

第2回千代田区住宅基本計画改定検討会議

1. 議事要旨

1. 委員の変更について（資料1）

（異議無し）

2. 第1回住宅基本計画改定検討会議指摘事項等について（資料2）

- ・（小池座長）計画書31ページの成果指標の達成状況にて、前回指摘が挙がっていた「（3）共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率」について、出典元の調査が抽出調査であるために、下がったということだが、わかりにくいのではないか。
 - （篠原委員）達成状況の矢印が下がっている点が気になった。高齢化が進行し、マンションも含めて住宅を長持ちさせる必要がある状況の中で、バリアフリー化率が下がっているのはよい傾向ではない。
 - （事務局）総務省が実施している「住宅・土地統計調査」を集計した値になっている。実際には数値が下がるということは考えにくく、建物が建替えられるため上昇するべき値である。同調査では全数調査ではなく抽出調査であるため、抽出したサンプルに左右されることが原因である。「下がった」ことが現状を表しているわけではないため、表現を工夫する。
- ・（小池座長）現行計画に「住宅・土地統計調査」を用いた指標がいくつかあるが、令和5年度調査の結果はいつ頃公表されるのか。
 - （事務局）今年の10月頃に速報値が公表される予定。その結果を踏まえて差し替えを検討する。
- ・（積田委員）古いマンションの場合、バリアフリー化には大きなお金が必要になり、修繕積立金が不足する場合は管理費から出す必要がある。一方で、居住者の高齢化により理事会への出席者も少なく、賃貸の入居者もおられるので、総会での意思決定がむずかしく、なかなかバリアフリー化が進まないと思われる。
 - （小池座長）こういった現状を踏まえて、新築や建替えで数値が上がることを待つのか、区から補助を出すなど施策として取り組んでいくのかといったことを計画の部分で検討いただきたい。
 - （積田委員）既存不適格であることから建て替えができない事例がある。長寿命化のための補助金をお願いしたい。
- ・（早水委員）前回検討会議にて成果指標の実績値が変動した要因をより具体的に記載していただきたいと意見したが、今回資料では修正いただき、わかりやすくなったと思う。
- ・（篠原委員）今年度、国がマンション総合調査を実施しており、マンションのバリアフリー化率が既に公表されている。この結果も含めて検討いただければと思う。
 - （事務局）比較する値の出典が異なること、千代田区内の数字ではないこと等で問題が生じる可能性がある。マンション総合調査の結果も整理しながら検討し、改めて報告する。

