

第1回千代田区住宅基本計画改定検討会議 議事要旨

(1) 区の住宅を取り巻く現状と課題（資料3）

- ・（依田委員）：マンション実態調査の結果、旧耐震基準の分譲マンションは、令和5年時点で132棟（平成30年度調査では138棟）となっており、総数は5年前の490棟から509棟に増加していた。
↳（小池座長）：了解した。
- ・（篠原委員）：共同住宅とはどのような住宅が含まれているか。
↳事務局：共同住宅とは、1棟の中に複数の住戸で構成された建物のことを指し、分譲マンション、賃貸マンション、木造アパート等も含まれる。
↳（篠原委員）：了解した。
- ・（篠原委員）：バリアフリー化がされた住宅が7割を占めていると記載されているが、マンションや戸建て住宅等といった建物形態をすべて含めた上での数値か。
↳事務局：全ての住宅を含んでいる。また、他のグラフでは建物形態別のバリアフリー化率を示している。
↳（篠原委員）：了解した。
- ・（西田委員）：環境に対する課題について、国が指定している省エネ基準が低いのが現状。一方で、本区の新築における省エネ基準達成実績率は上昇しているが、現在の低基準をもとにした指標だと区民はこの結果に対し安心してしまう可能性があると考え。また、本計画の環境に対する視点として、住宅の中の健康という分野から、健康を守るための住宅、生活防衛に対するエネルギー対策といった取組・施策を考慮していただきたいと考えているが、見解を教え頂きたい。
↳事務局：住宅土地統計調査によると、太陽光発電機や断熱性に優れた窓の設置といった省エネ設備設置状況は十分でない。いただいたご指摘は環境における今後の方針の一つの柱として盛り込む方向で検討する予定。
↳（西田委員）：了解した。
- ・（川瀬委員）：一定規模以上の集合住宅を開発する際、保育園の設置義務があったが、現在はどうか。
↳事務局：以前は保育園の設置を促していたが、現在は供給が十分されたため設置義務はない。
↳（小池座長）：認可保育所など様々な種類の幼保施設がある。待機児童数は0と示されているが、それらすべてを含んだ数値か。また、現在空きが出ている保育園への対応策を今後検討していく必要があると考える。
- ・（小池座長）：社会動態について、現在転入者が転出者より多い状況だが、転出の状況や転出する理由を把握することが住みよい環境整備に重要であると考え。
↳事務局：住宅白書作成時、転出を考えるきっかけを区民アンケートで調査したところ、適切な住宅が「現在の住宅に問題が生じたため」と回答した区民が14%を占めていた。また、就職や転職により転出するやむを得ない事情も見られた。年収が下がったため転出するといった回答もあり、千代田区の住宅市場を踏まえると対応が難しいケースもある。アンケートで得た回答をクロス集計することで千代田区から転出する理由等の分析も可能。
↳（小池座長）：ぜひ検討していただきたい。
- ・（佐藤委員）：家族人数の増減により現在の住戸に不満を抱える世帯も見られる一方で、千代田区

の家賃から住み替えが困難な状況がある。家賃補助を受ける世帯もあるものの、子供への支出や家賃補助終了などにより、千代田区に住み続けることが難しいケースが見られる。また、家族内において、子が親の面倒を見る・孫の面倒を祖父母が見るといった世代を超えた支え合いができる環境があると住み続けられるのではないか。

↳ (小池座長)：近居・転居できるような体制が整備されることは重要なことだ。

- ・ (篠原委員)：町会加入率について、管理組合単位で加入しているか、もしくは居住者個人で加入しているのか、状況をお教えいただきたい。これらは訴訟になる可能性がある問題。

↳ 事務局：マンションにより異なる。昔からあるマンションは管理組合単位で加入している事例が見られる。一方で比較的新しいマンションは居住者個人で加入されるケースほとんどで、管理組合単位で加入しているケースは少ない。

