	0.8%	0.1%
23区	36,396.6	2,814.1	3,988.5	1,668.0	13,756.3	645.2	3,021.6	560.1
(62,853.2ha)	57.9%	4.5%	6.3%	2.7%	21.9%	1.0%	4.8%	0.9%

資料:「東京の土地利用 平成23年東京都区部」都市整備局

■用途地域

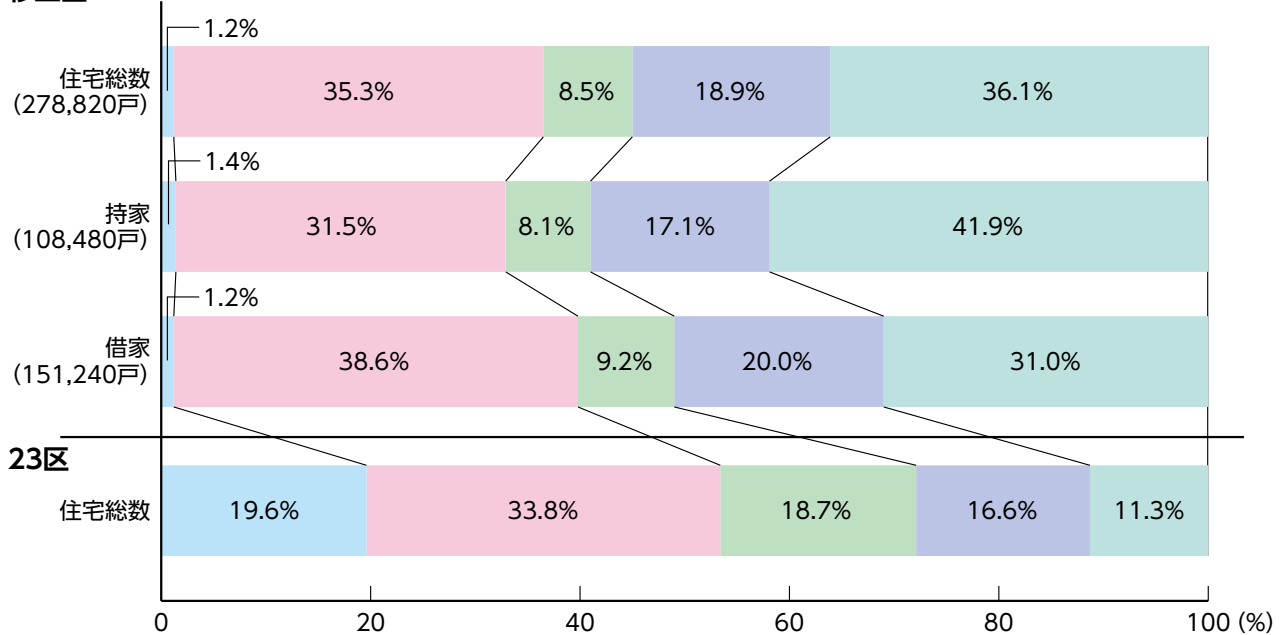
区分	面積 (ha)	比率 (%)
住居系	2,918.5	85.8
第一種低層住居専用地域	2,182.2	64.1
第二種低層住居専用地域	14.9	0.4
第一種中高層住居専用地域	414.9	12.2
第二種中高層住居専用地域	95.9	2.8
第一種住居地域	78.1	2.3
第二種住居地域	61.6	1.8
準住居地域	70.9	2.1
商業系	430.6	12.7
近隣商業地域	297.3	8.7
商業地域	133.3	3.9
工業系	52.9	1.6
準工業地域	52.9	1.6
工業地域	0.0	0.0
工業専用地域	0.0	0.0
合計	3,402.0	100.0

資料:特別区の統計 (平成24年4月1日)

■都市計画地域別住宅比率

杉並区

■:工業地帯 ■:商業地域 ■:住居地域 ■:中高層住居専用地域 ■:低層住居専用地域



資料:平成20年住宅・土地統計調査

11 住意識

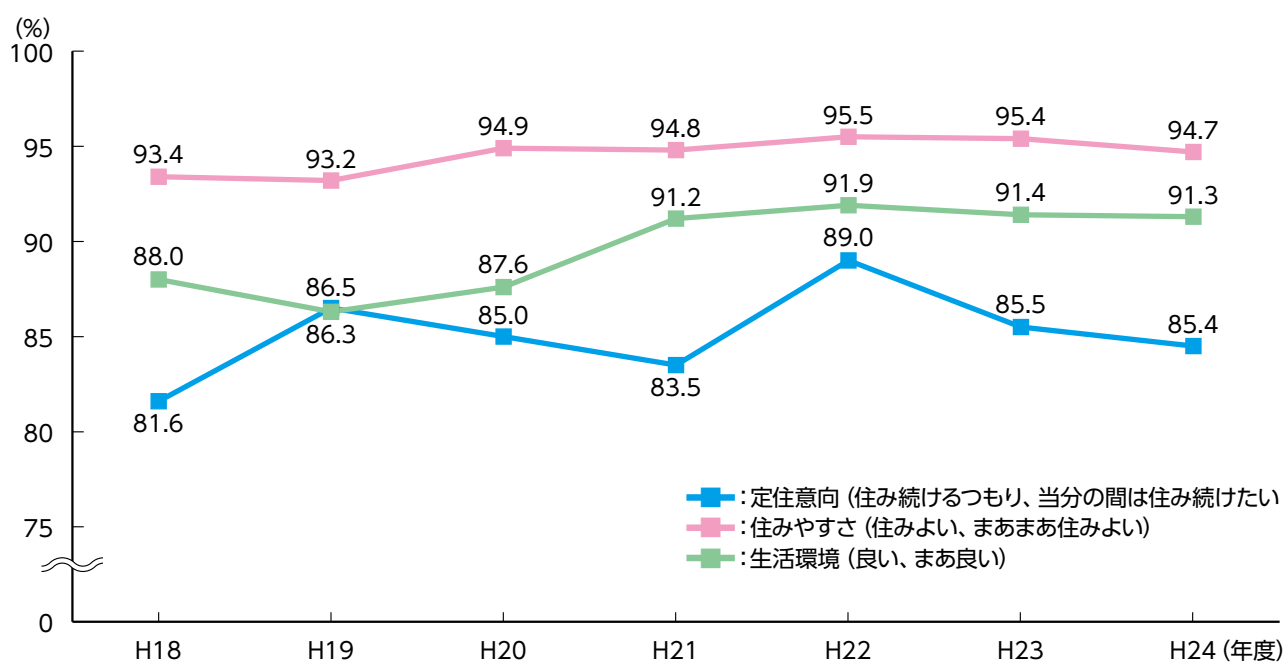
(区民の定住性と生活環境に対する評価)

