

第3回千代田区住宅基本計画改定検討会議

議事要旨

1. 第2回住宅基本計画改定検討会議指摘事項等について（資料1、2）

- ・（小池座長）西田委員のご意見を受けて修正いただいた、計画書39ページの「基本方針5」について、「省エネルギー対策・創エネルギー・蓄電池等設備の普及拡大」と修正いただいているが、【現状・背景】の記述として「普及拡大」は適していないように思えるため、表現を再考いただきたい。
→（事務局）承知した。

2. 議事・意見交換（資料3）

（1）災害

- ・（依田委員）「施策の方向性：住宅耐震化の促進」に関する事業として、耐震診断・修繕計画の作成等に対しては助成している状況であるが、その先の耐震工事に関する支援が広がっていない。これまで実施してきている区の施策としては、「緊急輸送道路沿道のマンション等の耐震化の促進」があり、この施策ではマンションの共用部分のみならず専有部分まで助成されている。財源やマンパワーの課題もあるが、こういった施策・事業を一般のマンションに対しても実施いただければと思う。
→（小池座長）「施策：住宅耐震化の計画的な促進」にて、そういった事業を検討していただきたい。
- ・（篠原委員）「施策の方向性：住宅耐震化の促進」にて統合するとしている4つの施策について、統合により細かい項目の内容が分かりづらくなるため、個人的には統合しない方が良く考える。
→（事務局）「住宅耐震化の促進」では耐震改修促進計画と共同化・再開発等を通じた耐震化の促進の柱があり、これらに対比する形で検討させていただいた。
→（小池座長）次回以降の会議資料として、統合前の施策と統合後の施策案を併記していただき、全体を見て検討していければと思う。
- ・（川瀬委員）第2回の検討会議において「水害」に関する文言を追加することとなり、課題に追加いただいているが、施策としてはどの施策で水害に対する対応を行うのか。また、実際千代田区ではどのような水害対策を実施しているのか。
→（事務局）施策名では「水害」という文言は出てきていないが、防災対策に関する施策の説明に水害対策を記載したいと考えている。現在、区で行っている水害対策に関する事業としては、区民の皆様にはハザードマップをお配りし、水害の危険があるエリアを周知している。
→（川瀬委員）一級河川がある地域ではないため、大きな問題は起こりづらいと思うが、駐車場の水没や高層マンションの電気室の水没等は起こりうる。施策として、こういった文言を追加していただきたいと思う。
→（事務局）施策名として「水害対策」がわかる文言の追加も含めて検討する。
- ・（川瀬委員）建築士事務所協会として木造住宅の耐震診断の依頼を受けており、15万円の補助金があるが、この15万円では設計事務所が赤字になってしまう。木造住宅にお住まいの方は高齢の方が多く、自身で負担してまで耐震診断を行わないという方もいるため、この補助金を拡充

していただければ、耐震診断の推進に寄与すると考える。補助実績は9年間で39棟と少なく、一年あたりにすると、それほど大きな負担増にはならないと予想される。国土交通省が示す、設計事務所に耐震診断をする場合の最低金額（20万円）に合わせた補助金の拡充をしていただきたい。

→（事務局）助成率としては10/10であり現在15万円を上限としているが、担当課と協議し検討する。

- ・（依田委員）東京都が推進している「とどまるマンション」について、マンション連絡会でもご意見が出ている。発災時にとどまることができない区民にとっては区の避難所が命綱になるため、避難所運営の連携等についての事業を検討していただきたい。

→（事務局）「施策：マンション等の防災力の向上」に含めて検討する。

- ・（早水委員）課題に「地震・水害をはじめとする災害の激甚化・頻発化への備え」と記載しているが、実際にどのように災害に備え、発災から復旧までの対応を行うのかといった部分が想定しにくい。災害への備えと発災後の対応を示していただきたい。

→（事務局）発災後の対応については、区で作成している「地域防災計画」にて取り決めている。これを区民の皆様にもどのように周知していくかが課題であると考えている。災害対策・危機管理課と協議し、計画書への記載を検討する。

→（早水委員）区民の方に「地域防災計画」に示している内容が理解いただける形で記載いただきたい。また、災害時に「共助」として何ができるのかということも記載いただければ、区民の方の安心感が高まると考える。

→（事務局）「施策：地域防災力の向上に資するコミュニティ活動支援の推進」では、発災時の避難所支援等も含むが、「共助」となる内容であり、「施策：住居内における防災対策に関する自主的取り組みの推進」では、在宅避難や備蓄等を含んだ「自助」を想定している。この2つの施策を対比させながら、自助と共助に関する施策・事業を進めていきたい。

（2）居住

- ・（依田委員）「施策：住宅資産を活用した住み替え支援」を「削除する方向で検討中」としているが、この施策はリバースモーゲージやリースバック等をイメージした内容か。内容次第では、削除ではなく「施策：関係機関の相互連携による相談・支援」に包括することも考えられるのではないか。