↳ (篠原委員)：了解した。建物・土地、附属施設等の共用部分を維持管理するのが基本的な仕事であることについて区分所有者は認識しているようで、管理費や修繕費の徴収は比較的容易。管理組合単位で加入している組合の居住者は、管理費の一部が町会のイベント活動等の費用として使用されることに対し不満を持つケースが多い。

↳ (松川委員)：神田山本町会は、分譲マンション一棟、及び消防署の官舎が加入している。基本的にはマンションの管理費と町会費は分けて管理されており、再開発に合わせこのような費用の区切りが明確となった。このような区切りが明確ではない分譲マンションは問題が発生しやすいのではないか。

↳ (積田委員)：居住のマンション管理組合法人では、管理組合費から町会費は支出していない。町会への入会は、居住者個人の任意加入としている。

↳ (篠原委員)：千代田区にはうまく対処しているケースがあるとの貴重な意見だ。

↳ (松川委員)：千代田区の区分所有者であるものの区内に居住していない人が多くみられる。これらを踏まえ今後施策検討するべきではないかと考える。

↳ (小池座長)：住宅白書にあるように、町会加入数は1990年から大きく減少してきている模様。10年後20年後も踏まえ、何かしらの働きかけをする必要があると考える。

- ・ (西田委員)：千代田区の人口ビジョンは、どのように算出したのか。

↳ 事務局：人口ビジョンでは、コーホート要因法という方法で、出生率、生残率、純移動率を考慮し、今後の人口を算出している。なお、過去の変動を参考に純移動率等の数値を推計するため、近年、活発な転入により人口が急増している千代田区では、純移動率が高めの数値となっている可能性がある。

↳ (西田委員)：今後10年間で完了する再開発事業はどのくらいあるか。

↳ 事務局：大型のものはなく、大量に住宅が供給される予定はない。またその10年後は大規模開発がいくつか検討されている。ただ、再開発事業だけで住宅供給が行われるのではなく、民間の住宅が建て替わることによる住宅供給もあるため、当面の人口増加は見込まれると考えられる。

- ・ (積田委員)：神田猿樂町では子どもが多くみられ、これからも、人口増加が進むと思われる。

↳ (小池座長)：地域によって人口動態は大きく異なると思う。地域に応じた適切な施策を反映できるよう検討して欲しい。

- ・ (松川委員)：現在分譲マンションでも外国人居住者が増加している。ごみの出し方等といったマナーを伝えるが意思疎通が取れないのが現状。今後、外国人の居住に対する対応が必要になって

くるのではないか。

☞（依田委員）：現在、ごみの出し方を周知するチラシを3か国語で作成し、配布しており、課題解決に努めていると当財団開催のマンション連絡会にて清掃事務所から話があった。

☞（松川委員）：了解した。

- ・（早水委員）：成果指標について、実績値が変動した要因を記載いただきたい。また、どのような要因で現状維持されているのか、改善されているのかといったことを知りたい。

☞事務局：定性的なことは記載しており、定量的な話としては成果指標の計算プロセスを明らかにすることや政策により変化したことを記載することは可能。一方で、共用部分のバリアフリー化率は、本来数値が減少することはありえない指標。使用している統計データが抽出調査であるため、数値がイレギュラーに変化しており、成果指標の設定が適切であるか再度検証し新たな指標を立てる等、検討していきたい。

☞（小池座長）：社会状況により自然と向上する成果指標や、計画や施策実施の結果が成果指標に表れることもある。様々な要因が成果指標に影響するので、より住宅施策の内容評価が可能な適切な指標を全員で検討していきたい。

☞（早水委員）：了解した。成果指標が変動する経緯を理解することで次計画の施策に織り込むことができるのではないかと考えている。

- ・（西田委員）：国の住生活基本計画の視点と目標が簡略化されすぎている。これだと重要な部分が理解されず意味をなさない。正確に修正していただきたい。

☞事務局：ご指摘の通りなので、修正したい。

(2) 計画改定の視点・基本理念(資料3)

