

議事要旨

1. 第6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）

—質疑・意見等 特に無し—

2. 議事・意見交換

(1) 意見募集結果について（資料3）

- ・（依田委員）意見 No. 11, 12 について、空き室の状況として住宅・土地統計調査における空き家の数とその内訳を記載いただいている。この内訳について、違和感はないが、単なる賃貸住宅の共同住宅というより神田地区などに多く見られる1階に店舗・上階に住居があるような小規模なビルに空きが多いと感じている。ビル・住宅の建替えといった背景から、空き室が多くなっていると予想できる。公的な区民住宅や公営住宅の供給を進めるというよりも、他のご意見にもあったように、こういった物件を活用した民間主導のアフォーダブルな住宅の供給を進めていくという理解でよいのか。
- （事務局）賃貸マンションの空き室の実態ということについては、区としても把握しきれていない。今後、調査を行ったうえで、アフォーダブル住宅に活用できないか、区として助成等ができないかということについて検討していく。また、東京都のアフォーダブル住宅施策については、ファンドを運用することで、手ごろな住宅を供給するという仕組みであると都から話を伺っている。ファンドの運用事業者等は決まっていないことから、アフォーダブル住宅施策の全容は把握できていない状況。今後、都と連携しながら、千代田区での活用については検討していく。
- （依田委員）都の取り組みにおけるファンドの事業者がまだ決まっていないとのことだが、都の取り組みの対象に千代田区は当てはまるのか。
- （事務局）現在都が事業者募集・事業者選定を行っており、その採択された事業者がどういった提案を行うのかによる。ファンドの内容は事業者に委ねられているため、どの地域でどういった内容になるのかがわかっていない状況。今後、こういった部分が明らかになってから都と調整することになる。
- （依田委員）報道や都 HP の情報によると、約 200 億円のファンドを作り、約 40 億円で 80 戸の住宅供給に充てるというスキームとなっている。都心部以外も対象になることが予想され、そのファンドの対象として都心部が外れるということであれば、まちみらい千代田としても中長期的にそういった取り組みを進めることも検討する必要があるため、都から情報等があれば共有いただきたい。
- （事務局）おっしゃるとおり一部報道では 80 戸の供給という数字が出されているということだが、都によると都が発信している数字ではなく、まだ白紙の状態であると伺っている。千代田区内でもうまく活用したい旨のご意見を都に提出しているところである。
- （依田委員）アフォーダブル住宅の供給に関する部分で、ファンド事業者が直接着工するというより、ほかの事業者に助成を行うということだと認識している。千代田区でも検討するということだが、都と同様のスキームでの実施を検討するということか。
- （事務局）都は、ファンドを運用し、その運用益を活用しながら住宅を安くしていくと伺っている。千代田区の場合は区にファンドがあるわけではないため、都のファンドとの連携を検討していくが、

都のアフォードブル住宅施策の全容が明らかになるまでは、検討を進めづらい状況である。

- ・（佐藤委員）千代田区のマンションは高いか狭いかの極端な場合が多く、空きがないわけではないが中堅層の条件に沿った物件が少ない。区民住宅についても、半年に1回抽選が行われているが、何十倍もの倍率であり、千代田区は子育て支援が充実しているものの、なかなか子育て世帯が住める状態ではないと感じた。
 - （事務局）千代田区内の高い家賃の物件や比較的安い狭い物件が多いという状況に風穴を開けられないかということで、今後アフォードブル住宅の活用や助成がうまくできないかと検討しているところである。区民住宅についても、なかなか空きが出ず、倍率も高いという状況を踏まえて、今後の運用や区民住宅の活用を検討していきたい。
- ・（篠原委員）意見 No. 3, 8 等について、投機目的で購入する方が増えていると実感している。晴海フラッグの状況をよく知る人から聞いた話によると、引き渡しが進んでいるが登記をしない、目まぐるしく所有者が変わっているという状況にあるとのことだった。こういった中で、千代田区の今回の要請は良い一手であると感じている。ただ、今後5年間転売禁止ということをどれほど実効性があるものにできるかという点やその場合に、分譲業者が要請に応じてくれるのかという部分が懸念される。
 - （事務局）7月に一般社団法人不動産協会宛に要請を出しており、様々な報道・ご意見をいただいているところである。区としては、なるべくこの要請に応えていただきたいと考えているところである。
 - （篠原委員）開発で事業者は利益を得ているため、行政として制御する部分と民間に任せる部分があっても良いのではないかなと思う。
- ・（川瀬委員）区が出した「千代田区内の投機目的でのマンション取引等に関する要請」について、共感する。要請内容について、「総合設計などの都市開発諸制度を活用する事業及び市街地再開発事業において販売するマンション」と限定されているが、一般の集合住宅に対しては要請していないという認識でよいか。
 - （事務局）区でも当初、一般の集合住宅まで含められないかと検討していたが、総合設計や再開発事業であれば区や都で容積率の緩和や補助金があることから、公益性も求められ、十分に調整可能であるため要請したという経緯である。
 - （川瀬委員）設計する立場として物件数が減ることは困るが、環境に対して配慮されていない、まちの将来が見据えられないものが増えていくということとは本意ではない。事例として、神戸市では超高層マンションの空室率が3割を超え、ほとんどが外国人所有であるという背景から、超高層マンションが建てられない条例が作られている。総合設計と再開発事業に絞られると、シェアは狭くなると思われるため、議会で議論いただき、新たに建設される一般の分譲マンションも同様の要請が必要と考える。
 - （事務局）要請内容の「原則5年間の転売禁止」や「同一名義による複数物件の購入禁止」は、一部ほかの区で分譲したマンションにおいて、民間事業者が実施している例を参考にさせていただいている。今後はそういった事例も研究しつつ進めていく。
 - （川瀬委員）大阪府の事例として大手デベロッパーでは、物件の3割以上を外国人に売らないとい