杉並区では、毎年杉並区区民意向調査「区政に関する意識と実態」を実施しており、その中で定住意向と生活環境等について調査項目を設けています。

最近の調査結果をみると、「住み続けるつもり」と「当分の間は住み続けたい」をあわせた「定住意向」は80%半ばの高い水準となっており、「住みやすさ」の面では、「住みよい」と「まあまあ住みよい」をあわせて95%前後の高い水準で推移しています。

また、自宅周辺の「生活環境全般」の評価では、「良い」と「まあ良い」を合わせて90%を超え、高い評価となっています。

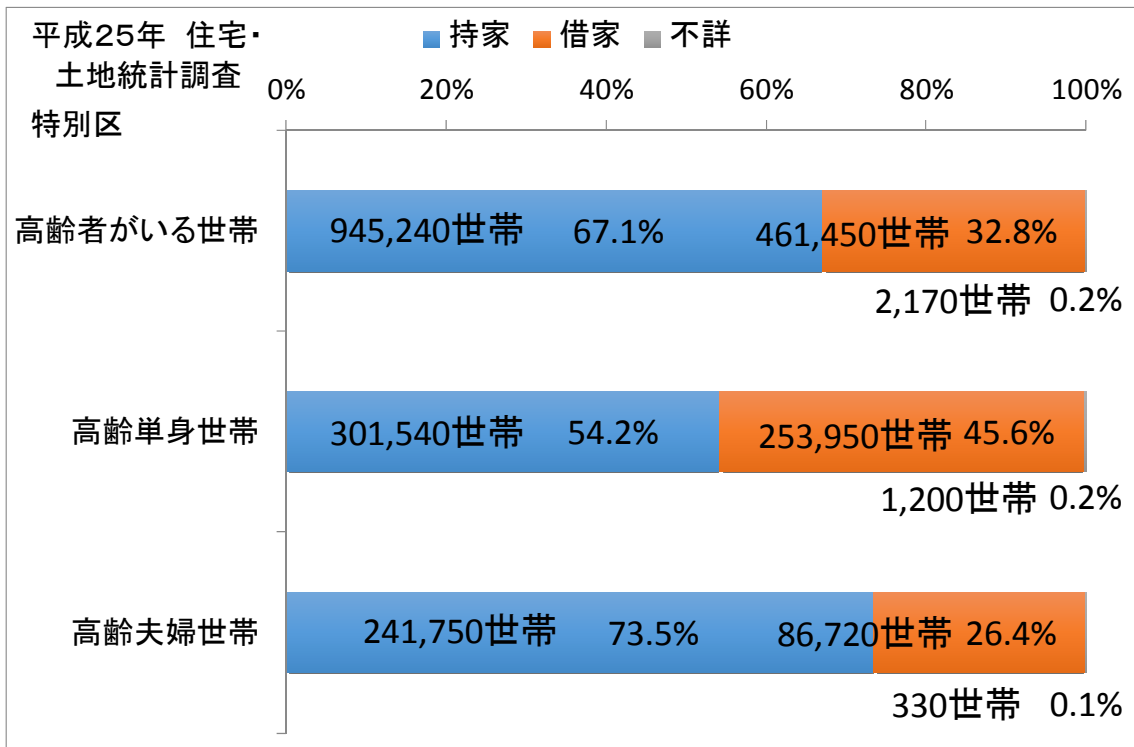
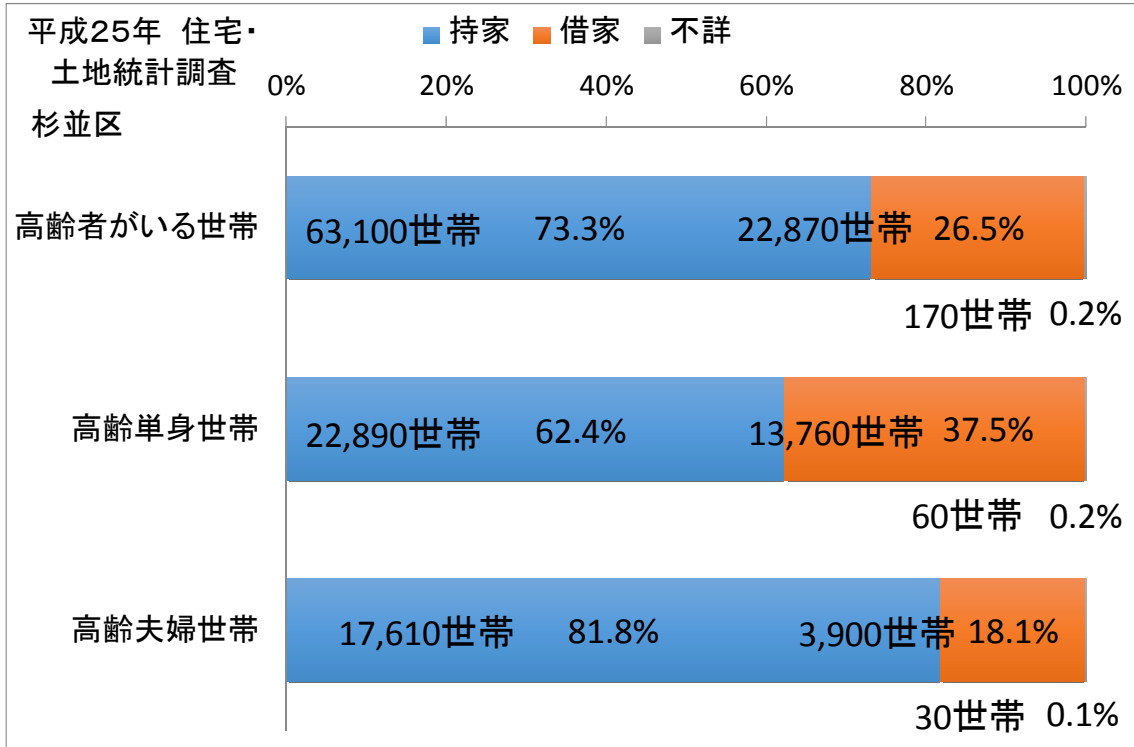
■区民の定住性と生活環境に対する評価の推移



