

議事要旨

---

1. 第3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）

（特になし）

2. 議事・意見交換（資料3）

（1）第1章～第6章について

- ・（川瀬委員）P45から記載していただいている「地域別の将来像」は、本計画において重要であると考えられる。千代田区は地域ごとの特色が強いため、千代田区として一括りにすることは難しい。例えば、駐車場ルールにおいても、麴町・番町地域と大手町・丸の内・有楽町・永田町地域で、同じルールを適用することに合理性はなく、それぞれの地域のニーズも異なる。本計画では地域別の考え方を深掘りすることで、より良い住環境の形成に繋がると考える。  
→（事務局）地域別の施策等について、住宅基本計画の中でどこまで詳細に反映できるかを協議し検討する。
- ・（川瀬委員）P45からの「地域別の将来像」について、文字が多く、その地域のイメージが伝わりづらくなっている。写真等を挿入し、地域のイメージが湧くような表現としていただきたい。  
→（事務局）地域の特徴がわかるような素材を検討し、良いものがあれば付け加える。
- ・（小池座長）P97「住宅施策の関連性」について、対応している施策は「◎」となっているが、「○」で良いのではないかと。  
→（事務局）そのように修正する。
- ・（西田委員）P6「（4）建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正」にて、令和7年よりすべての住宅・建物についての省エネ基準適合が義務づけられるとあるが、それだけではなく、2030年までの段階的な基準の強化が求められている。そういった旨の記述も書き加えていただきたい。  
→（事務局）ご意見を踏まえて反映したい。

（2）災害

- ・（小池座長）P53からの施策の説明では、「施策の方向性」に【1】と番号がついているが、P52の課題から施策を図示したページでは番号がついていない。各基本方針の先頭にある図と施策の説明文で対応するように作成していただきたい。
- ・（小池座長）P60に記載の洪水ハザードマップ・区内避難所マップについて、「洪水ハザードマップ」は各出張所・区役所本庁舎で配布と記載されているが、「区内避難所マップ」は配布場所が示されていないため、どこで入手できるのかを追記していただきたい。  
→（葛西委員）洪水ハザードマップや区内避難所マップについては、区のホームページにも掲載されているため、そのことも記載していただきたい。
- ・（葛西委員）計画書に記載していただいている洪水ハザードマップは神田川の氾濫を想定したものになっている。全体のバランスを踏まえて、荒川や高潮のハザードマップについても掲載していただきたい。  
→（事務局）住宅基本計画であることを踏まえて、区民の皆様が分かりやすいものとなるように、表

現を検討する。

- ・(西田委員) P54の1行目「老朽化が進む建物について」の記述について、後半の環境の部分でも同様のことが述べられている。後半のコラムでは、ストックの価値を向上・維持させるリノベーション等のマンション再生の手法について記載していただいているが、これらの手法にはヒエラルキーがあるので、記載する順番を検討していただきたい。建替えの促進を最初に記載するのではなく、ストックの価値を維持・向上させるリノベーションやマンション再生を先に記載し、これらが難しい場合に建替えという選択をするという考えが重要であるとする。
  - (事務局)全体を通して、修繕・改修、建替えといった順番で記載する方向で検討する。
- ・(川瀬委員) P60の洪水ハザードマップを見ていただければ分かる通り、地域別の想定被害状況が極端に分かれている。これだけ見ても、飯田橋・富士見地域においては、水害に対する取組を強化すべきであり、反対に、高台となっており、ハザードマップなどから被害が想定されない地域もあることから、地域別のきめ細かい施策を検討していただきたい。
  - (事務局)本計画に示す施策として、どこまで細かく定めるのかについては、庁内で検討する。
- ・(西田委員)水害対策は区民にとって盲点となっている。「課題：災害」では耐震の施策は多く示されているが、水害に対する施策は少ないように思える。施策の中や洪水ハザードマップの掲載箇所に、水害対策に関する記述を追加していただきたい。
  - (川瀬委員)集合住宅において、水害で最も問題となることは電気室の位置である。電気室が水没すると、ポンプやエレベーターも止まってしまう。地域で細かく制度を定めていただきたいというのも、こういった水害が想定される地域においては、電気室の位置に関する規制を行政で行っていただくことで、災害対策になるのではないかと考える。
  - (事務局)委員からいただいたご意見を踏まえて、水害対策の記述内容について所管課と協議をしたいと考える。