→（事務局）施策の内容としては、世帯状況と住宅の広さ・間取りのミスマッチが生じている場合に、その住宅資産を活用した円滑な住み替えの支援を行うこととしている。第3次計画に例として、一般社団法人移住・住替え支援機構の「マイホーム借上げ制度」を記載しているが、区と連携して事業を実施した実績がないという状況だ。

→（依田委員）第3次計画に記載されている「シニア世代が自宅を売却することなく住み替え、老後の資金として活用する」は、まさにリバースモーゲージである。こういった制度があるのであれば、施策として残すべきではないか。

→（篠原委員）立地の良い住宅であれば、リバースモーゲージも可能であり、リースバックについても新聞等で取り上げられていることから、今後の活用を考え、これらの文言を残すべきだと考える。

→（葛西委員）リバースモーゲージやリースバックということであれば、「住み替え」という言葉

より「居住継続」という言葉の方が適切である。

→（事務局）「施策：関係機関の相互連携による相談・支援」の説明文にて、「施策：住宅資産を活用した住み替え支援」の内容を含んだ形で検討する。

- ・（早水委員）千代田区は土地の資産価値が高いため、件数は少ないと思われるが、空き家や所有者不明物件はどのくらい存在するのか。また、区で具体的な件数は把握されているのか。そういった空き家等を活用した高齢者等への住み替え場所の提供も考えられる。空き室があったテナントビルをコンバージョンして住宅として貸したケースはある。

→（事務局）区が把握している限りでは、長期間空き家となっているような状況はみられない。活用が可能な物件があれば、そういった活用方法も考えられるが、なかなかそういった物件がない。一方で、空き家を活用した住み替え支援についても、1つの検討課題として認識している。

→（片岡委員）社会福祉協議会として、空きスペースを地域のために開放して使えないかというお話を何件かいただいたことはあるが、実際に活用するためのバリアフリー化や水回りの整備にかかる費用を社会福祉協議会が負担することができないことや、オーナーが居住スペースとして貸すことには拒否感があるため、なかなかうまく進めることができなかった。

→（事務局）補助を出せば解決する問題ではないが、そういった中で区がこういった対応ができるかは検討する必要がある。

- ・（葛西委員）「施策：公共住宅の建替え等に向けた取組みの推進」とあるが、具体的に区内の公共住宅で建替えの検討を行っている住宅はあるか。

→（事務局）四番町の区営住宅は建替えが進んでいる。今後も昭和期に建設された公共住宅について、建替え等の検討を行う。

- ・（佐藤委員）「施策：子育て世帯に配慮した良質な住宅の普及促進」とあるが、この「良質な住宅」とはこういった住宅をイメージしているのか。

→（事務局）一番は適切な居住面積が確保された住宅をイメージしている。家賃が非常に高い地域特性であるため、なるべく広い住宅にお住まいいただけるように、開発の際に区から依頼している。区でもファミリー向けに区民住宅を整備している。

→（佐藤委員）ファミリー向けの区民住宅について、今後、新たな建設の予定はあるか。

→（事務局）区民住宅については現時点で進んでいる計画はない。区民住宅だけではなく、区営住宅についても今後どれくらいのが適当なのかを検討していく。

- ・（片岡委員）「施策の方向性：子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備」とあるが、住環境整備は建物そのものだけではなく、居住環境全体を指しているという認識でよいか。特に千代田区は子供たちにとって安全安心に遊ぶことができる場所は限られている。そういった場所の整備が必要であると考え。

→（事務局）千代田区都市計画マスタープランにおいても、まち全体でそういった場所が必要であると掲げており、住宅としても子育てしやすい住宅がこういったものかということもある。

→（小池座長）「良質な住宅」という意味では、都の制度もこの施策に加わるということか。

→（事務局）「東京子どもすくすく住宅認定制度」についても、連携する形で記載したい。

（3）適正なマンション管理

- ・（篠原委員）今年の4月に改正「障害者差別解消法」が施行され、事業者による障害のある方へ

の合理的配慮の提供が義務化された。マンションの管理組合も「事業者」となるため、こういった法改正についても、記述すべきである。

→（事務局）マンション管理組合においても障害者への合理的配慮の提供が義務付けられたということで、こちらについては、「課題：居住」と「課題：適正なマンション管理」にて書きぶりを検討する。

・（依田委員）「施策：条例によるマンション管理の推進」とあるが、10年前は区でも検討していたかと思うが、今は都の届け出制度をそのまま適用しているということか。

→（事務局）都の「管理状況届出制度」（旧耐震のマンションが対象）に加え、区ではマンション管理計画認定制度も国の法律に基づいて運用するなど、法的な対応は行っている。条例については、「住宅基本条例」を定めて運用している。都の「管理状況届出制度」の窓口は住宅課である。