資料:杉並区区民意向調査「区政に関する意識と実態」

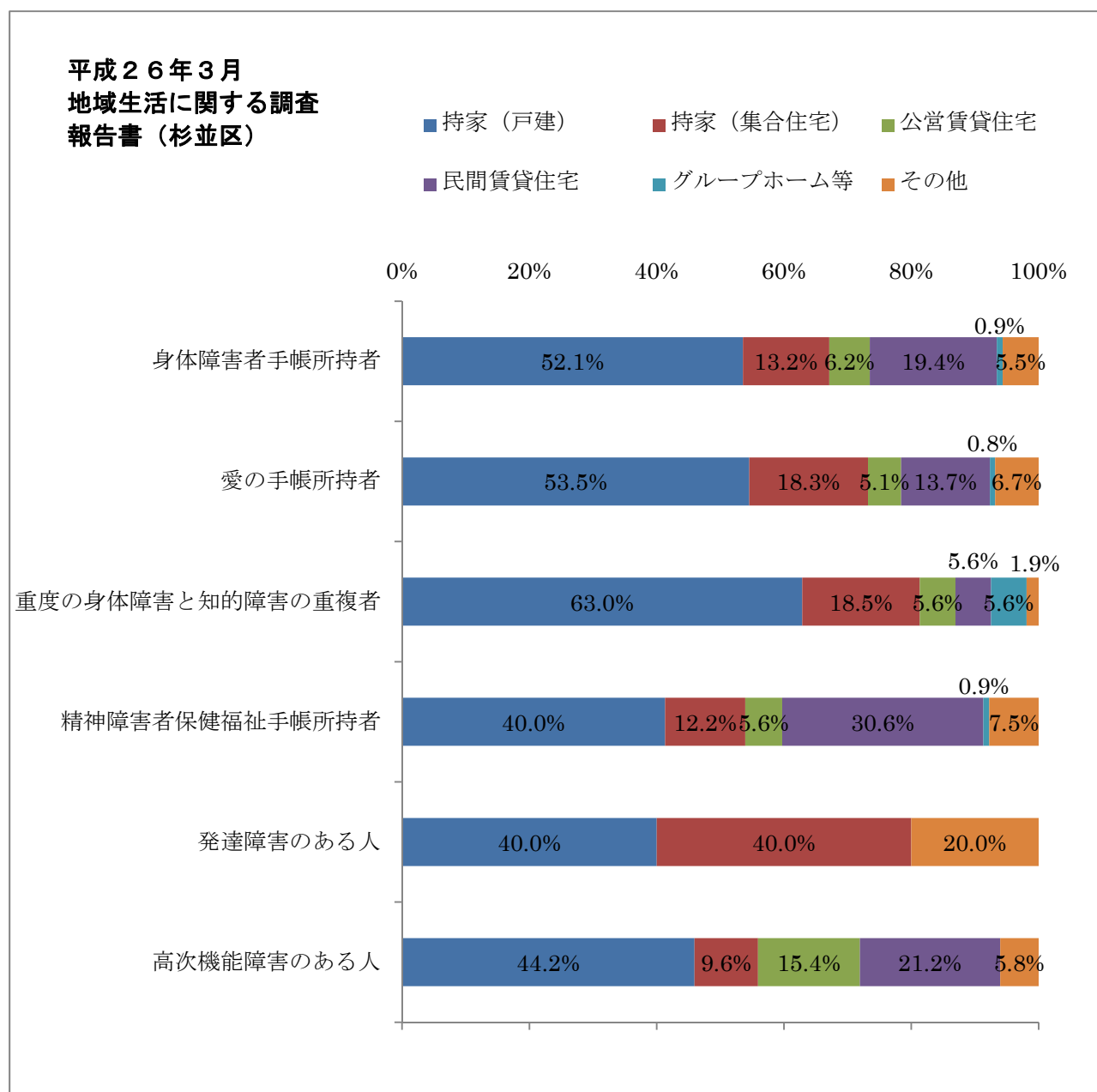
【高齢者の住まいの状況】

■ 高齢者世帯の所有関係別比率