### (3) 居住

- ・(小池座長) P68「四番町公共施設イメージ図」について、上部に説明文を記載いただいているが、これは、区営四番町住宅と区営四番町アパートの両方が入ることか。
  - (事務局)現在四番町で建替えを行っている事例であり、区営四番町住宅と区営四番町アパートの2棟に加え、保育所、児童館、図書館等が入る施設となっている。
  - (小池座長)そのように計画書にも記載していただきたい。
- ・(葛西委員) P63「高齢期の居住の場」という図を記載していただいております、自宅(住宅)と施設の境目を表現いただいている。この境目を担う「小規模多機能型居宅介護」という施設を組み込んでいただきたい。
  - (事務局)こちらの図は国土交通省の資料を基に作成しているため、住宅・施設の位置づけを改変することは難しいが、「小規模多機能型居宅介護」の位置づけを調べた上で、分かりやすい形で記載する。
- ・(佐藤委員) P63の「高齢期の居住の場」にて、区の高齢者向け住宅はどこに位置づけられるのか。
  - (事務局)図内左下の「公営住宅」に含む。この図内のどこにどのような施設があるのかが分かりやすい表現を検討する。
- ・(佐藤委員) P66からの「子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備」にて、公園でボール遊びができるということも、子育てがしやすい街として印象付けられるのではないかと考える。

- （事務局）ご指摘のとおりで考える。バランスを考えながら、記載を検討する。
- ・（佐藤委員）コラム等を紹介いただいているが、二次元バーコード等を記載いただくと、スマホで調べられると思うので、検討していただきたい。
- （小池座長）10年間の計画書であるため、二次元バーコードの掲載はリンク切れが多くなることが予想されるため難しいのではないかと。
- ・（西田委員）P67「公共住宅の建替え等に向けた取組の推進」について、昭和期に建設された公共住宅は建替えを実施する方針ということだが、昭和期に建設された住宅でも、竣工後40年程度となっていることから、建替えが最適か否かを検討した上で、判断していくべきではないかと。
- （事務局）昭和期に建設された公共住宅の建替え等については、庁内でも検討段階である。建替えを実施する場合には建設地をどこにするのかという土地の問題、居室内を含めた大規模修繕工事する場合に入居者の仮移転先の問題もあるため、こういった手法が最適か検討していくことを前提に記述したい。
- （川瀬委員）この昭和期に建設された3つの公共住宅は、竣工年度から旧耐震基準であると考えられる。公共住宅で旧耐震基準であるものはできるだけ建替えたいという区の方針と認識している。
- ・（早水委員）現在進められている建替え事業の対象となっている区営四番町住宅と区営四番町アパートはそれぞれ何年に竣工した公共住宅か。
- （事務局）区営四番町住宅が昭和55年、区営四番町アパートが昭和61年竣工である。
- ・（早水委員）昭和期に建設された公共住宅の建替えが現在も進められているということであるが、成果指標として定めることでわかりやすくなるかと考える。現存する昭和期に建設された3住宅についても、今後複合化による建替え等を検討しているのであれば、計画書に記載していただきたい。また、第4次住宅基本計画の方向性として、第3次住宅基本計画で定めた目標を引き継いだ上で、次の10年間を使ってその目標に近づけていくことを目指しているのか、それとも、これまでの手法や考え方を少し変えて、新たな目標を設定してこの10年間で施策を打っていくのか、このあたりの方向性、事務局としての考え方をお聞かせ願いたい。
- （事務局）昭和期に建設された公共住宅については、新しくしたいという大まかな方針はあるが、庁内での検討段階であるため計画に個別具体的に記載することは難しいが、分かりやすい表現となるように記載ぶりを検討したい。また、第4次住宅基本計画の方向性や成果指標については、第3次住宅基本計画の内容を踏襲していくことが基本であると考えている。一方で、この10年間の社会経済情勢の変化等も鑑みながら、内容や成果指標についてはブラッシュアップしていく必要もあると考えている。そのため、成果指標を含めて、委員の皆様方と議論させていただき、ご意見をいただきたいと思う。
- ・（佐藤委員）P69「住まい方、居住ルール等の外国語を含めた情報提供の推進」に記載されている「トラブルが増加傾向」という文言は必要か。記載されている文章では、いかにも外国人の方のマナーが悪く、トラブルが増加していると読み取れてしまう。トラブルが多いから何かをするのではなく、新しい入居者に居住ルールを知ってもらうための周知が必要であるという書き方としていただきたい。
- （小池座長）掲載されている図が2つとも外国語であるため、余計にそのように捉えられる可能性がある。区からは、マンションの居住ルールを周知する資料は出していないか。
- （依田委員）民間の分譲マンションでは、それぞれのマンションでルールや使用細則を作りこんでおり、標準的なものを区から制度として示すことは難しいと思われる。ゴミ出しのルール等は、マ

