

議事要旨

1 第4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）

- ・（小池座長）資料1の番号21番、22番にあたる計画書のコラム「マンション再生により期待できる主な効果（例）」に記載していただいている図や効果はわかりやすいが、説明文を追記していただきたい。
→（事務局）図や効果の補足のような形で文章を追記する。
- ・（小池座長）計画書P87に記載の「■駐車施設の区域単位での最適化」の図中の文字が荒く読み取りづらい。また、駐車施設がどのように集約され、こういったニーズに応えているのかといった図の意図が分かるようにしていただきたい。
→（事務局）文言等が読み取れるように図を調整する。
- ・（松川委員）計画書P82に記載の「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、コミュニティ形成のためには、オープンスペースの確保とその活用の視点が重要ではないか。マンション居住者以外の人から見ると、スペースを使いづらいイメージがあるため、使い方や規則等についても検討していただきたい。施策名においても「多様な活動が可能なオープンスペース等の確保と利用の推進」などもう一步踏み込んだ記載としてはどうか。
→（事務局）住宅基本計画であることを踏まえ、基本的にはハード整備の中で、多様な活動が可能なオープンスペース等の確保を進めていくことを記載している。
- ・（篠原委員）計画書P82の「マンション内コミュニティの醸成」に、「マンション管理組合がコミュニティ活動（イベント等）を行う場合に、その費用の一部を助成」という記載がある。個人的にはこういった取組も必要であると認識しているが、最高裁の判例で管理組合がイベントの費用を出すということに問題があるという結論が出ている。この最高裁の判例では、管理組合が自治会や町会に加入することは問題なく、加えて、周辺の緑化活動や防災活動については管理組合業務内であるとして問題はないこととなっている。一方で、イベントの開催は問題があると明確に下されているため、今後、区としてどのように対応していくのか考え、計画書へ記載する文言を精査する必要がある。
→（依田委員）まさにマンション内のコミュニティ醸成はまちみらい千代田の助成事業であり、基本的には管理組合の合意の上で助成を行っている。また、イベントに係る費用についても、コミュニティ経費のような形で予算の中に組み込み、総会で同意したうえで実施することとしている。そのため、「管理組合内の同意の上で」という補足する文言を記載することが考えられる。
→（篠原委員）管理組合が管理費の中から町会・自治会にお金を支払うということ自体は問題ない。管理組合で予算案が決定されていた場合でも、あくまで多数決での決定であるため、町会・自治会の活動等への支出に反対する人に対しては返金する必要がある。
→（事務局）いただいたご意見を踏まえ、どのように記載すべきか検討する。

2 議事・意見交換（資料3）

◆住宅施策について

- ・（篠原委員）「第7章 住宅施策の展開」については、昨日の宮崎県地震も踏まえると、基本方針の1が「災害に備えた住まいの安全性の向上」であることは良いと思う。地震が多発している

中で、火事も多くなっているが、火災はこの基本方針 1 に含まれているのか。

→（事務局）基本方針 1 では、地震や水害といった自然災害に対する施策を記載しており、火災は自然災害の区分に含めていない。千代田区内では、建物の不燃化が進み、火災の延焼による危険性が少ないため、区内全域が広域避難を要しない地区とされている。火災への対策は地震、水害対策と比較して進んでいるため、基本方針 1 では、主として地震、水害に着目して施策を展開している。

・（依田委員）計画書 P 42 に記載の基本理念・基本方針について、第 4 次計画では、「千代田区第 4 次基本構想」に示す「やすらぎを感じ、安心して快適に暮らせるまち」を目指して住宅施策を進めていくことと認識している。一方で、まちみらい千代田の試算によると、10 年後には高経年マンションが 50% 超となることが予想されている。今後、高経年マンションの増加による様々な課題が発生することが予想されることから、その課題に対応できるように本計画を必要に応じて見直すことを検討するべきではないか。

→（事務局）社会環境や国や都の住宅政策が大きく変化していくことが考えられるため、「社会経済情勢の変化や本計画の進捗状況、基本構想、関連計画の見直し、国・都の住宅政策の動向を踏まえながら、必要に応じて見直し」を実施すると計画書 P 3 に記載している。

→（依田委員）承知した。まちみらい千代田では令和 11 年にマンション実態調査を予定しているため、この調査結果を踏まえた計画の見直しも想定される。

→（篠原委員）区分所有法やマンションの建替え等の円滑化に関する法律、マンション管理の適正化の推進に関する法律が今年の通常国会で改正される可能性が非常に高い。また、社会資本整備審議会の小委員会においても、管理不全マンションに対して今後どのように対応していくかという議論が行われており、その中で自治体の役割を強化する必要があるのではないかという話が挙がっている。

→（事務局）ご指摘の法改正の状況も踏まえて、本計画も適宜見直しを行っていく。また、管理不全マンションの対策については、行政として取組を強化していく必要があると認識している。そのため、今年度から旧耐震マンションへの個別訪問を実施している。個別訪問の機会を捉えて、建替えや大規模修繕等を促進していきたいと考えている。