3. スケジュールについて（資料4・6）

- ・（小池座長）計画策定が令和7年の9月若しくは10月になるということか。
 - （事務局）その通り。

4. 議事・意見交換（資料5）

（1）災害

- ・（篠原委員）施策の方向性「建物耐震化の促進」と「地域防災力の向上」に記載の施策（案）について、「共同化・再開発等を通じた耐震化の促進」と「共同化・再開発等を通じた住宅ストックの更新の促進」は、かなり被る部分が多いのではないかと思う。
 - （事務局）それぞれの内容として「共同化・再開発等を通じた耐震化の促進」では、再開発等を行った場合に耐震化を進める、「共同化・再開発等を通じた住宅ストックの更新の促進」では住宅の更新に焦点を絞っている。これら2つの施策（案）をまとめた表現にすることも検討する。
 - （篠原委員）どちらかに重点を置いた施策として作成し、もう一方の内容を追加する形でも良いと考える。
- ・（小池座長）課題の整理の仕方が現行計画と異なっているが、挙げていただいている施策（案）はすべて現行計画から引き継いでいるものか、第4次計画として新たに追加された施策（案）であるのか、若しくはなくなったものがあるのかということがわかれば考えやすい。その対照表のような資料をいただくと検討しやすいと思う。
 - （事務局）施策（案）は、あくまで方向性として示している。一部表現を変更している施策や既に実施していない施策を省いているものもあるが、基本的には第3次計画の施策を基に記載している。施策は皆様のご意見も踏まえ今後検討していく。
- ・（佐藤委員）災害に備えたということで施策（案）を見ると、地震に対する記載は多くあるが、最近頻発している大雨に対する施策も必要であると考え。特にマンションでは、地下に電気系統がある場合が多く、電気設備が浸水するとマンション全体が停電し、地下に備蓄がある場合はエレベーターが止まると上階へ上げられない可能性も考えられる。これを踏まえて、「個々の住居における防災対策の推進」に個々の住居での備蓄などを記載する必要があると思う。
 - （事務局）現在の施策（案）では大雨について記載がないため、施策と事業を合わせて災害対策・危機管理課と協議しながら検討する。
 - （葛西委員）マンションでは防災備蓄倉庫を持っている場合が多い。地域の備蓄という意味でも避難所での備蓄についても触れるべきであると考え。
- ・（葛西委員）施策の方向性「地域防災力の向上」に記載の「マンション等の防災力の向上」は意味が広すぎるのではないかと感じる。
- ・（積田委員）災害対策として、火災の対策も必要と考える。関東大震災後に防火対策として水分を多く含むイチョウを植樹した先人の知恵を大切にしたい。
 - （事務局）火災の対策としてこういった形で施策・事業にしていくのかについては、このご意見も踏まえて検討していきたい。
- ・（早水委員）基本方針として「災害に備えた」という表現をしているが、大雨といった事象も踏まえて、解釈は広がるが「自然災害に備えた」という形の表現でも良いのではないかと。
 - （佐藤委員）無いと思うがミサイルやJアラートということも含めると、自然災害ではなく災害という広い意味でとらえても良いのではないかと思う。
 - （小池座長）不測の事態を考えると文言はこのままとして、地震の他にも水害対策としてハザードマップを周知していくことや、火災に対しては住宅の不燃化を住宅ストックの更新の中にも含むよう「不燃化」という言葉を用いることも考えられる。
 - （事務局）ハザードマップについては区民に配布しているが、それ以外にも大雨に対する施策を考

え、うまく施策・事業として記載していきたい。

- ・(小池座長) 千代田区は集合住宅が多く木造の住宅は少ないが、木造住宅に対する視点も重要である
と考える。項目として記載するかは検討が必要であるが、文言として記載を検討いただければと思
う。

(2) 居住

- ・(松川委員) 「多様なニーズに応じた住宅供給」に記載されている「就職活動支援とあわせた居住安
定支援」について、具体的にはどういったことを実施しているのか。
→(事務局) 就職活動を直接支援するものではないが、住宅課にて次世代育成住宅助成を行っており、
若い世帯が千代田区近辺で住居を探している場合に補助を出している。(居住の安定及び就労機会
の確保を図るため「住居確保給付金」の支給をあわせた就職活動支援を進めてきた(資料6 p33)が、
利用者が少ない状況)
→(松川委員) 機能していないのであれば削除すべき。就職活動支援と居住支援があまりマッチして
いないように思える。実例があれば記載されていてもよいと考える。記載する場合は、千代田区が
住宅を斡旋しているように捉えられないような書きぶりとするべき。
- ・(小池座長) 居住支援協議会等と連携しセーフティネット住宅の登録を進めていると思うが、居住支
援協議会で実施している目標などについて、この計画で定義する必要があるのではないかと思う。
→(事務局) 住宅の確保という視点で、居住支援協議会とどこまで協議して本計画に掲載するのも
含めて検討していきたい。
- ・(川瀬委員) 「多様なニーズに応じた住宅供給」に記載のある「ワンルームマンションへの指導」が
言葉では伝わらない。具体的にどういったことを実施しているのか。
→(事務局) 住まい方として地域内で起こるゴミ出しや自転車の問題について相談対応をしている。
→(川瀬委員) 他にも劣悪な居住空間を作らないようにするための住宅規模の設定や駐車場の在り方、
駐輪場の考え方などの基準を作っている自治体もある。おっしゃっていただいた内容は「多様なニ
ーズに応じた住宅供給」という部分に記載することとしては少しずれているような印象を受ける。
→(事務局) 千代田区としてもワンルームマンションに対して25㎡以上とするような指導や、20戸
以上の集合住宅は他の機能も設けるような指導も行っている。川瀬委員のおっしゃる通り、現在の
文言では誤解を生みかねないので、住環境形成のための指導ということがわかるように表現を検討
する。
- ・(佐藤委員) 「外国人居住者の住まい方」と記載されているが、この文言だと外国人居住者の住まい
方のルールが問題であるように見える。外国人以外の居住者も増えている現状もあるため、居住ル
ール等の外国語を含めた情報提供などとしてはどうか。
→(事務局) 表現を検討する。
- ・(松川委員) 「地域包括ケアシステムの構築に向けた住まいづくりの推進」とは、具体的にはどうい
ったことを実施する予定か。
→(事務局) 地域包括ケアシステムは福祉所管課にて実施しているものであり、見守りや救急通報シ
ステム、生活支援等を含めた高齢者に向けた全体的な事業を含む施策である。
- ・(小池座長) 「区民住宅制度の改正」について、現行計画にも同様の記載があったが、さらに改正す
るということか。
→(事務局) 区民住宅制度は区独自で実施しているものであり、公営住宅に該当しない中堅所得者層

