

議事要旨

1 第5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）

- ・（事務局）計画書 P87 の図「■駐車施設の区域単位での最適化」について、説明文を追記した。図の意図が分かりやすくなるように、引き続き、表現を検討する。
 - （小池座長）駐車施設の区域単位での最適化の結果、点在していた駐車施設がどこに移動したのかが分かりやすい図としていただきたい。
- ・（小池座長）計画書 P83 のマンション管理組合に対するイベント費用の一部助成に係る文章は引き続き検討するとしているが、区がイベント費用の助成を行うことは問題ないか。
 - （篠原委員）前回の会議では、イベント費用を組合費から支出することについて疑問をいただく区分所有者がいることから指摘をしたが、区がマンション管理組合の申請に基づき助成することに問題はない。そのため、文章も現在のままでよいと考える。
 - （事務局）助成制度としては、マンション管理組合から助成金の交付申請を受け付け、助成要件に該当した場合に、助成を行うことになっている。
 - （依田委員）マンション管理組合が助成申請をするに当たって、イベント開催等について区分所有者の同意を得ることを要件にすることが考えられる。しかし、この助成制度は、現在もあまり利用されておらず、その原因は、助成を受けるハードルが高いことであると考えている。
 - （小池座長）篠原委員、依田委員のご意見を踏まえて、計画書の記載としては現在のままでも良いと考える。
- ・（篠原委員）昔の「バザー」のようなイベントは、マンション居住者や地域の住民が集まるきっかけとなり、コミュニティの形成に繋がると考える。地域の人を交えたイベントの開催には、場所の確保が必要となるため、場所の確保に係る経費を助成することはできないか。
 - （依田委員）大きなマンションでは、マンション内のオープンスペースを活用することができるが、小さなマンションでは難しい場合がある。そのため、総会や理事会の開催場所を確保するための経費についてはまちみらい千代田で助成を行っている。いただいたご意見を踏まえ、コミュニティスペースの確保に係る経費に対する助成についても検討していきたい。
- ・（小池座長）計画書 P90 のコラム「エリアマネジメント活動による地域コミュニティの形成、活性化」は、委員から指摘のあった「多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進」の内容に適しており、良い情報提供になっていると思う。

2 議事・意見交換（資料3）

◆住宅施策について

- ・（依田委員）計画書 P100 の施策「開発協力金を活用した住まい・住環境の整備推進」に「将来に渡り良質なマンションストックが形成されるように」と記載があるが、今後の開発協力金の使途や状況を伺いたい。
 - （事務局）千代田区では昭和期から平成にかけての業務地化の進行により人口減少が続いていた際に、住宅・住環境の整備として住宅付置・開発協力金制度を実施し、ファミリー向け住宅の供給を誘導していた。これまでの実績は計画書 P104 に記載しており、平成4年度から令和5年度までの実績（受入額）が約 149 億となっている。その中の活用額は令和5年度時点で約 76 億円

であるため、残りの約 73 億円が開発協力金として残っている。今後の使途、事業はまだ決まっていない状況であるが、マンションの高経年化が見込まれることから、マンションに対する支援に活用できないかと考えている。特に、旧耐震マンションに対して行うプッシュ型支援への活用を検討していく。

- ・（篠原委員）管理組合がない、管理規約がない、長期修繕計画が作成されていない等の「管理不全マンション」は、区で何棟あるか把握しているのか。
 - （事務局）「管理不全マンション」という数え方をしていないため明確な棟数は把握できてない。区では旧耐震マンションで、特に対策がされていないマンションへのプッシュ型支援を想定している。まちみらい千代田が実施している実態調査によって、「管理不全マンション」の把握は可能と考えるが、実態調査に回答していない管理組合については把握が難しい。そのため、旧耐震マンションであることを条件として支援を想定している。また、管理計画認定を行っているため、この周知も続けつつ、認定取得を促すアナウンスも実施していきたい。
 - （依田委員）補足になるが、マンション実態調査の回答率は6割程度であった。まちみらい千代田では、回答がなかった4割の分譲マンション、そして賃貸住宅を含め、共同住宅を網羅したマンションカルテの更新を検討している。そのため、今回のマンション実態調査に回答がなかったマンションに対してもアプローチをかけていく。また、「管理不全マンション」の定義について、ハード面も重要であるが、管理組合の運営等のソフト面も重視するべきであると考えている。
- ・（小池座長）依田委員のご意見について、これまで「賃貸マンション」というテーマは出てきていなかったと思うが、計画書に記載すべきことはあるか。
 - （依田委員）まちみらい千代田でも賃貸マンションは調査の対象外としている。分譲マンションは居住者が主体となってマンション管理を行うため調査の対象としているが、賃貸マンションは不動産会社やオーナーが管理しており、管理上の問題があった際も解決が容易であることから、防災関係の一部助成を除き、分譲マンションとは分けて考えている。
 - （篠原委員）賃貸マンションの居住者は、今後継続的に居住するか分からないため、将来の建物の維持管理に責任はないが、発災時等は居住者として責任を負うべきことがあるため、啓蒙や情報提供は必要であるとする。
 - （事務局）賃貸マンションであることを判断できれば施策等も実施しやすいが、把握が難しい面もある。過去には都で賃貸マンションの調査を行っていたが、近年実施されていない。賃貸マンションの居住者に対する情報提供などの支援は検討の余地があるが、賃貸マンションに対する施策等は難しいと考えている。
- ・（早水委員）まちみらい千代田が実施しているマンション実態調査では、分譲マンションを対象としているとのことであったが、分譲マンションを購入した区分所有者が賃貸しているケースもある。特に千代田区では、そういった物件が多いと考えられるため、マンションの実態調査に当たっては、全ての共同住宅を対象とすることも検討していただきたい。
 - （小池座長）区で実施していくプッシュ型の支援として、将来的には賃貸している分譲マンションの物件も把握していくべきと考える。
 - （依田委員）賃貸している分譲マンションと区分所有者が居住する分譲マンションの線引きは非常に難しい。そのため、実態調査においては分譲マンションであれば、賃貸しているか否かは調査の中で把握し、その対応については別途検討している。また、プッシュ型の支援は、まちみらい千代田で先行して実施している。実態調査に回答がなかったマンションに訪問したが、区分所