ルールを定めているものもあるが、売れ行きが悪くなると変えてしまうこともある。こういったルールを民間に委ねると、市場に合わせた柔軟な対応がなされてしまうため、行政としてルールづくり・縛りを定めてほしい。

- ・（川瀬委員）No. 13, 15, 20 等に関して、同様の回答をされているが、この「区の考え方」では、公共住宅が具体的にどの程度供給されていて、現在の入居率が何割で、申し込めばどれくらい入居できる可能性があるのかということがわかりにくい。具体的な数字をもって回答することは難しいか。
→（事務局）タイミングによって変動するものであるため、記載が難しい。実際には高齢者住宅が 73 戸、区営住宅は 312 戸、区民住宅は 224 戸という供給状況である。区民住宅は、ご家族でお住まいになることが条件になっており、ファミリー世帯向けに用意している物件であるが、一度居住してから子供が大きくなるまで住まわれることが多いため、なかなか空きが出ない状況である。
→（川瀬委員）ご意見を出していただいた方がその数字を見ると諦めてしまうことも考えられるが、はっきりと回答した方が真摯である。
→（事務局）高齢者の住宅に関する部分については、今後の施策の目標として計画書 P117 に示している。高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合ということで、本計画期間内に 0.2% の上昇を目指している。数字として明確に回答するというのであれば、こういった本計画期間内の目標ということになる。
→（川瀬委員）お示しいただいた目標を区の考え方として記載した方がよいと考える。千代田区は人気のエリアでもあるため、全員に満足いただくことは難しいと思うが、少しでも良くしていくために対応しているということがわかるとよいと考える。
- ・（依田委員）過去に千代田区の人口が 5 万人を切ったタイミングから、第 2 次・第 3 次住宅基本計画で住宅供給を進めてきたところ、現在 7 万人と V 字回復している。区の住宅総数などから、9 万人くらいまでは人口増加を受け入れることができると認識している。そのうえで、今後区としてどの程度の人口を目指すのかお伺いしたい。公的な住宅供給や民間主導の住宅供給を進めるうえで、そういった区の考えを示すということも 1 つの手かと思う。
→（事務局）計画書 P17 上のグラフにて、住宅・土地統計調査における世帯数・住宅総数を示しており、世帯数より住宅総数が多い状況が続いている。この差が空き家なのかということや、これらをどのように活用していくのかということについては、住宅課として検討すべき事項であると認識している。人口については、別部署にて人口推計を行っており、そのデータをもとに今後の人口予想を立てている。また、計画書 P11 にて、人口・世帯数の推計について記載しており、令和 22 年まで増加が予測されている。この推計に示されている数値を踏まえ、住宅課としての施策等を検討していく。
- ・（小池座長）依田委員からご意見があったように、分譲マンションではないところに空き室があるのではないかということは、今後、区の取り組みを検討していく中で重要な気づきかと思う。また、これらを活用していくうえで、新耐震になっていない住宅の活用は難しいということもあるかと思うので、旧耐震に対する耐震改修についても計画内に盛り込まれていることから、全住宅が対象にされている計画になっていると考える。

(2) 千代田区第4次住宅基本計画(案)について (資料4)