ンション単位でなく区で示すことが可能であることから、千代田区でも作成していただいていると認識している。

→（片岡委員）この施策の内容としては、区民サービスに関する情報提供の多言語化ということか。また、そういったことは今まで行ってきていなかったのか。

→（事務局）計画の表現については、記載方法を見直す方向で検討する。ホームページも多言語対応となっており、多言語対応したものを増やしていきたいと考えている。

- ・（西田委員）P70「課題：居住」における他施策との連携について、この基本方針のみ環境分野と連携がないように見える。居住と環境は密接しており、様々な連携が考えられるため、そのことが分かる記載としていただきたい。

→（事務局）記載する方向で検討する。

#### （４）適正なマンション管理

- ・（依田委員）P73「千代田区マンション管理計画認定制度」は、令和5年から制度化されており、P6のコラムにこの制度を受けることのメリットを記載していただいている。国土交通省が示すもので、かなり大きなメリットであると思われるが、実際は認定を受けても全てのメリットを享受することは難しいこともある。これらのメリットを受けるための条件を書き加えていただきたい。

→（事務局）P6のコラムは、国土交通省の資料を引用しているため、内容を書き加えることは難しいが、コラムの位置も含めて、いただいたご意見を反映させられないか検討する。

- ・（西田委員）P74「マンション再生に取り組む管理組合等への支援の推進」と記載していただいております、P78では「2050ゼロカーボン実現に向けた住まいの環境・エネルギー対策の推進」と連携と記載していただいているため、マンション再生の施策に改修による温熱環境やエネルギー対策ということも併せて進めていくということに記載していただきたい。マンションの改修に当たっては、窓の改修など共用部の改修や管理は、多くの居住者がいるため、管理体制と行政との連携という部分は非常に重要なポイントである。区と管理組合が連携し環境負荷低減の改修をしていくという旨の文章を追加していただきたい。

→（事務局）基本方針として、「管理の適正化による、良好なマンションの整備」と掲げていることから、環境の施策とも連携した形で書きぶりを検討する。

- ・（小池座長）電気室を移設する大規模修繕やサッシを全て取り換えるような大規模修繕もある中で、単に壊れた部分を直す修繕ではなく、今より良い状態にする大規模修繕という視点で、区として大規模修繕を後押しするような書きぶりとしていただきたい。

→（事務局）老朽化が進み機能が落ちマイナスになったものをゼロに戻す修繕に加えて、機能改善のようなマンションの価値を向上させる大規模修繕については、管理組合への周知を含めて今後検討する。

#### （５）地域コミュニティ

- ・（依田委員）P84「施策：地域とマンションとの交流促進」と記載していただいているが、マンション居住者も地域住民の一部であると考え。また、令和6年5月に公表した「分譲マンション実態調査」の結果によると、地域のイベントに参加したことがないと回答した割合は60.1%であり、一方で区の世論調査によると参加したことがないと回答した割合は38.7%と乖離が見られる。このことについてマンション連絡会等でお話を伺うと、連絡会に参加していただいている方々は意識が高

く、町会と良い関係を築けているが、マンション居住者の多くが町会と関わりがないという状況となっている。こういった状況を踏まえて、P84「地域とマンションとの交流促進」について書きぶりを検討していただきたい。

→（事務局）いただいたご意見を踏まえて、表現については検討したい。

- ・（依田委員）P84に町会活動について記載していただいているが、区民の方は町会がこういった活動をされているか知らない方が多い印象がある。コラムのような形で、町会が行っている地域行事や防災活動、文化活動、社会福祉活動を記載していただきたい。

→（小池座長）P55にも町会に関する記述がされているため、災害に関する基本方針への記載も検討していただきたい。

→（事務局）町会に関する記述については、災害に記載するのか、地域コミュニティに記載するのか、また、こういった内容を記載するのかを引き続き検討する。

- ・（小池座長）P81にて内神田一丁目の都市再生駐車施設配置計画制度の紹介をしていただいているが、内容が異なるものであるなら、東京都の駐車場条例に基づく地域ルール制度についても、図示していただきたい。

→（事務局）都市再生駐車施設配置計画制度、東京都駐車場条例に基づく地域ルール制度は内容に大きな差はないと承知している。そのため、両制度を図示する場合は、読み手の混乱を招かないように工夫したい。

- ・（葛西委員）P81の説明文にて、「総合設計制度」や「市街地再開発事業」、「都心共同住宅供給事業」等の制度名が並んでいるが、区民の方が読まれた際に、こういったものか理解できないと思われる。注釈や用語説明で解説していただきたい。