【障害者の住まいの状況】

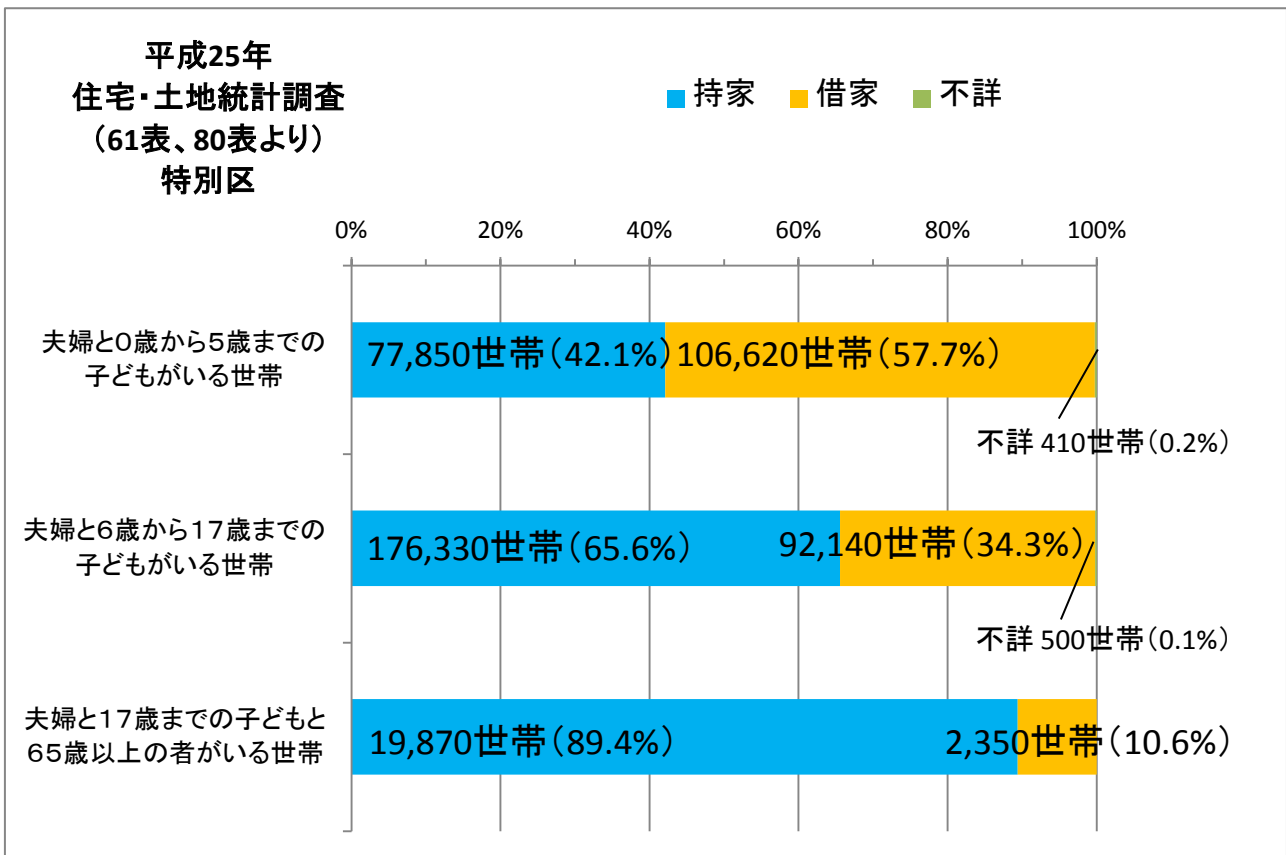
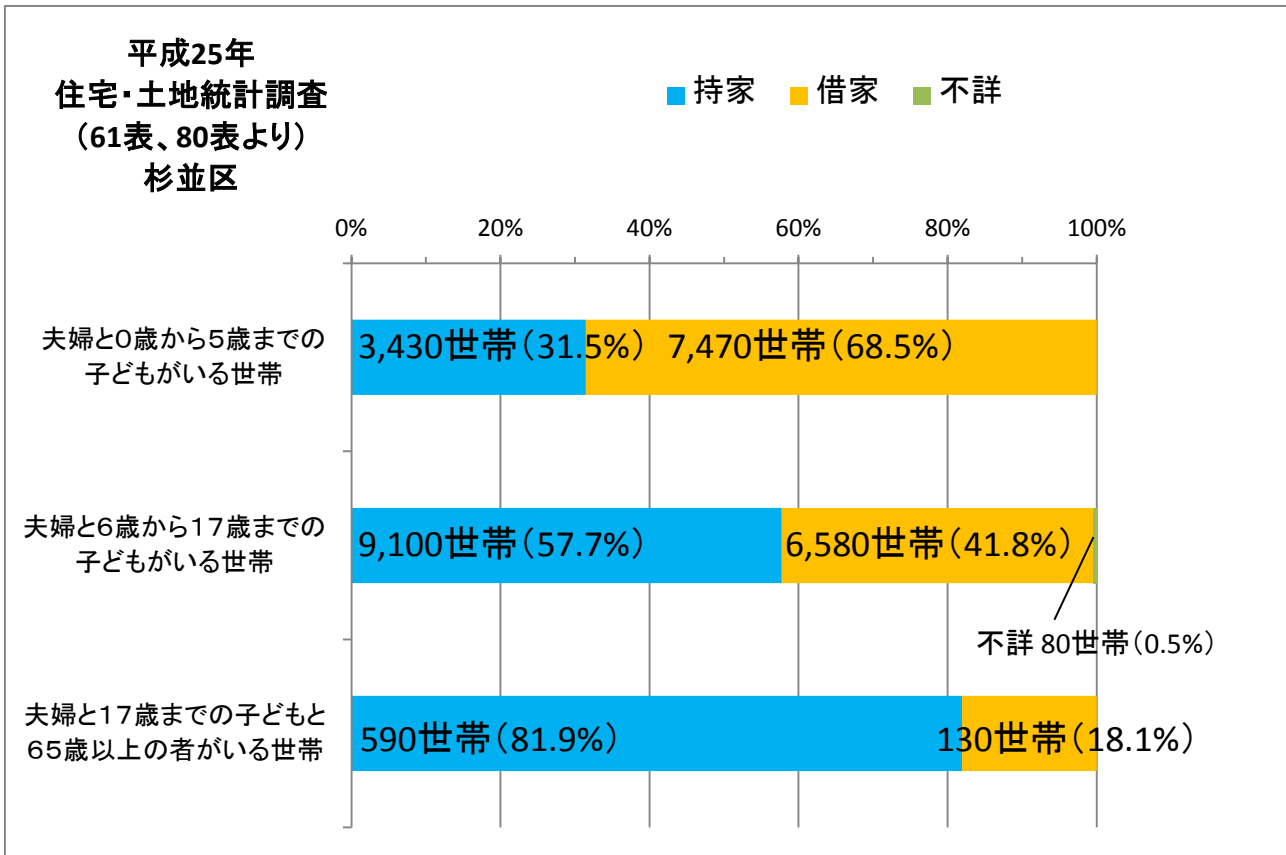
■障害者の所有関係別比率