有者が居住しているマンションは少なく、事業者に賃貸している物件もあった。まちみらい千代田として、これらの情報を集積したカルテを作成している。

→（事務局）分譲マンションで賃貸しているか否かの把握は難しいと考える。そのため、区としては、管理組合があるものを分譲マンションとして、支援を検討している。

・（依田委員）計画書 P95 のコラムにネズミ対策を記載していただいているが、この事業の進捗を伺いたい。

→（事務局）ネズミ対策については、保健所や清掃事務所と連携して対策を講じていく必要があると考えている。また、ネズミ対策を効果的なものにするためには、住民や地域の方々の協力が必要であるため、啓発活動や夜間にごみを出さない等のルールを広めていくことも重要であると考えている。

→（小池座長）施策の説明文に「ダニや化学物質で困っている方からの相談を受け付け」とあるが、ここにネズミの対応も含まれるのか。施策の説明文には「ネズミ」の文言が記載されていないため、コラムに「ネズミ対策」とあることに違和感がある。

→（事務局）含まれている。文言については検討する。

・（片岡委員）社会福祉協議会では自助・共助を進めていくための取組の一つとして、助成金制度を創設したが、制度の対象が高齢者に限定されてしまうなどの課題がある。計画書 P89 にコミュニティ活動費用の一部支援とあるが、新たな助成制度ということか。

→（事務局）コミュニティ活動費用の一部支援は、コミュニティ総務課で既に実施している事業やマンション居住者が対象となるまちみらい千代田の事業を指している。

・（篠原委員）計画書 P109 の「4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項」について、2 段落目に「管理委託契約先を選定する場合には」という管理委託契約の前の話がされており、その次の段落に「管理委託契約先が選定されたときは」という、決議し選定した後の話が記載されている。この管理委託契約の段階で重要事項説明が必要である。また、それを管理組合員に周知する必要があるが、その説明会が「管理委託契約先が選定されたときは」という決議後に含まれていることに違和感がある。

→（事務局）「管理委託契約先を選定する場合には」に、「管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理者の行う説明会を活用して、適正な選定がなされるように努める」とあるため、この記述の中に説明会も含まれると解釈している。

→（篠原委員）今の説明で理解することができた。

◆既存のストックの活用・再生について

・（小池座長）区で実施する実態調査では、今後問題となるおそれがある空家・空き室を把握することが出来るものとしていただきたい。

→（事務局）千代田区の空家・空き室の実態を調査し、それぞれの所管で対応すべき物件を把握する。

・（依田委員）リノベーションの推進について、欧米のメゾン・マンションでは 100 年から 150 年使用することが一般的であることを踏まえると、リノベーションを前提とするのではなく、「いいのをつくる」ということを重視するべきではないか。こういった建設時の仕様を民間に任せるのではなく、将来のことも踏まえた仕様としているものには助成をするということも考えられる。

- （事務局）助成については限られた予算の中でより効果を出す必要があるため、優先順位をつけて実施していく必要があると考える。
- （小池座長）国の長期優良住宅の制度等の活用も視野に入れつつ、検討していただきたい。
- ・（篠原委員）ここで指しているリノベーションはどの程度のものを想定しているのか。巻末の用語集をみても「機能や価値の再生のため包括的な改修を行うこと。」と記載されている。区分所有法の改正で検討されている、専有部分を含む建物全体を更新する大規模なリノベーションを想定しているのか。
 - （事務局）大規模なリノベーションについては、一時的な移転先の確保や建替える場合との費用比較の観点などを踏まえる必要があるため、区としてどこまで助成や支援ができるのかという点は今後の課題であると考えている。
- ・（積田委員）分譲マンションの1戸単位でリノベーションを行う場合も、区分所有者に対する助成は出るのか。
 - （事務局）現時点では、管理組合単位での支援を想定している。
 - （積田委員）棟単位で専有部分のリノベーションを行い、一時的な移転を要するのであれば建替えと大差ないのではないか。
 - （依田委員）積田委員がおっしゃった内容も大きな課題である。そのため、基本的に管理組合に対する助成は共用部分の修繕が対象となっている。
 - （小池座長）このような「リノベーションの推進」という施策は、助成を出すことだけではないと考える。例えば、リノベーションに関する情報提供も住宅施策として重要である。

3 その他

- ・（事務局）今後は、5月実施予定のパブリックコメントに向けて、今回お示した計画書（案）の内容を事務局で精査していく。精査の過程で、大きな修正が必要な場合には、座長に諮った上で、修正を行い、素案が完成した時点で、改めて、委員の皆様方にお示したいと考えている。基本的にはこのような形で進めていきたいと考えている。
 - （委員）了承

■次回検討会候補日時：

第7回検討会議：令和7年6月中旬（予定）

以上