・（葛西委員）基本方針 2 の「多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成」及び基本方針 3 「マンションの居住者同士のコミュニティ形成」に関連して、第 3 次住宅基本計画ではコーポラティブハウスやコレクティブハウスについて記載があったが、第 4 次住宅基本計画では記載がない。私が関わる NPO 法人では、ここ 20 年間で区内に 7 棟のコーポラティブハウスが建設され、これらの住民のほぼ 100% が町会に加入している。特に、東松下町では町会の役員を務めるなど、地域の重要な担い手になっていることから、本計画においても何か記載していただきたい。

→（小池座長）そのコーポラティブハウスというのは、共同建替えによるものか。

→（葛西委員）ほとんどが共同建替えである。

→（事務局）マンションの共同建替えについて記載している部分に含んでいるが、コーポラティブハウスやコレクティブハウスという言葉は出てきていないので、どのように記載するか検討する。なお、第 4 次住宅基本計画では、住宅ストックの再生・活用を促進することを大きな方向性として定めている。P 15 の上図に記載のとおり、住宅総数が世帯数を上回っている状況にある。全国的に、空き家（空き室）の増加が予想されているため、区内でもこの住宅総数と世帯数の推移を注視していく必要がある。現状においても、一定の空き家（空き室）が発生していることから、

計画期間内に空き家調査を実施し、活用方法等を検討していく。

- ・（依田委員）計画書P20、21の資料の表記は、正確には「千代田区分譲マンション実態調査（令和6年5月）」であるため修正していただきたい。
- ・（川瀬委員）計画書P63に記載のコラム「住居における防災対策」にて、農林水産省の災害時に備えた備蓄ガイドや東京都の家具類の転落・落下・移動防止を記載していただいているが、読み取りづらい。ホームページを紹介していただいているが、なかなかそこまで見る人は少ないと思われる。P63のコラムに加えて、次ページのハザードマップについても二次元コードを掲載する等、直感的にわかりやすい表現とすることは可能か。
 - （事務局）掲載画像については見やすくなるように修正する。また、二次元コードの掲載については検討する。
- ・（佐藤委員）施策の中で「促進」という文言が多いが、区民に広く知らせる「周知」という文言も組み込んでいただきたい。
 - （事務局）施策を進める中で当然に「周知」を行うこともあるため、特段表記はしていない。
- ・（川瀬委員）基本方針5の「2050 ゼロカーボンに向けた」という文言は、他の基本方針と比較して、具体的過ぎるように感じる。
 - （事務局）国の目標であることを受けて、区が策定する他の計画書でこの文言を使用しているため、その整合を図るために「2050 ゼロカーボン」と記載している。

◆成果指標（案）について

- ・（小池座長）計画書P113に「第9章 住宅施策に関する指標」として記載していただいているが、計画書内の書きぶりとしては、それぞれの指標について、達成するための施策等を記載していただければわかりやすいと思うが、今回の資料のもので確定か。
 - （事務局）確定ではなく、ご意見を踏まえて記載を検討する。
- ・（小池座長）基本方針1の新たな指標「災害時に転倒の恐れのある家具等について、安全対策を実施している居住者の割合」に対する目標値が100%となっており、非常に高い数値だと思うが根拠はあるのか。
 - （事務局）令和5年時点で70%程度の居住者が安全対策を実施していただいているが、3割の方が実施されていない状況にある。近年、地震が非常に多くなっているということも踏まえ、少しでも災害の被害を軽減するために、目標値を100%に設定している。
- ・（佐藤委員）基本方針1の施策の方向性では「個々の住居における防災対策の推進」が挙げられており、在宅避難が求められていることから、備蓄状況・防災トイレ等の在宅避難の対策状況を指標とすることも考えられる。
 - （小池座長）新たな指標を設定するに当たって、現状の数値を把握することができる必要がある。
 - （事務局）千代田区区民世論調査より、備蓄状況の把握は可能である。ご意見いただいた指標は、引き続き検討する。
- ・（小池座長）基本方針2の指標「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」における「高齢者向け住宅」とはどのような施設が対象であるかを明記していただきたい。例えばバリアフリー化がなされた住宅はカウントされるのか。
 - （事務局）区営の高齢者住宅や都営住宅、高優良、老人ホーム、ケアハウス等が対象となる。しかし、これらの施設を新たに設置することが難しいという現状があるため、これらと同等の機能

