

文京区住宅政策審議会小委員会審議結果報告書

名 称	令和6年度 第2回文京区住宅政策審議会小委員会
日 時 等	令和6年12月16日(月) ※オンライン開催
次 第	1 開会 2 議題 (1) パブリックコメントの実施結果について (2) 住宅マスタープラン(案)について 3 その他 4 閉会
配布資料	・次第 ・文京区住宅政策審議会小委員会委員名簿 ・資料1 文京区住宅マスタープラン(素案)についてのパブリックコメント実施結果 ・資料2 文京区住宅マスタープラン(案)
出席者 (名簿順)	委員長 : 中西委員長 委員 : 浅見委員、藤井委員、樋野委員、松本委員、河上委員、 鵜沼委員
欠席者	なし

1 開会

事務局 : 本日は、お忙しい中お集まりいただきありがとうございます。住宅マスタープランにつきましては、7月の小委員会、8月の審議会で素案についてご審議いただいた後、9月議会に報告し、その後10月2日から11月1日の期間、パブリックコメントを実施してございます。

本日は、そのパブリックコメントの結果と、意見を取り入れて修正を加えました住宅マスタープラン(案)をご報告いたしますので、ご意見をいただければと思います。

中西委員長 : 皆さま、おはようございます。ただ今より第2回文京区住宅政策審議会小委員会を開催いたします。資料の1、2について事務局から説明をお願いいたします。

2 議題

(1) パブリックコメントの実施結果について(資料1)

事務局 : 先ほど申しあげましたように、10月2日から11月1日までパブリックコメントを募集し、11人の方から35件のご意見をいただきました。提出方法については表記の通りで、説明用の動画再生回数は11月2日現在で227回でございました。

区民等からのご意見は、住宅の脱炭素化、マンションの管理・再生支援、空き家の適正管理・利活用、住宅確保要配慮者向けの住宅、マンション住民と地域コ

コミュニティ、災害時の対応など多岐にわたってございます。

それでは内容について、幾つかご説明させていただきます。

まず2番、管理組合交流会についてのご意見でございます。区の考え方としては、管理組合交流会の検討は、管理組合が抱えている課題解決のための新たな事業でございますので、「具体的な方法については管理組合の方々のご意見も踏まえながら検討してまいります」と示してございます。

次に11番、複合型の賃貸住宅における省エネ化についてのご意見でございます。区の考え方として、国・都の動向を注視し、「共同住宅のあり方について研究を進め、住まいの選択肢を充実させてまいります」と示してございます。

次に24番、マンションの管理計画認定制度について、「認定を得たいと思うマンションはほとんど無いのではないか」というご意見です。こちらにつきましては、区の考え方として、「認定取得マンションは、堅調に増加してきております」と答えてございます。管理計画認定制度は昨年7月から開始した制度ですが、昨年度6件、今年度は現在までで既に13件の認定となっております。

次に27番、マンション住民と地域との連携についてのご意見です。区の考え方として、先ほど説明しました認定制度の認定基準に地域コミュニティに関わる独自基準を設けたり、また、マンションと地域の合同防災訓練をした場合の、備蓄品購入経費助成金の上限額の増額など、「地域の連携強化を図ってまいります」としてございます。

次に34番、35番のあたりは、マンションにおける在宅避難に伴う支援についてのご意見でございます。こちらについての区の考え方として、災害発生に伴う停電時においても、「住宅の機能が維持できるよう、既設・新築を問わずエネファームや蓄電池の設置に関わる費用を助成しております」と示してございます。

(2) 住宅マスタープラン(案)について(資料2)

事務局 : 続きまして、資料2文京区住宅マスタープラン(案)についてご説明させていただきます。前回の審議会やパブリックコメントを踏まえ、素案から案にかけて修正した箇所を中心に説明させていただきます。大きくは変えてはございませんが、何点か説明させていただきます。

まず49ページをご覧ください。中段の各種マニュアルについての情報提供のところに新たに「マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」、「マンション建替え実務マニュアル」を追記してございます。

次に72ページをご覧ください。こちらは、素案ではまちの防災性向上の箇所のみは無電柱化の推進を掲載しておりましたが、パブリックコメントで、歩行空間の安全・快適性の向上にも寄与しているのではないかとご意見をいただきましたので、ウォークアブルな歩行空間の項目にも、「無電柱化を推進することで、視線をさえぎる電柱や電線をなくし、安全で快適な歩行空間を確保します。」と追記してございます。