・（依田委員）前回会議の意見からの修正で「修繕・改修や建替え等」という文言を施策の方向性に追記いただいているが、まちみらい千代田で行った実態調査結果を紹介する。必要な支援や施策を伺う設問では、「大規模修繕、改良工事への助成」が最も多く56.5%、「建替え、再開発への助成」が32.0%となっていた。「長期修繕計画の作成」も前回調査からパーセンテージが上がっている。

・（小池座長）「施策：多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進」に「再掲」としているが、他にこの施策の記載がある部分は次ページの「課題：地域コミュニティ」になっている。メインは「課題：地域コミュニティ」になるかと思うが、「再掲」が先に記載されていることに違和感があるので、検討いただきたい。

・（篠原委員）「施策：多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進」について、これは新築マンションの建設時に、そういったスペースの確保を誘導するということか。既存のマンションにオープンスペースを作ることは難しいと思う。

→（事務局）ご指摘の通り新築の場合はそういった誘導がしやすい。それ以外の既存マンションについても、検討していく。例として、内神田の地域限定になるが、駐車場の付置義務を緩和し、そこをオープンスペースとして活用していただく制度を導入しており、こちらに記載する予定だ。

（４）地域コミュニティ

・（片岡委員）再掲として記載している「施策：地域防災力の向上に資するコミュニティ活動支援の推進」は、避難所運営を中心とした活動が主眼となるとのことだが、防災という意味だけが強調されてしまい、コミュニティ活動が限定されてしまう。社会福祉協議会としては、地域の福祉の向上に資するコミュニティ活動の支援を行っており、千代田区では福祉をテーマとした様々なコミュニティがたくさんある。新たに転入されてきた方々にとっても防災は関心のある分野だということを踏まえたうえで、住宅課としてこの施策を推進するのであれば、福祉分野などの他の団体との協働も視野に入れていただきたい。

→（事務局）こちらの施策における「防災」はあくまで1つの切り口として記載している。関心の高い防災という分野から、地域のコミュニティを結び付けていくイメージである。他団体との協働についても、計画書に記載するかは検討の必要があるが、社会福祉協議会で行っている活動も含めてコミュニティ活動の支援ということで進めていきたい。

→（小池座長）「施策の方向性：地域活動の運営支援」において、平時のコミュニティ活動を支援し、「施策の方向性：地域における協力体制の整備促進」で災害時の体制を構築する形で整理していただければと思う。具体的な事業がマンション関連しかないが、町会への支援も見える形で記載してほしい。

→（事務局）町会に対する支援については、様々な補助金や活動の助成ということを実施している状況である。出張所での相談対応等から、事業として施策に落とし込んでいければと思う。

- ・（佐藤委員）「施策：地域防災力の向上に資するコミュニティ活動支援の推進」については、新たなコミュニティを創るイメージが強くなっているように感じる。既存のコミュニティがあり、それに対する活動の支援を行うことがわかるようにしていただきたい。

→（事務局）こちらの施策名は一度修正しており、修正前は「地域防災力の向上に資するコミュニティ形成支援の推進」としており、コミュニティをまた新たに創るといった書きぶりであったが、イメージしている施策内容として、平時のコミュニティが防災コミュニティに切り替わるという内容であったため、書きぶりを修正している。仰っていただいたご意見と同じイメージを持っている。

- ・（川瀬委員）「施策：多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の支援」に含まれている「事業：内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画」について、建築費やスペースの確保という観点から問題の解決に寄与する非常によくできた事業であると思う。しかし、実態は内神田一丁目のみであり、駐車場のニーズが減ってきているという現状を踏まえて、ゆくゆくは区全体に拡充していただきたい。

→（事務局）この内神田一丁目において成果が明らかになれば、それぞれの地域の事情を踏まえて将来的には拡充することもあり得るのではないかと考えている。

（５）環境

- ・（依田委員）基本方針として記載している「2050 ゼロカーボン実現」に対して、それぞれの施策はどのように、どれほど寄与するものなのかがイメージとして伝わるようなものを記載いただきたい。

→（事務局）事業ごとの数値的なイメージということについては、コラムのような形式で区民の方々が見たときにわかりやすく伝わるような形での掲載を検討する。

- ・（小池座長）「施策：建築物ストックの再生による有効活用の促進」が挙がっており、この施策に付随する「事業：住宅転用助成事業」が完了とされている。この事業については、今後新たに検討するということか。

→（事務局）この施策に付随する事業としては完了した「事業：住宅転用助成事業」の他、「建築物ストックの再生」がどこまでの範囲を含めるかにもよるが、現時点で適当な事業がないという状況である。今後検討し、この施策に当てはまる事業を検討していきたい。

以上

■次回検討会候補日時：

- ・ 第４回検討会議：令和６年１１月５日（火） ９：３０～
- ・ 第５回検討会議：令和７年１月１４日（火） ９：３０～