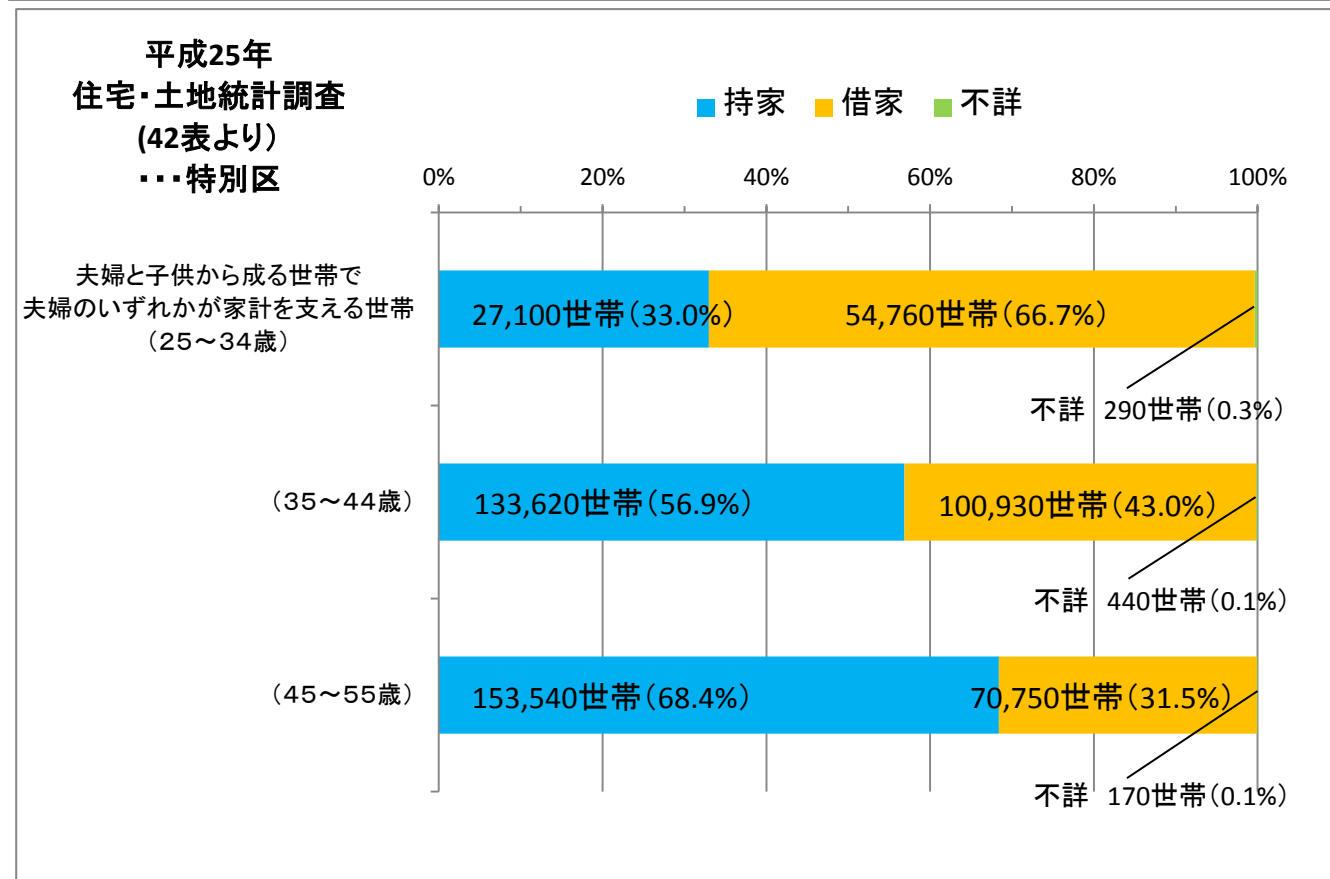
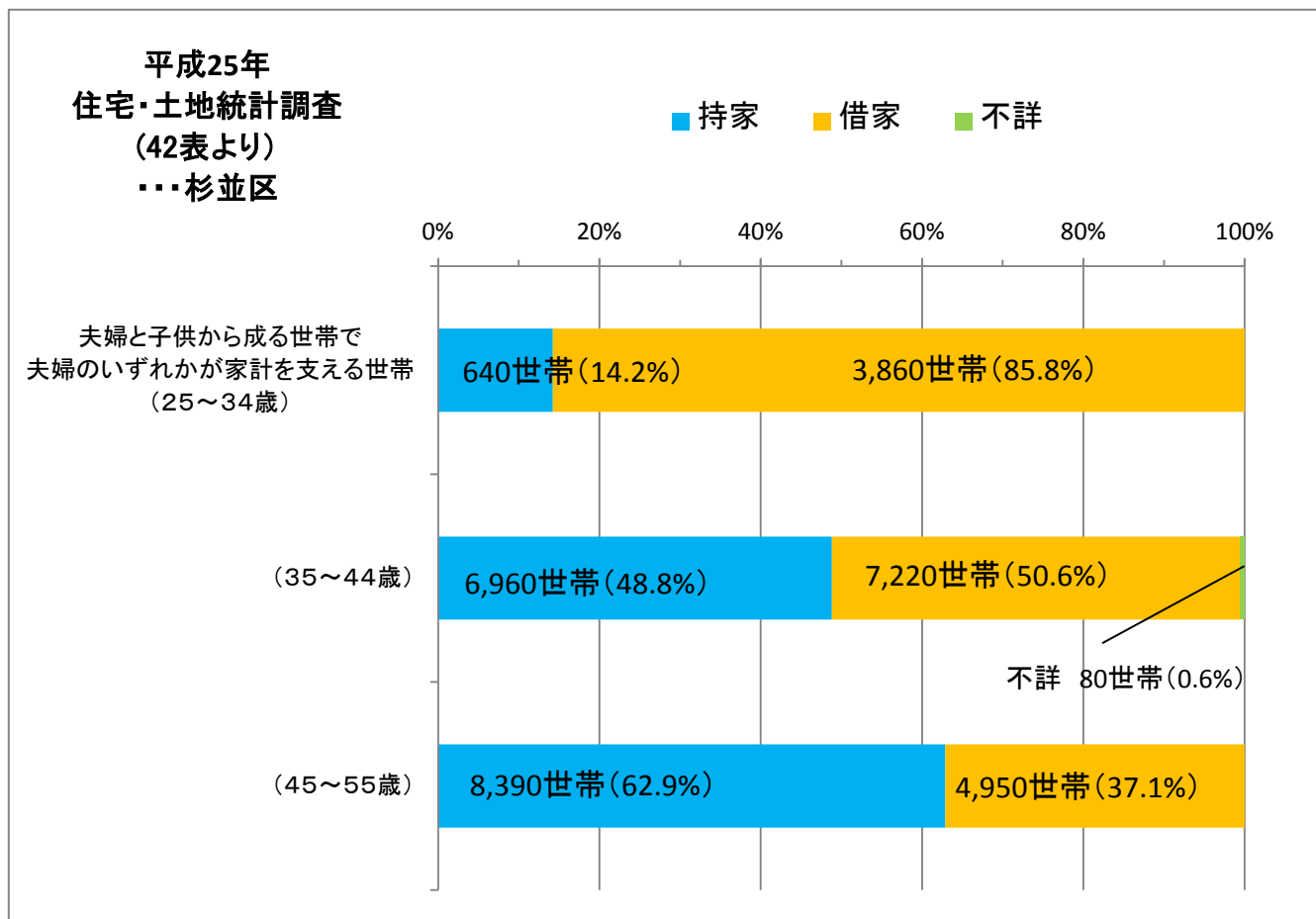
■障害者・家族の住まいに関する意向（将来の希望居住場所） （平成26年3月 地域生活に関する調査 報告書（杉並区））

	現在の住居	親からの独立住居	入所施設	GH等	その他
身体	59.5%	7.1%	5.4%	2.9%	25.0%
知的	33.1%	6.2%	7.3%	23.1%	30.4%
精神	46.6%	11.9%	-	8.4%	33.1%