向けの住宅を整備している。その中で新たな課題などが出てきている。改正という表現が適切かということもあるため、検討する。

- ・(小池座長) マンションのバリアフリー化について、例えば共用部分にスロープを付けるなどの改修の補助はどの施策(案)に入るのか。
→(事務局) 施策の方向性「高齢者等の安心安全な居住環境の整備」の「住まいのバリアフリー化の促進」に入る。高経年マンションの対応・支援をしていく中でも関わる事業であるため、検討していく。

(3) 高経年マンション

- ・(小池座長) 現行計画にて「条例によるマンション管理の推進」で条例を作っていくという記載があるが、現在どういった状況か。
→(事務局) マンション管理については、現行計画期間内に法改正があり今まさに対応をしているところ。認定制度等が始まり、少しずつ進めている状況。
→(小池座長) 10年前と今では法律も変わっている。法律では対応できない部分を条例で対応していくということであれば、どういった条例を想定しているのかが重要になると思う。
→(篠原委員) 区では既に条例を制定しているのか。
→(事務局) 現在は住宅基本条例というものがあり、その中で住宅に関する考え方を示している。マンション管理適正化の条例ではない。
- ・(小池座長) 「マンションの実態把握」はこれまで実施されてきていた実態調査に関わる施策であり非常に重要であると思う。実態調査にて回答がなかったマンションに対してどれほど能動的に区が関わっていくのか。回答していないマンションこそ問題があると考ええる。
→(事務局) まさにその通りであり、現在検討中である。プッシュ型の支援等を事業化し本計画で示すように考えていく。
→(篠原委員) 実態調査での実態把握はどの程度できているか。
→(事務局) 千代田区の外郭団体であるまちみらい千代田にて分譲マンションに対するアンケート調査を実施している。昨年度調査を実施しており、最近報告書がまとまったところである。対象 509棟のうち6割程度から回答があったと報告を受けている。
→(篠原委員) 回答の中身としては、理事長の有無や管理組合として成立しているかといったことか。
→(事務局) そういった内容になっている。他にも、長期修繕計画の有無や管理費の回収状況や耐震診断の有無といった内容になっている。
- ・(篠原委員) 東京都においても、旧耐震マンションの管理状況を届け出る制度があり、回答がないマンションについては調べに行くという自治体もある。そういったことは千代田区では実施していないのか。
→(事務局) 住宅課ではないが、そういった情報を把握している課がありそちらで調査をするという話を進めている。
- ・(篠原委員) 「マンション再生の促進」とあるが、マンションの再生とは建替えを意味しているのか。リノベーション等も想定しているのか。
→(事務局) イメージとしてはどちらでもある。建替えが難しい現状もあるため、長寿命化といったことについても検討し、支援を進めていく想定。
→(篠原委員) 基本的には建替えは難しい。現実的には長寿命化を進めるということが多いため、そ