- ・(葛西委員) 計画書 P77 に記載している「再開発に伴い廃止となる住宅の代替戸数確保」について、再開発事業により一時的に戸数が減少した後、再開発事業完了後は元の戸数に戻るという認識でいいか。
 - (事務局) この記載については九段住宅を指しているが、再開発事業により当該土地では廃止となる。別地区の建替事業の際に、戸数を増やして全体の総戸数は変わらないような対応を想定している。
 - (葛西委員) 承知した。「住宅の代替戸数確保」の部分に一時的な廃止と併記してはどうか。
 - (事務局) 「一時的に廃止」と記載すると、同一の土地にて同等の戸数が建設されると受け止められる可能性がある。

- ・(積田委員) 計画書 P106 にて、「空き家数は 5,300 戸」と記載があるが、この中には廃屋となり、崩れそうな空き家等がどの程度あるのかを調査していただきたい。また、調査の上で、所有者に対して除却の後押しを進めていただきたい。災害時に倒壊が起きないように、あらかじめ更地にするなどの事業を進めていただきたい。
 - (事務局) 一般的な空き家のイメージでは、戸建ての住宅が空き家となっており、災害時等に倒壊するということが挙げられ、こういったものに対しては法的な手立てが準備されている。空家等対策特別措置法を活用した除却等を進める場合、集合住宅においては、全戸空き室である必要がある。倒壊などの危険性のある集合住宅に対する支援については、今後検討していく。

- ・(小池座長) 計画書 P106 に記載の「アフォーダブル住宅」について、この「アフォーダブル住宅」は最近よく耳にするようになったが、記載の内容として委員の皆様のイメージとの乖離や誤りがないうかが確認いただきたい。
 - (依田委員) 手頃な価格帯の住宅という意味であり、そういった内容が含まれていれば問題ないと思う。これから認知度が上がってくる用語かと思う。
 - (松川委員) あまり聞いたことがない用語なので調べたが、こちらの記載で問題ないと思う。
 - (早水委員) アフォーダブル住宅がこういったものなのかをこの P106 に記載することも考えられるが、用語集にも記載されているので、用語集への誘導や「アフォーダブルとは何か」を簡潔に説明する分を挿入できると親切かと思う。実態として、区内でアフォーダブルな物件の新規供給はなかなか進まないのではないかと考えており、そういった中で、リノベーション等を通じた既存ストックの活用を進める手法が主流になってくると考えられる。こういった内容を直接計画書内に記載するかは検討が必要である。
 - (小池座長) 別の施策ではあるが住宅セーフティネットとも絡めて検討する必要があると考える。
 - (事務局) 区としても、計画書に記載しているとおり「既存ストックの活用・再生」が中心になってくると考えている。これらを区としてうまく支援できる方法を検討していく必要があると認識している。早水委員のおっしゃるとおり、新規で住宅建設し、安価な家賃で供給するということは現実的ではないと考えていることから、既存ストックのリノベーション等を通じてライフステージに応じて住みやすい住宅の供給が可能な施策を検討していく。また、海外の事例では、使われなくなった社宅や空き住戸を活用するものもあることから、これらの事例研究などを進めていきたいと考えている。

- （早水委員）パブリックコメントを踏まえて、安価な物件が増えて借りやすくなるのかについての回答が求められているが、希望を過大に持たせない方がよく、現在の「区の考え方」の書きぶりでよいと思う。千代田区は千代田区のステータスのもと、今後もより高い物件が供給されることが増えるのではないかと考えている。
- （篠原委員）早水委員のおっしゃるとおりだと思う。現在は日本人の中でも貧富の差が生まれており、ある分譲業者によると資産を多く保有するような方に向けた、各戸に執事がいるような物件の供給も検討されていると聞く。今後、こういった資産や収入が多い方に向けた住宅が新規供給されていくとなると、既存ストックの有効な活用は重要であると考えている。
- （事務局）計画書 P106 にて、篠原委員がおっしゃったようなリノベーションの推進について記載している。区としても、環境配慮の観点も含めて、既存ストックの活用を進めていく。

・（依田委員）計画書 P6 の「(3)マンションに関する法改正・制度創設」に、令和 7 年 5 月 23 日に国会で通った区分所有法の改正について追記いただきたい。

- （事務局）事務局としても区分所有法の改正は把握しているが、施行が来年の 4 月ということを踏まえ、記載を検討しているところであった。施行規則が今年 11 月に公表されるということも踏まえて検討する。

3. その他

- ・（事務局）本日も議論いただいた内容をもとに、パブリックコメントの区の考え方及び第 4 次住宅基本計画（案）を整理する。10 月に議会の報告・策定というスケジュールで進めていきたい。策定後は区 HP で公開予定である。策定前に、最終的なデータとして委員の皆様にお送りするので確認していただきたい。

以上