【子育て世帯の住まいの状況 ①】



【子育て世帯の住まいの状況 ②】



区有地等利活用検討候補地一覧

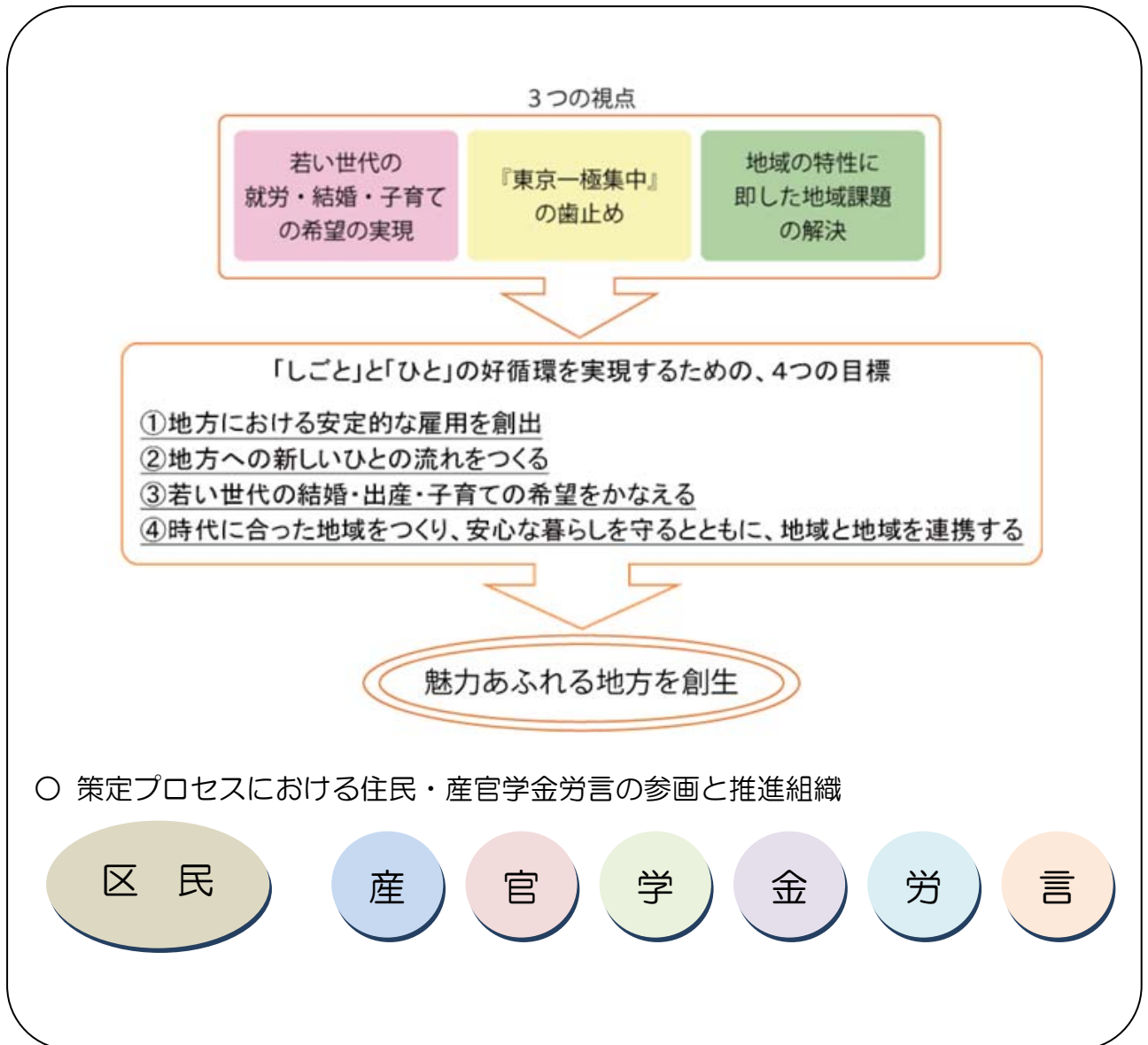
名称	1 : 山 ^{やんばな} 葉名いこいの森	2 : 科学館	3 : 下高井戸一丁目用地
所在地	上井草 4 - 6	清水 3 - 3	下高井戸 1 - 2 8
面積	2088.13 m ²	3508 m ²	633.52 m ²
用途地域	近隣商業地域 第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域 第一種住居地域
建ぺい率	80% 50%	50%	80% 60%
容積率	300% 100%	100%	300% 200%
施設概要等	4000 m ² を超える敷地にはトチノキやイチョウの大木があり、緑の恩恵をもたらす貴重な空間。 【市民緑地制度】 区内の 300 m ² 以上の樹林等を対象に、所有者と区が市民緑地契約(無償借地契約)を結び、契約期間中は区民に開放する制度。	区立のプラネタリウム、天体望遠鏡、ホール、実験室等を備えた科学教育を目的とした施設。妙正寺公園に隣接。 平成 2 8 年 3 月閉館予定。	