のことがわかるようにした方がいいのではないか。

- (川瀬委員) 千代田区の中では番町地域でマンションの建替えが進んでいるが、区分所有者の合意を取るのが難しい状況にある。現行計画では「マンションの更新・再生の推進」であったが、今回は「管理組合への支援の推進」になっている。具体的にここではどういったことを想定しているか。
 - (事務局) 建替えのきっかけとなる相談からはじめ、そこから把握した求められる支援を継続的に実施していく。
- (松川委員) 「マンションの居住者同士のコミュニティ形成」は「高経年マンション—維持、管理、更新—」という課題に対して適切か。当然コミュニティ形成は大事であるが、高経年マンションに限った話ではない。現行計画では「社会性」といった項目に分類されており、今回の基本方針の分類に合わせると「居住」に当てはまるのではないか。
 - (事務局) コミュニティ形成が高経年マンションに限った課題ではないと認識しているので、書きぶりについても今後検討させていただきたい。課題としては「高経年マンション」であるが、それを踏まえた基本方針としては「管理の適正化による、良好なマンションの整備」であり、管理の適正化のためにも、改修、建替えのためにも「コミュニティの形成」は密接に関わるためこの項目で触れている。「高経年マンションをはじめとするマンション」や単に「マンション」とするなど課題の書きぶりから検討していきたい。
- (小池座長) 居住者同士のコミュニティ形成とあるが、管理組合同士での情報交換ということも重要ではないか。千代田区内で同じような状況にあるマンションが同じ悩みを抱えている可能性も高いと思われる。
 - (依田委員) まちみらい千代田では、偶数月にマンション連絡会を実施している。登録団体が140団体程度であり、それぞれのマンションの困りごとを持ち寄っていただき意見交換をしている。行政にも参加いただき、情報交換をしている。

(4) 地域コミュニティ

- (積田委員) 千代田保健所でドブネズミの調査をしていたと思うが、その結果を知りたい。ドブネズミがゴミ置き場を荒らすことがあり困っている。古い建物が解体されると、そこに住みついていた生物が移動する。また、近隣で空き巣被害も増えており、防犯対策を強化していただけると助かる。
 - (事務局) 担当課に確認し、どういった対策・事業を実施しているかを報告させていただく。また、本計画にそういった内容をどう記載するか検討させていただきたい。
 - (小池座長) 町会を中心としたコミュニティ形成支援に入るということでいいか。
 - (事務局) おそらくそうなる。若しくは地域防災力の向上となる可能性もある。
- (早水委員) 「多様な活動が可能なスペース確保支援」は具体的にどのようなことを指すのか。
 - (事務局) 現在想定していることとしては、建替えの際にフリーなスペースを設け、住環境を良くしていこうということに対する支援を想定している。
- (篠原委員) 「多様な活動が可能なスペースの確保支援」について、再開発はかなりの時間を要し、大変であると思う。既存建物のスペースや、空き家の改修により地域の人が集まって活動するということは考えられないか。
 - (事務局) 基本的には千代田区内にいわゆる空き家というものはあまりないと認識している。今後

こういった整備を進めていくのかということについては検討課題であると認識している。

→（松川委員）再開発や建替えの際にフリースペースを整備するというのも良いことであると思うが、千代田区の場合は会社や商業施設が多くあるので、IT化も含めてそういったスペースの活用の際に空き情報等の情報提供を行うような取り組みがあっても良いのではないかと思う。会議室を借りて総会をすることもある。

→（事務局）総会をマンション外の会議室を借りて実施する事例があることは認識している。オフィスや商業施設を借りてということについては、ご意見は承った。

（５）環境

・（小池座長）都心ならではの新しいライフスタイルの構築という観点から、電気自動車のための充電設備を整備するための補助金や、在宅勤務に向けたコワーキングスペースの付置という指導も進めていくことも考えられるのではないか。

→（事務局）新たなライフスタイルがこういったものかという検討から進めていきたい。それに合わせて、必要な支援を考えていく。現在、電気自動車の充電設備整備の補助は既に行っている。

→（小池座長）新しいライフスタイルとして、自動車に乗らない人が増加している現状があり、機械式駐車場の維持が難しくなっている実態もある。撤去にも費用が掛かり、管理に悩んでいるという事例を耳にする。千代田区ではこういった問題は少ないのか。

→（松川委員）300世帯程度のマンションで駐車場は100台程度あるが埋まらない。そういった状況から50台程度を又貸しし、満車の状態が続いている。20年前までは居住者で満車の状態にあったが現在は状況が変わっている。