を有する住宅についても数値に含めることが可能か、今後検討していく。

- ・（小池座長）基本方針2の指標「共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率」は高齢者に限らず、ベビーカーや車いすの利用を考えると、子育て世帯や障害者にとっても、安心して住むための指標として適していると思う。
- ・（依田委員）基本方針3の指標「30年以上の長期修繕計画が策定されており、計画期間内に2回以上の大規模修繕工事が含まれている分譲マンション管理組合の割合」については、管理計画認定基準に準じた指標ということだが、認定を受けていなくとも指標を満たしていれば成果として算入するという認識で良いか。
 - （事務局）そのとおりである。
 - （依田委員）管理計画の認定は最終的に行政で行うが、まちみらい千代田では、行政の認定前に国土交通省のガイドラインに則った審査を行っている。審査を行う中で、修繕積立金が高額になってしまうケース等が見受けられたため、単純にこの指標で良いか疑問がある。現状値（認定済み14件、分譲マンションストック509棟に対し3%程度）と目標値の数値は小さくなるが、認定の件数とすることも検討していただきたい。
 - （事務局）今回お示ししている指標は、都の基準に合わせて設定している。
 - （依田委員）東京都住宅マスタープランも令和12年に改定予定であるため、その都度見直す必要があると考える。
- ・（佐藤委員）基本方針4の指標「町会や地域の活動、ボランティア活動へ参加したことがあるマンション居住者の割合」は、第3次計画から継続している指標ということだが、第3次計画策定時の値から、令和5年度は10ポイント程度低下していることに対して、目標値は40%のままとしているが、根拠は何か。
 - （事務局）この実績値は千代田区区民世論調査をもとに算出している。第3次計画で未達であるため、目標値は変更していない。
 - （依田委員）コミュニティの醸成は行政を含め公益財団法人であるまちみらい千代田の目指すべき大きな目標であり、発災時を想定した時に目標値の40%では心もとなく、本来は100%を目指すべきであると思う。しかし、実態として町会や自治会員の高齢化等の問題からなかなか上向きにならない現状にある。
 - （葛西委員）現状として、町会に加入する以外に、町会のイベントに参加する方法がないという点が問題としてあると考える。町会で餅つきのイベントをする際は、400人程度の準備をするが、その地域の人口は何千人という。全世帯が参加できるようなイベント・行事が必要になるのではないか。
 - （事務局）この指標の基となる千代田区区民世論調査の設問文は「あなたは地域の活動（町会やボランティア活動）に参加したことがありますか。」となっており、例として地域で行われる防災訓練や、防犯パトロール、道路や公園の清掃活動、花壇の手入れ、イベント、各種ボランティア活動をあげている。こういった活動に少しでも参加いただける方が増えて、顔を知っている方が増えるだけでも、災害等が発生した時にはプラスに働くのではないかと思う。
 - （積田委員）指標としてはこのままで良いと考える。ただ、マンション居住者に関する別の問題点がある。一般的に、分譲マンションの居住者は、ずっと住み続けるイメージがあると思うが、区内の分譲マンションはセカンドハウスとしての利用や分譲賃貸としての貸し出し、加えて、投資目的の対象となっている。そのため、居住者が短期間で入れ替わり、結果として、コミュニティを形成す

ることが難しくなっている。また、町内では相続により土地が売却されることで、住民の入れ替わりが起こり、町会への加入者も減少してしまうことがある。

→（事務局）分譲マンションの居住者の実態に関して課題があることは認識している。

- ・（早水委員）分譲マンションや賃貸物件いずれも、隣室の住民の名前が分からないケースが多いのではないかと感じている。こういった関係性のままでは、コミュニティの醸成は難しいと思う。そのため、第4次住宅基本計画の施策は、第3次住宅基本計画で掲げた指標が未達となった原因を分析したものとしていただきたい。

- ・（小池座長）基本方針4に対しては「防災」ということも大事な側面であると認識している。コミュニティ活動の一環になると思うが、防災訓練を実施しているマンションはあるのか。

→（依田委員）まちみらい千代田の事業として防災アドバイザーの派遣を行っている。マンションの戸数によるが、マンションでは防災計画を策定する必要があるため、専門家を派遣して、実効性がある計画策定の支援を行っている。しかし、管理組合ごとにアドバイザーを派遣する事業であるため、面的なつながりは不足している。

→（篠原委員）マンションで行う防災訓練をマンション居住者だけでなく地域住民を巻き込んで実施できないのか。防災訓練後に、少しでも雑談する時間があれば、コミュニティも形成されていくのではないのか。

→（事務局）ある地域では、起震車の体験や消火訓練等を公園で行い、地域全体での防災訓練を実施しているところもある。そういった機会に顔見知りが増えていくことに繋がっていると考える。

- ・（小池座長）挙げていただいている成果指標は基本的に「%」となっているが、件数で測る指標があっても良いのではないのか。

- ・（早水委員）基本方針5の指標「一定の断熱性能を有する住宅の割合」は、「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅」のみによる指標か。他の断熱性能に係る仕様や設備等はここでは見ないという認識で良いか。

→（事務局）統計的に得られる数値である必要があり、一定の断熱性を有するものとして住宅・土地統計調査により把握できる指標である。

- ・（葛西委員）基本方針5の指標「公共住宅の共用部における照明器具のLED化」の目標値のみ「100%」ではなく「全棟」としていることに意味はあるのか。

→（事務局）特に意味はなく、100%と同意である。東京都住宅マスタープランに合わせた記載としている。

3 その他

■次回検討会候補日時

- ・第6回検討会議：令和7年2月10日（月） 9:30～

以上