杉並版人口ビジョン・総合戦略の策定について

(1) 国の「まち・ひと・しごと総合戦略」

人口減少と地域経済縮小の負のスパイラルを断ち切る → 将来にわたる活力の維持

《まち・ひと・しごと総合戦略 3つの視点・4つの基本目標》



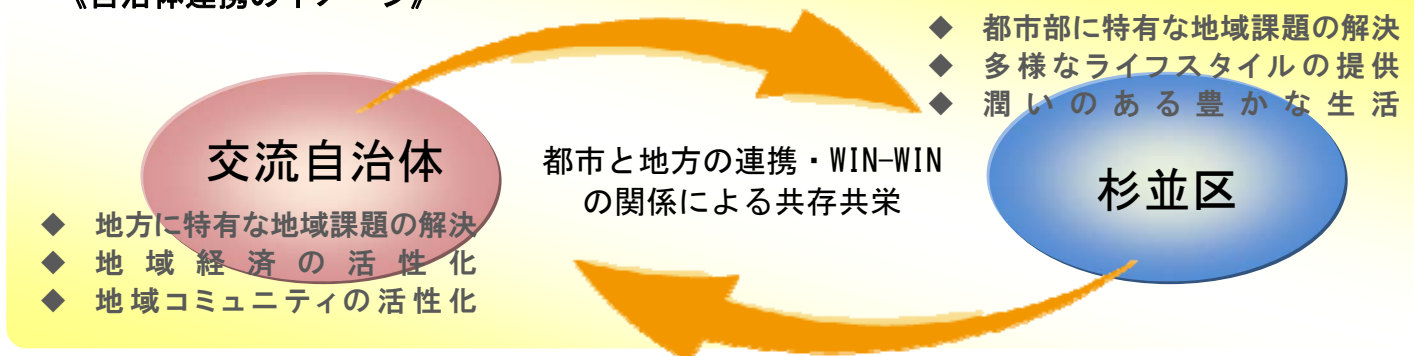
《中長期展望（具体的な目標）》

- 2060年に人口1億人程度を維持
- 2050年代の実質GDP成長率1.5～2%程度を維持 など

《(2)「杉並区まち・ひと・しごと総合戦略」の策定》

国の「まち・ひと・しごと総合戦略」で示され上記の4つの基本目標を踏まえ、区の地域特性や自治体連携の観点を取り入れ、平成27年12月を目途に策定予定。

《自治体連携のイメージ》



《総合戦略（案）》

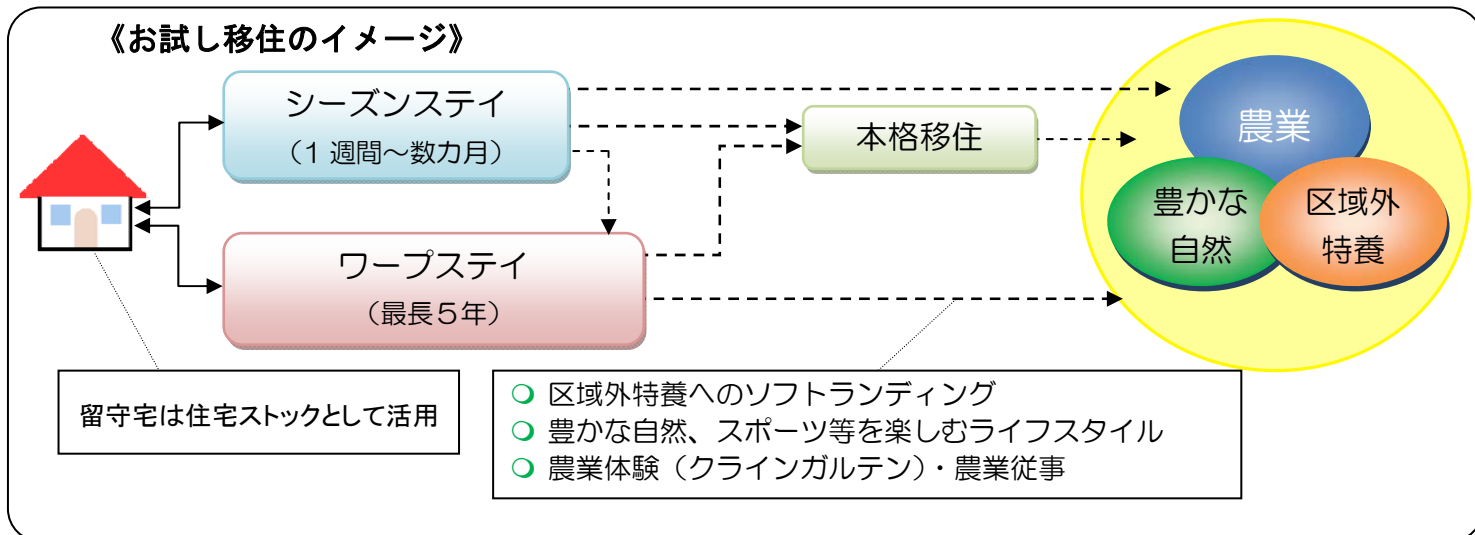
目標案1：若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる

- 【具体例】
- ・出生率（数）向上のための取組
 - 子育て環境の更なる充実、多子世帯支援、出産支援、不妊治療への支援 等
 - ・若年層の定住化促進
 - 子育て世帯向け住宅
(空き家の利活用・リノベーションの活用)
 - ・その他

目標案2：都市と地方の連携による共存共栄

- 【具体例】
- ・お試し移住、シーズステイ、CCRC など、多様な住まい方の提供
 - ・お試し移住中の住宅の有効活用
 - ・その他

《お試し移住のイメージ》



審議会スケジュール(案)

第1回 5月15日(金) 12:30~

- 諮問趣旨、杉並区の現状と課題
- 行政資源等視察(区有地・区有施設・民間空き家等)

第2回 6月

- これからの社会情勢に合わせた住まいのあり方①
- ・高齢化にどう向き合うか

第3回 7月

- これからの社会情勢に合わせた住まいのあり方②
- ・子育て世代(ひとり親家庭・課題を有する母子を含む)の住まいについて

第4回 9月

- 中間まとめ

第5回 10月

- これからの社会情勢に合わせた住まいのあり方③
- ・障害者のこれからの住まい方

第6回 11月

- 総括

第7回 平成28年1月

- 最終答申

第1回

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会

会議記録

平成27年5月15日（金）

会 議 記 録

会議名称		第1回杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会	
日時		平成27年5月15日（金） 午後12時30分～午後2時30分	
場所		第3・4委員会室	
出席者	委員	(学識経験者) 井上・大原・齊藤・武川・吉田	
	区側	(政策経営部) 政策経営部長・施設再編整備担当部長・企画課長・ 施設再編整備担当課長 (保健福祉部) 保健福祉部長・高齢者担当部長・子ども家庭担当部長・ 管理課長・障害者生活支援課長・高齢者施策課長・ 高齢者施設整備担当課長・子育て支援課長・ 杉並福祉事務所長 (都市整備部) 都市整備部長・まちづくり担当部長・都市計画課長・ 住宅課長・まちづくり推進課長	
傍聴者数		無	
配付資料	事前		
	当日	次第 配布資料一覧	
会議次第		<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市整備部長より開会挨拶 2. 杉並区長挨拶 3. 審議委員自己紹介 4. 区側出席職員の確認 5. 審議会会長互選 6. 副会長指名 7. 配布資料確認・説明 8. 質疑応答（委員フリートーク） 9. 事務局より確認事項 	

第1回杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会

1. 都市整備部長より開会挨拶

これより第1回杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会を開会いたします。
委嘱状は各委員の机上に配布させていただきました。

2. 杉並区長挨拶

区長の田中でございます。本日はご多忙の中お集まりいただき誠にありがとうございます。杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会設立に際し、委員をお引き受けいただきありがとうございます。審議会の発足にあたり、一言ご挨拶いたします。住居のことについての考えはいろいろ持っているが、本審議会設置のきっかけは、昨年、予算編成の過程で、障害者団体の皆さんから要望を直接聞く機会があった。その際、障害のある子供を持つ保護者の方々から「自分が健在なうちは子供の世話をすることができるが、だんだん年をとりいずれ死んだあとのことを想像すると非常に不安に思う。子供たちの生活基盤である住宅が確保できて生活していけるか、特に不安だ」との声が寄せられた。子を持つ親としてその気持ちがしみじみわかり、障害者や家族にとって、住宅のことが切実であることを実感した。

区長となり5年を迎える。少子高齢化と言われる中、年々高齢化率が高くなり、かつ核家族化・単身化といった状況の中で、今後2025年問題と言われるが、都市部における高齢者の住宅のあり方、地域包括ケアのあり方、現実に限界があるという中で切実な課題であると思う。また、最近では地方創生と政府からも言われているが、地方創生と言うと地方に投資をして盛り立てるというイメージがやや先行しているくらいがある。しかし、地方創生の根本的な問題は人口問題であり、私としては、地方よりむしろ東京の政策のあり方が変わっていかないと地方創生をとらえきれないと考えている。杉並区はアクティブシニアの地方移住ということを研究している。具体的には静岡県南伊豆町に特養をつくることを計画し、もう少し大きな自治体の連携でできないかと研究している。