→（事務局）計画全体として制度名や専門的な用語の解説を書き加える。各ページに注釈をつけるか、資料編で用語解説を作成するかについては検討する。

- ・（佐藤委員）P84「地域とマンションとの交流促進」について、例えば、万世橋地域はマンションが少なくなっており、この施策でも地域差があると思われる。「地域とマンション」というより、地域と新住民の交流促進の方が適切かと思われる。

→（事務局）趣旨はよく理解できるが、表現については検討したい。

## （6）環境

- ・（西田委員）P89「環境性能が高い住まいや住環境の整備推進」に公共住宅の共用部照明のLED化とあるが、それ以外の整備推進は考えていないか。

→（事務局）数年後に蛍光灯の生産が終了することから、喫緊の課題として公共住宅の共用部照明のLED化を記載している。大規模修繕工事や建替え、部屋のリフォームの際には、環境性能向上に資する整備を検討しているが、計画に細かく記載するのは難しい。

- ・（西田委員）P92「ヒートアイランド対策の推進」について、個別建物の新築・増改築時の緑化、マンションにおける緑化、都市排熱に対する取組を記載していただいているが、歩行者空間に対する緑化や公共施設の緑化についても記載していただきたい。歩行者空間の取組を重点的に進めるということではなく、そういった部分の緑化も重要であると一文追加していただきたい。

→（事務局）住宅基本計画であることを踏まえて、記載できるか否か検討する。

- ・（西田委員）P92「住まいのエネルギー対策の促進」について、改修費用の一部助成による促進ということに加えて、エネルギー対策に関する情報提供による普及・啓発ということも記載していただ

きたい。

→（事務局）情報提供の方法についても検討し、記載するようにする。

- ・（西田委員）P92 コラムにて、お金をかけずにできる省エネ行動として記載いただいているのかと思うが、エネルギー対策としては「住まい方」「作り方」「選び方」「改修」という4つの視点がある。細かくそれぞれを説明する必要はないが、こういった視点・ポイントがあるということは記載していただきたい。

→（事務局）4つの視点について、整理させていただき、施策文若しくはコラムとしての記載を検討する。

- ・（小池座長）「レインガーデン」は、こういったものか説明文を追加していただきたい。また、「開発協力金」についても説明していただきたい。

→（事務局）用語集や注釈として説明を追記する。作成中となっておりますが、P98で開発協力金については、説明したいと考えている。

- ・（依田委員）P91のコラムについて、以前お伺いしたのは企画課が窓口となり事業者と共同事業でネズミ対策を行っているとのことだったが、記載いただいている取組は別の事業か。

→（事務局）別の事業である。町会が主となり、区から殺鼠剤の提供や調査を実施している取組である。

- ・（西田委員）P96の環境分野における他施策との連携について、気候対策なども地域コミュニティで対応する必要があるため、「地域における協力体制の整備促進」も連携するとして整理していただきたい。

→（事務局）整理の上、記載するか否か検討したい。

#### ○積田委員 意見紹介

- ・P85「地域における防犯や見守り活動の促進」について、町会で防犯カメラを設置する場所に迷う。企業や個人が設置している場所と重複しても効果が得られないため、できれば、既存の防犯カメラで撮影できない場所に設置したいと考える。既存の防犯カメラの設置場所を、把握できないか。  
→（事務局）防犯カメラの設置場所は公表していないため、こういった問題に対して行政がどのように対応することが可能か検討する。
- ・P91のコラムについて、ネズミは、夜間に現れゴミ置き場を荒らしている。蓋つき容器は効果があるが、容器に入りきらない袋を破り餌にしている。これからもネズミ駆除を続けていただきたい。
- ・P94「緑や水辺等を活かした住環境整備の促進」について、既存の樹木を伐採し幼木を植樹することに疑問を感じる。1本を伐採し1本を植樹すれば、数の上では同数になるが、葉量の違いは明らか。CO2吸収量も幼木では少なくなる。脱炭素、ヒートアイランドを促進するためにも、腐朽樹木以外の既存樹木の活用を希望する。
- ・マンション内に区分所有者がいる場合、大規模修繕を行うためには、マンションの高さを足場の組める範囲までに制限する必要があると考える。高層マンションに区分所有者がいれば、管理組合での合意形成に困難が生じ、建替えまでに、時間がかかる。また、災害時、高層階で逃げ遅れた人がいる場合、救助に支障が生じる。
- ・高層マンションは、企業所有に限定し、区分所有者ではなく賃貸のみであれば老朽化による取り壊し、建替えも比較的進めやすいと考える。

■次回検討会候補日時：

- ・第5回検討会議：令和7年1月14日(火) 9:30～

以上