次に78ページをご覧ください。上段の多世代の居場所づくりに関する区の事

業について、3つ目の事業名称を「地域の支え合い体制づくり推進事業」に変更してございます。文京区の地域福祉保健計画等の事業名に合わせたものでございます。

次に83ページをご覧ください。中段のイ．住宅市街地の防災性向上の取組のところに、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化という項目がございますが、こちらについて、区の、もう少し能動的な働きかけの表現が足りないのではないかと、パブリックコメントのご意見がございましたので、中段の2行目あたりから、「戸別訪問等により耐震化の周知を図る」ということを追記してございます。

次に84ページをご覧ください。下段のエ．特に災害危険度の高い地域における取組のところで、区民防災組織等活動助成制度を追記し、また、電気火災への対策を追記いたしました。資料の説明は以上でございます。

中西委員長：ありがとうございます、資料1、2の両方の説明が終わりました。今のご説明に対して、皆さまから自由にご意見いただければと思いますが、いかがでしょうか。パブコメの前後で大きな変更は無く、ご意見等を踏まえて少し情報を追加したという感じですかね。

事務局：はい。

中西委員長：委員の皆さま、よろしく申し上げます。

河上委員：簡単な指摘で恐縮ですが、資料1について4点ほどございます。

資料1を拝見し、素晴らしいなと思いました。ただし、区の考え方の欄につきまして、丁寧に回答されている部分とそうでない部分の差が大きく感じます。悩んで回答されたところかと思いますが、そういうところ程、もう少し記載を増やしても良いのではないかと、というのが率直な感想です。

例えば20番は、提出者の気持ちが先走ったご意見だと思いますが、他の回答に比べてさらっと書いてあるので、物足りないように感じました。ご意見の中で買い物の話などにも言及されていますが、マスタープランの21ページに買い物の利便性が評価されているという記載がありますので、「区民からは買い物の利便性が評価されているが、今後ますます良い環境をつくっていきたい」というような記載にしても良いのではないかと思います。

また、22番について、「指導を行ってまいります」とありますが、これは、既に実施しているのであれば、その旨を回答した方が良いのではないのでしょうか。

23番についても「窓口の周知に努め…」とありますが、これも既にやっていることについては、はっきりやっていると回答した方が良いのではないかと思います。

資料2につきまして、これも細かいことで恐縮ですが、3点ほどあります。

51ページの空き家等の概念図について、1行目の見出しは「空家等」「空き家等」の順ですが、概念図は「空き家等」「空家等」となっています。概念としては「空き家等」の方が大きいので、「空き家等」「空家等」の順が良いと思いますが、いかがでしょうか。

同じく 51 ページの中段右に「家マーク：文京区の事業」という凡例がありますが、このページに事業が無く次のページから出現しますので、次のページの上の方に移動してはどうかと思います。ただ、レイアウト上の統一ということであれば、こだわりません。

89 ページの右端のインデックスの色が他のページと違っていますが、何か意味がありますか。少し気になりました。

あと、最後の 126 ページからの資料はすごくわかりやすくていいなと思いますが、128 ページの（3）の災害に強い地域づくりのところの、左の絵に集合住宅のようなものがありますが、中高層の防災対策とかマンションの防災対策を一生懸命やっていたらいいので、この絵の上に「中高層マンションの防災対策の強化」といった文言を書かれてはどうかと思いました。

事務局：ありがとうございます。

まず資料 1 の 20 番、買い物の利便性についてはおっしゃる通りで、評価されていることについて、ぜひ追記させていただきます。

資料 1 の 2 箇所について、既に実施中のものについてはその旨を回答する方が良いとのご指摘の通り、もう既に取り組んでいるところですので、文言を調整いたします。

資料 2 の 51 ページ、空き家の順番については、調整いたします。

また、区の事業の網掛けの表現につきましては、実際に当該ページに事業がないため見つけにくいところもあるようですので、次のページに移動させていただきます。

89 ページのインデックスの色についてですが、第 4 章の施策の展開のうち、基本方針ごとに色を変えている（基本方針 1：水色、基本方針 2：ピンク、基本方針 3：緑）のですが、89 ページ以降は全体に関わるため青色にさせていただきます。

128 ページについては、少しスペースもございますので、どのように記載すべきか検討して対応させていただきます。

浅見委員：私から 2 点ほど意見があります。

資料 1 に関して、若干主観的なご意見があるように思いますが、マンションが建ちすぎることに對して、区全体として警戒感があるということは、色々な委員会で区の方からお話を伺っています。マンションの急激な増加によって、行政もある程度住民サービス機能を用意する必要がありますが、ただ、そこがなかなか回っていかないということがあると思うんですね。