- ・（西田委員）：基本方針を5つに項目分けしているが、これらをクロスオーバーした課題があり、この5項目では抜けがあることも考えられる。基本方針2,5について、高経年マンションの維持更新を健康の視点からどのように良好な住環境を形成するか、エネルギーに対しどのように住宅ストックを更新するかといったことは、今後の住宅資産価値という面から非常に重要であり、具体的に記載すべきだと考える。また、基本方針5について、区民がどのように住宅の環境配慮に取り組むか、それらの対策がどのように温暖化に効果があるかについて記述するべきではないか。

☞事務局：マンションの高経年化・居住者の高齢化を健康の視点と絡めて見ることは、ご指摘をいただいた通りである。住宅の環境負荷低減や省エネ性能向上は、気密性・断熱性を高めることが最も重要な要素になっており、それらが居住者の健康維持・向上につながるという研究データがあるため、このような趣旨の記述を加えたい。基本方針5つのクロスオーバーはできるだけ避けるためにさらに整理したい。

☞（西田委員）：マンションの更新整備については、断熱・遮熱などといった環境面も含めた言い方ができると良いのではないか。

☞事務局：基本方針のクロスオーバーも併せて検討する。

- ・（小池座長）：マンションの管理やコミュニティ活動に関心がない住民でも、防災が絡むと関心を持つ住民は多くなるのではないか。このような視点だと基本方針のクロスオーバーも十分あり得るので、すっきりとした見せ方ができるよう整理していただきたい。

☞（篠原委員）：防災・防犯に関して関心のある人は多い。そこに絡めたコミュニティ形成等へ

つなげていくことには賛成。

- ・ (篠原委員)：外国人について、居住マナーや、管理費や修繕積立金等の認識の薄さに対する問題が散見される。これらの問題について今後検討を考えているか。
 - ↳ (小池座長)：マンションを所有している外国人の相続先が不明瞭であることも問題として挙げられる。これらに対する対策を計画書に組み込めるように検討する必要がある。
- ・ (葛西委員)：基本方針2に対する施策展開方針の「多様なニーズに応じた住宅供給」について、区営住宅の供給で多様なニーズに応じるようにするのか、もしくは民間が供給する住宅に対し多様な住戸を組み込むよう促すのか。また、基本方針4に対する施策展開方針について、現在千代田区は町会に対する支援は多くみられるが、管理組合やNPO等といった団体による活動に対して支援はあまり見られない。このような現状まで踏まえた施策展開をするべきではないか。
 - ↳ 事務局：基本方針2の施策展開方針について、現在どのように施策を進めていくか検討中。基本方針4の施策展開方針について、指摘があったように様々な単位の団体に対する支援を検討し施策に反映していく予定。
 - ↳ (小池座長)：前回計画策定から10年経過し、自然や景観を生かした住環境整備・多様な住まい方等、社会情勢や人々の関心は変化しており、それらに整合した計画を策定していく必要がある。前回計画から引き継ぐ施策、新たに組み込む施策等についてどのようにお考えか。
 - ↳ 事務局：例えば前回計画に位置付けられている「都心居住」というキーワードについては、これまで人口を呼び込む流れがあり、人口が大幅に増加した結果、小学校の教室不足など軋轢も出てきていると聞いている。今後は人口増一辺倒にはならないのではと感じており、都心居住を促進するのではなく現在居住されている方に対する支援や環境配慮等といった要素へ計画をシフトチェンジしていくための見直しだと考えている。
 - ↳ (小池座長)：社会状況の変化に対応し、現行計画から引き継ぐもの、新しく組み込むものを検討していただきたい。
- ・ (西田委員)：基本方針5について、ゼロカーボン等といった焦点を絞った記述の仕方をしているが、持続可能性・自然環境というような広域的な視点をイメージさせる言葉の方が良いのでは。現在どのようにお考えか。これらの言葉はインパクトがあるから使用しているのか。
 - ↳ 事務局：インパクトというよりタイムリーな言葉として使用している。また、環境エネルギーだけではなく、健康という切り口を考慮すると記述のニュアンスは再考する必要がある。
 - ↳ (小池座長)：区政で2050ゼロカーボンの方針があるので、そこと整合を合わせているのではないかと。本計画は10年間なので、どのように展開していくのか検討する必要がある。
 - ↳ 事務局：あくまで持続可能性のある住環境・住まいを形成するための一例としてゼロカーボンを挙げている。適切な記述について、ご指摘をもとに再度検討する。
- ・ (松川委員)：町会について、現在町会加入率は減少傾向にあり、高齢化等の問題からさらに少なくなると考えられる。先ほど葛西氏が言及していた、「町会を中心としたコミュニティ支援」をするのであれば、町会への加入を促進する施策や、管理組合やNPOに対する支援策を別の柱として設けるといったことをすべきだと考える。
 - ↳ 事務局：本計画は住宅基本計画なので、これらの問題についてどこまで対応するか、区のお他課とも協議しながら作成していく必要がある。
 - ↳ 事務局：「千代田区コミュニティラボ」は地域コミュニティ醸成支援事業により実施されており、町会だけでなく、区はNPO等様々な市民活動を支援している。