以上のような課題意識を念頭におきつつ、従来どおりの公営住宅を中心とした住宅政策で果たしてよいのかと考える。区長となる前に都議会にいた折は大規模な都営住宅のことも考えたが、都営住宅が区営に移管され増えてきており、都市部の基礎自治体が行う公営住宅のあり方を再整理して、具体的な施策をつくっていく必要時期にきていると考えている。

そのために専門家の方々のお知恵をお借りし議論を深めたいと考え、議会で条例をつくり本審議会を設置した経緯である。有識者のみなさんで議論を深めて頂き、住宅に困窮する人たちへの区の住宅政策として、我々が具体的な施策をつくるうえで参考にさせていただきたい。どうぞよろしく願いいたします。

3. 審議委員自己紹介

- 井上委員 建築出身で厚生労働省の研究機関に在籍後、福祉系の教員をしている。高齢者を中心とした住まいの問題に取り組んでいるが、どういう住まい方や支援が必要なのか、土地の費用を誰が費用負担するかが大きな課題であり、この2つをバランスとれるように考えていきたい。
- 武川委員 社会政策、社会保障を専門としている。社会政策や社会保障においては住宅の意味が非常に大きいため、かねてから関心をもってきた。日本の住宅関係の研究会や審議会は建築関係の方が中心であることが多いが、生活や社会保障の観点から発言していきたい。
- 大原委員 建築を専門としており、現場から声を拾うという方法論で研究を行っている。作る側よりも使う側として建築を考えている。住む人を支えるシステムが大事と考えている。政策に具体的に反映させる機会になればと思う。近隣に住んでおり、地方創生というよりも地元創生だと思っており、日常的に住まいの問題を考えていきたい。
- 齊藤委員 専門分野は、マンション管理・再生、住宅地マネジメント・再生、住宅取引制度、空き家・空き地問題などを研究している。これらの分野で役に立てるよう務めてまいりたい。
- 吉田委員 高齢者福祉における介護従事者支援を専門としている。

4. 区側出席職員の確認

(資料2のとおり)

5. 審議会会長互選

武川委員 大原先生を推薦する。
司会、異議なしの確認。

大原会長 土地勘をいかしながら、かたちになる議論をしていきたい。少人数であるが密度の濃い議論になるようにしていきたい。

6. 副会長指名

大原会長 専門分野のバランスを考え、武川委員にお願いしたい。
武川副会長 お引き受けいたします。年金・医療・介護等の社会保障をうまく機能させるのが住宅と考えている。

司会より、諮問文を紹介(資料4)

区長退席

大原会長 杉並区の住宅事情等について基礎知識を共有することを本日の課題としたい。

司会より、コンサルタント紹介

7. 配布資料確認・説明

住宅課長 住宅マスタープランに基づき、杉並区の住宅事情について説明。

区営住宅ほか区が管理・運営する住宅の現状と課題、民間住宅ストックの活用等に関する課題等について説明。

保健福祉部管理課長 保健福祉計画及び介護保険事業計画に基づき地域包括ケアの課題等について説明。

高齢者施策課長 高齢者や要介護者の現状と課題について説明。

障害者生活支援課長 障害者の入所・通所施設の現状及び地域の支え手に関する課題等について説明。

子育て支援課長 子育て世代の現状と課題、定住化の課題等について説明。

福祉事務所長 生活保護世帯の現状、住まいに関する課題等について説明。

住宅課長 資料6は、区民のライフサイクルを住まいの観点からイメージ図に表した。各種の支援が必要な時期と住まいの関係を表している。

次回以降は、各回にテーマを設け議論していただきたいと考えているが、施策対象者や課題が互いに重なり合うことも予想されるため、検討すべき論点を提示し審議頂くこととしたい。

8. 質疑応答

大原会長 広範な内容を説明いただいた。残りの時間で、説明を受けて気づいた点や疑問点を出して欲しい。仮に提示されている様々な課題があるが、重要と思われる点や考え方について、また、全体の枠組みや課題設定について共有したい。

資料6では子育て期や高齢期等、ライフサイクル別のニーズが表現され、また経済階層別として低所得者についても表現されている。また、公的住宅をどうするかといった説明もあった。住宅にまつわる課題は種々あるが、維持管理、防災、耐震性能等は、本審議会の守備範囲外としたいがどうだろうか。まんべんなく住宅に関わる問題を提案するのは時間的に無理だろうと思われ、最終的なまとめとしては、課題は項目としてあげておき、それらのうちこの部分を議論しまとめる、としたいがよろしいか。

住宅課長 審議会は6回と限られており、審議を進めた結果として検討時間が足りないということであれば、年度内に焦って結論を出さないことも検討の余地があると考えている。予定の来年1月にまとまればありがたいが、防災等の住宅のハード的課題について踏み込むと相当な期間が必要になってくると思われるため、それらについて踏み込んだ形で議論し、答申として頂くことは難しいと思う。

大原会長 本審議会では「多様な居住者の視点に立った住宅のあり方」がポイントだと考える。居住者の側から見ると多様な住まいが求められており、それがバランス良く供給され

である。民間に相談に行くときだまされるのではないかと不安があるようなので、まずは行政との連携の中で相談窓口としている。対応の中でうまく住み替えてもらいたいと考えており、施設需要ではないと実感している。これからの住宅政策の一つの重要なこととしては、民間活用、市場をうまく機能させることがある。多くの普通の市民が行政と民間のはざまに落ち込んでしまうが故に、住宅や生活の困難が生じているのではないかと。民間と行政の架け橋をどうしていくのか、国もいろいろな施策を行っているが、全国一律のことを行う国とは別に、区としての特別のスキームをつくりあげていかなければならないのではないかと。

- 井上委員 取り組みが行われている活動拠点、サロンなどに関する資料を次回求めたい。
- 大原会長 施設だけでなく一般住宅をどうするかが重要だと考える。実際、高齢者や障害者は一般住宅に住んでいるのであるから、住宅改修して普通の住宅をどうやって居住者に適合させていくか、その手法もひとつのテーマとして組み込むべきと思う。
- 吉田委員 障害者が地域で住むと言う場合、施設に住む方よりも在宅の方のほうが多い。その方々がどのように地域で生活されているのか、次回教えて欲しい。

9. 事務局より確認事項

- 住宅課長 次回までに会議録を精査してお答えしたい。必要な資料については随時要求して欲しい。本日これより、4カ所の視察を行う。次回は6月26日（金）16時から、中棟第1委員会室で行う。委員のみなさまには7月以降の日程調整をお願いしたい。

以上