具体的には小学校の問題があると思うのですが、これまでに減らし過ぎてしまった側面もあるのかもしれませんが、ただ、現時点で行政サービスを行おうとすると、公共負担がかなり大きくなる、もしくは何らかの形で無理をしてしまうということがあると思います。

区として、マンションを建てる業者に対し協議を求めるような仕組みを導入しようとしている、あるいは導入したか、そういったことがあるのであれば、言及しても良いのかもしれませんが、いずれにしても、マンションが余りにも増えて

しまうと、区としての、特に生活機能の強化が、なかなか難しいと思いますので、その辺を少し憂慮しているところです。

2点目に、資料2の72ページにウォークブルな歩行空間の確保ということで、無電柱化について追記したとのことですが、もう少し記載を充実してはどうかと思います。ウォークブルということは、健全の人だけでなく、車椅子の人やベビーカーでも外部空間を楽しむことができる空間になります。快適性といっても、単に視線を遮らないというだけでなく、やさしい空間になるという趣旨を加えても良いのではないかと思います。

事務局 : ありがとうございます。

1点目について、ご指摘のとおりマンションがかなり増えおり、特に学校関係で課題が出てきているのは事実でございます。そして、マンションを建てる際にどこまで指導というか、協議できるかを、現在検討しているところでございます。現状は、一定規模以下の建設の場合、指導要綱上の協議相手として教育部門が含まれていませんので、その辺も含めて今後の検討課題になっております。

2点目のウォークブルに関しては、ご指摘の通りかと思っておりますので、表現を検討し、追記させていただきます。

松本委員 : パブリックコメントを拝見し、マンション関係に非常に関心が大きいということに改めて感じました。

最近では、事例は少ないですが、大型開発であればエリアマネジメントを導入するといった事例も出始めています。先ほど浅見委員がおっしゃったような問題が根本的にあるのかと思いますが、やはり建設時に地域にうまくなじむようなことが必要なのではないかと、今回のパブリックコメントを見て特に感じました。

一方でマンションは私有物という原則がありますので、資料1の4番などでも、色々な条件で緩和していくという方向は当然あると思いますが、一言前段で、原則としては私有物なのだけれども、と入れて、でも一方で行政としてちゃんと支援していきます、と併せて書いておく方が良いと思います。

関連して24番、マンション管理計画認定制度については、他の自治体でも徐々に増えてきており、金利等の優遇政策についてもマンション管理組合の側も関心がありますが、売買時の評価はまだ事例もなく検証もできないため、「売買取引時の市場における高評価にもつながると考えられます」と書きたいところですが「期待されています」程度の言葉でもいいのかと思いました。

10番、宅配ボックスについて、ご意見の趣旨は、既存の宅配ボックスに対する支援の拡充を求めておられると理解しましたので、ご意見の意図と回答がずれているのではないかと、少し気になりました。

先ほど河上委員からご指摘の「空き家」と「空家」の順番については同意見です。

事務局 : ありがとうございます。

マンションは私有であるということについては、区も同様の認識でございます。

認定制度は昨年の7月から開始し、昨年度6件、今年度は現在までに13件と増えてございます。売買時の評価につきまして、表現が踏み込み過ぎかもしれませんので、検討いたします。

10番の宅配ボックスについて、既存の宅配ボックスの更新や改修のことであれば回答がずれておりますので、こちらについても検討させていただきます。

最後の空き家についても、検討させてください。

藤井委員：私もマンション増加と地域施設のキャパシティ不足に関しては、要綱のところでもう少し検討していただくことが絶対に必要かなと思いました。浅見委員、松本委員と同意見ですが、私の方からも、発言として残させていただきます。

あわせて、マンションの中に、地域の不足を補うような施設や場をつくることも、検討していてもいいのかなと思います。小学校は無理でも、保育所や学童保育を積極的に入れていく、あるいは地域に開かれた場をつくり、地域で使える集会施設を提供して、マンションと地域をつないでいくようなことを行っている自治体もありますので、その辺りをもう少し検討してはどうかと思いました。

パブリックコメントは、少し感情的な表現になっているご意見が多いので、全体的に、お答えするのがすごく難しかったのかなと感じました。高齢者の文京区に住み続けることへの不安のような意見も幾つかありましたが、そこは、もともとの方針として、福祉部局で対応していくということでしたので、回答の中でもそのように触れても良いのではないかなと思いながら拝見しました。