☞（依田委員）：まちみらい千代田もまちづくりサポート事業を展開し、市民活動を支援している。

☞（積田委員）：昔と比較して町会の様子は変化している。10年以上前は野菜や魚等の移動販売があり販売商品の周りでは井戸端会議のようになっていた。週1回開催されていたものが、販売者の高齢化による閉店で、現在は行われていない。一方、2年前からハロウィンでのイベント開催や神田祭などコミュニティ参加のあり方が変化しつつある。若い世代が町会に参加できるような仕掛けづくりも必要ではないかと思う。

- ・（佐藤委員）：多様な人々が流入し、コミュニティを求める人・求めない人で二分化されている。住宅部会で防災訓練をした際、参加者から区のホームページに記載されてある質問が多くあり、情報周知がうまくできていないと考える。これらの情報をお互いにやり取りできる環境が必要なのではないか。

☞（小池座長）：その通り。今後検討していただきたい。

- ・（松川委員）：基本方針3の施策展開方針について、管理組合による適正な管理の推進、マンション再生の促進はどのような目的があるのか説明していただきたい。

☞事務局：建て替えや改修をはじめマンションを適切に維持管理していくための手段は多様で、その目的はマンションを長く使えるようにすることや更新することと考えている。

☞（依田委員）：千代田区のある分譲マンションでは、モデルケースとして国土交通省から補助金を受け建替えが検討されたが、結局最終合意されず長寿命化改修を実施し管理を継続していくこととなった。

☞（松川委員）：今後の建設費や人件費高騰のあおりもあり、修繕費が高くなり工事が難しくなるケースもあると考えられ、施策検討による課題解決につなげたい。

☞（小池座長）：民間住宅に対する支援としては、行政が勉強会を開催する程度ではないか。

☞事務局：また、千代田区では旧耐震基準のマンションも見られるため、どのように改善を進めるかといったサポートをすることが重要。そのためにもまずは管理組合で合意をとることが第一段階となる。この状況に対し、どのような支援をすることができるか検討する必要がある。

☞（松川委員）：了解した。

- ・（早水委員）：現行計画で定められた方針は、時代の変化や状況の変化を整理したうえで、とりまとめられていた。今回の改定でも同様の流れになっているのだと思う。

☞事務局：課題が解決されない限り、計画や事業は持続していくものも多く、こういった点では前回計画が継続されるような部分も多い。一方で社会情勢の変化から新たな課題に対する対策に取り組む必要があるため、今後も継続して検討していく必要がある。

☞（早水委員）：了解した。

■次回検討会候補日時：

- ・第2回検討会議：8月2日(金) 9:30～
- ・第3回検討会議：9月4日(水) 9:30～

以上