→（依田委員）車を持つ人が減っている現状から、空き駐車場が増えている。解決策として松川委員がおっしゃった地域への開放、貸出が増えているが、収益事業になるため法人税などが発生する。こういったことに関しては、国の税制面の改正も必要であると考える。

・（川瀬委員）「自転車の共同利用の推進」とあるが、カーシェアも含めて良いのではないか。ニーズが高まっている現状があり、カーシェアを推進することで整備する駐車台数を減らし、地域貢献のスペースの創出にもつながるのではないか。都では350㎡に1台程度だったかと思われるが、区でも駐車場の付置義務の割合を減らすことができれば環境負荷の低減にもつながると考える。

→（事務局）カーシェアについては、詳細を調べていきたい。「自転車の共同利用の推進」については、区でシェアサイクルの駐輪場整備の支援を実施している。

・（早水委員）自動車に関しては、所有から使用という形に変わりつつある。これにより生まれた駐車場の空きスペースは、カーシェア会社が入り利用していることが多いことから、自動車の台数自体は変わっていないと思われる。加えて、空きスペースには電動キックボード等の置き場になっており、空きスペースの活用方法が変わってきている。これらもゼロカーボンの実現につながるため、共同利用の推進に加えて、それらをフォローしていける形をとることも重要。

→（事務局）区として何か講じることができるとかを検討し、計画に盛り込んでいきたい。特にシェアリングという観点は重要であると考えため、今後10年間の計画ということを踏まえて検討したい。

・（川瀬委員）施策の方向性「多様な主体が便利で快適に生活できる住環境の整備」について、広場や緑の確保は公共事業として推進していくことをイメージしているのか。

→（事務局）当然区としても取り組んでいくべき事業であるが、民間のマンションや商業施設を建設

する場合の緑や広場の確保ということもあわせてイメージしている。

→（川瀬委員）民間事業に関わるものであれば、法制度によってルールを作る方が徹底しやすい。特に総合設計制度を利用することで、広場や緑の確保は推進しやすいと考えるため、制度名など具体的な文言を入れた方がいいのではないかと。

→（事務局）総合設計制度については住宅課が所管ではないため、明確にお答えできないが、担当課で検討しているところである。計画への記載も含めて検討していきたい。

（6）住宅施策全体について

・（依田委員）前回も指摘があったが、クロスオーバーする施策・事業があるため、横串を刺す形で整理するべきであるとする。例えば、地域防災力の向上とマンション居住者同士のコミュニティの形成、地域における協力体制の整備促進、これらは共助を構築することにつながる。こういったものを重点として見せられるように整理いただきたい。

→（事務局）前回検討会議でもいただいていたご意見であるため、住宅施策の記載の仕方については再度検討し、改めて報告させていただきたい。

・（小池座長）マンション居住者と戸建て住宅居住者のコミュニティ形成という話もあったが、単なるコミュニティ形成として記載するのか、災害と絡めて記載するのかということも検討いただきたい。特に、千代田区はオフィスが多いことから、日中はオフィスワーカーが多く、そういった方たちとの共助ということも考えても良いのではないかと。住宅基本計画としてどこまで記載するかは検討いただきたい。

→（事務局）千代田区は昼間人口が多いことから、おっしゃっていただいたオフィスワーカーの方を含めた体制作りは重要であると認識している。災害対策・危機管理課が取り組んでいるため、調整しご報告させていただきたい。

・（積田委員）1本の樹木を中心にして、多くの生物がバランスを保ちながら生活している。酒蔵や味噌蔵の菌類のバランス、糠床の乳酸菌のバランスなどもその例である。枯死した樹木は伐採し若木に植え替える必要がある。しかし、バランスを保っている現状の樹木などを更新する場合には、生物多様性を考慮しつつ熟議を経て、慎重に進めていただきたい。

・（松川委員）本計画の検討期間が半年伸びるとのことだが、委嘱状も変更されるのか。

→（事務局）年度末なのか、もっと早くなのか、即答できないが、変更させていただく予定である。

■次回検討会候補日時：

・第三回検討会議：9月4日(水) 9:30～

以上