資料2については、78ページに居場所の話があり、54ページのコラムに空き家を居場所に活用している事例がありますが、このコラムの位置は、ここでもいいのかと、少し迷いました。空き家を放置しないで活用する意味ではここに掲載があるのはとても良いと思いつつも、居場所に言及しているそばに、イメージとして伝わるようなコラムを載せていてもいいのかなとも思い、54ページのコラムを丸ごと78ページへ移動することもご検討いただければと思います。少なくとも、78ページの方に実際の居場所については54ページへ、との案内があっても良いのではないかなと思いました。

事務局：ありがとうございます。まず、ご指摘のあった、マンション内に集会室等を設けて地域との繋がりを強化するという点については、区としても重要な課題だと考えてございます。ただ、先ほどお話がございましたように、マンションは私有財産ですので、集会施設等の設置はどうしてもお願いベースになってしまうため、どれだけ期待できるのか、というところがあるかとは考えてございます。

2点目の高齢者の住み続けることへの不安についての回答は、福祉の方で対応、とすることも含めて、どのように表現するか検討いたします。その上で、空き家をうまく利用してできることはないか、というところも含めて書けるようであれば、記載していきたいと考えてございます。

54ページのコラム全体を78ページに丸ごと載せるのは少し厳しいかもしれませんが、78ページの地域の居場所づくりの事例として、54ページのコラムがリンクしていることについて、表現を少し検討させていただきます。

樋野委員：今日は時間が限られていることがわかっていましたので、事前に意見をお伝えしておりました。簡単に紹介すると、資料1の18番「シルバーピアの増設の予定がありません」との回答は、17番で書くべきではないかと指摘しました。

また、25番の回答で、「文京区では、管理組合と町会を分けて考えています」との記載ですが、文京区だけではなく、他の自治体も国の指針に則ってそうしているはずなので、むしろ、国の管理適正化指針ではこう書かれている、という引用をした方がいいのではないかとというアドバイスをしております。

また、個別の回答についてではなく、全体としての話ですが、資料1の表紙に動画再生回数が227回と書かれています。私も227回のうちの1回に入っているのですが、動画は良い試みだと思います。ただ、文京区の人口から考えると1000人に1人位しか見ていないことになります。今後、案から最終版になるかと思いますが、住宅マスタープランについて、多くの方々に知っていただくために、動画も含めて様々なツールで機会を設ける工夫を検討していただければと思います。

事務局：樋野先生からのご指摘は、追記させていただく形で最終的な報告をしたいと考えております。

また、動画を含め、区民の皆さまへの周知については工夫していきたいと考えてございます。

中西委員長：では、私も一言だけ。住マスのパブコメに限りませんが、パブコメ独特の難しさを感じました。どうしても、強い意見や感情的な意見があるため、真正面から回答しにくいというのがあるのだと思います。他の自治体でも「市の考え方」、「区の考え方」のように書きますが、「意見」に対して「考え方」と返すのには、いつも違和感を感じており、「回答」ではないかと思っています。「考え方」というのはちょっとずらしている感じがしないでもない。ご意見の根底にある思いが何かを受け止め、そこに返すようにしないと難しい、というのは全体的な感想です。そういう目で見ていただければというのが1点です。

具体的な内容については、委員の皆さんが言ってくださったことが中心だと思います。

住マスというのはジャンルが横断的なため、どんな課題も含まれてしまう感じがありますが、現実には他の計画や他の政策で受けているところがありますので、そちらへの誘導をきちんとすることが大事かなと思っています。同じ様なことをこちらの計画でまた書くというのは効率が悪いので、計画の中で、こちらについてはこちらの施策で、といった上手な誘導というか矢印があってもいいかなと思っています。区民への説明という観点から、他の施策との関係をうまく示せるようなことも検討いただければと思います。コメントなので、特に回答は結構です。

中西委員長：一通りご意見いただきましたが、よろしいでしょうか。

次回審議会では、同様のご説明があつて、委員からご意見やコメントをもらう

形ですね。そういう意味では、またもう少し修正をする機会もあるということです。

もちろん早目に伝わった方が良いと思いますので、もし思いついたことがあれば、終了後でも事務局にお伝えいただければと思います。

では、以上ということにさせていただきたいと思います。

3 その他

事務局 : 本日の審議結果については、審議会に報告書にて報告させていただきます。

次回の審議会は、年明けの1月10日金曜日13時40分からを予定してございます。どうぞよろしくお願いいたします。

4 閉会

中西委員長 : 以上で本日の議事終了となります。これで閉会といたします。

事務局 : ありがとうございました。