

《会議要点記録》

名 称	令和5年度第1回文京区住宅政策審議会
日 時	令和5年4月27日（木） 午前10時～午前11時25分
会 場	文京シビックセンター24階 区議会第1委員会室
次 第	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 委員委嘱 3 議題 <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅白書概要（案）について (2) マンション管理適正化推進計画（案）について 4 今後のスケジュール 5 閉会
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 文京区住宅政策審議会委員名簿・幹事名簿 ・ 資料1 文京区の住宅・住環境の現状のまとめ ・ 資料2 文京区住宅白書概要（案） ・ 資料3 区民意識調査結果（概要版） ・ 資料4 分譲マンション管理組合調査結果（概要版） ・ 資料5 賃貸マンション所有者調査結果（概要版） ・ 資料6 文京区マンション管理適正化推進計画（案） ・ 資料7 今後のスケジュール（予定）
出席者 （名簿順）	<p><委員>20名 浅見泰司 会長、中西正彦 副会長、藤井さやか 委員、松本真澄 委員、のぐちけんたろう 委員、市村やすとし 委員、板倉美千代 委員、海津敦子 委員、高山泰三 委員、たかはまなおき 委員、諸留和夫 委員、内野篤 委員、新井浩二 委員、貝塚恭子 委員、松田吉隆 委員、岩瀬俊介 委員、大川秀樹 委員、鵜沼秀之 委員、竹越淳 委員、澤井英樹 委員</p> <p><幹事>9名 横山幹事、斎藤幹事、榎戸幹事、木村幹事、佐久間幹事、前田幹事、吉本幹事、川西幹事、橋本幹事</p>
欠席者	5名
傍聴者	4名

(1) 住宅白書（概要）について（資料1から5まで）

○事務局より、資料1から5までに基づき説明

藤井委員：資料1に示されている文京区の住宅・住環境の傾向を、属性と組み合わせで分析することで、今後の施策検討のヒントとなりうる。

例えば、ライフステージの変化から住み替えが生じており、若年単身者世帯と子育て世帯の実際の住み替え先または希望先を把握することで、本区に不足するもの・求められているものが明らかになるのではないかと。

また、資料3「⑥町会・自治会への参加状況」では、町会等に「現在参加している」割合よりも「今後参加したい」割合が高いことから、防災面等で頼りになる若年単身者に特化したアプローチを考えることも必要である。

吉本幹事：若年世帯は就職を転機とした転出、子育て世帯は子どもの誕生・成長を転機とした転出が考えられる。住宅そのものに限定せず、育てやすい環境などについても、情報発信を含めて検討していきたい。

榎戸幹事：若年世帯の町会・自治会への加入について、区でも課題意識を持っている。町会・自治会の担い手が高齢化しており、デジタルな情報発信を苦手としているため、SNSを通じて若年層に町会を知ってもらう取組の支援に、力を入れている。

中西副会長：文京区全体の傾向はわかったが、地域別の不満足度などを分析することで、地域別の課題を把握し、地域に即した施策検討ができるのではないかと。

吉本幹事：ご指摘の分析作業を実施したい。

海津委員：住宅白書の「はじめに」に、地球温暖化に関する記述を追加してほしい。

また、今後の大地震等に備えることも重要である。資料4「⑦施策の利用意向」において、耐震診断や耐震改修への助成を「既に利用」「利用したい」と考えているマンションは約30%だが、新耐震マンションも含めた数値であるため、旧耐震マンションのみで数値を出して、今後のアプローチを検討する必要がある。最後に、マンションに対し、高断熱化や二重窓への施策についてのニーズの調査が必要なのではないかと。区では、現在の助成を拡充する予定はあるか。

吉本幹事：「はじめに」への、地球温暖化に関する記述について検討する。

前田幹事：今回のアンケートとは別に、耐震改修促進計画において、耐震化の状況を把握している。これらの資料をあわせて、耐震化促進事業について検討していく。

橋本幹事：本区では、令和2年度から断熱窓設置経費の助成を行っており、分譲マンションも対象としている。周知に努めたい。

海津委員：住宅白書には、今回のアンケートで把握したこと以外にも、住宅やマンションに関係する耐震助成の状況などの実態について掲載しておくべきではないかと。マンションにも高断熱化の助成を行っているとのこと説明であるが、個々のマンション管理組合はその旨を認識していないのではないかと。マンション管理組合に情報を届けるだけでなく、理解していただくような周知が必要である。

新井委員：賃貸マンションの所有者は高齢化している。また、築年数の古い賃貸マンショ

ンは性能面・管理面でも劣る。そのようなマンションに対する施策も検討してほしい。

板倉委員：住宅白書は、文京区住宅基本条例に基づいて作成するものと理解してよいか。平成 15（2003）年に作成された住宅白書では、「民間賃貸住宅に暮らす高齢者世帯が、家賃が高いことによる居住の継続や住み替えによる住居の改善が難しい状況が見られます。したがってバリアフリー化された賃貸住宅ストックを増やすと同時に、高齢者等の入居の円滑化を図るなど、居住の安定に努めることが課題です。」と記載されているが、今日までにどのような施策を行ってきたのか。また区の居住支援協議会との関連性や、住宅確保要配慮者向けの住宅施策は、住宅白書のどこに反映されているか。住宅確保要配慮者向けの住宅政策及び住宅マスタープランの検討を、同時並行で、すり合わせながら行うことが必要と考えている。

木村幹事：すまいる住宅制度等において、高齢者向けの住宅政策を進めている。要件の緩和なども行いながら、今後も実施する。

吉本幹事：居住支援協議会との関連性や、住宅確保要配慮者向けの住宅施策についての反映は、今後住宅マスタープランの改定の中で検討していく。

澤井委員：住宅確保要配慮者向けの居住支援施策については、福祉施策の一環として位置づけ、すまいるプロジェクトや居住支援協議会の立ち上げを行い、要配慮者への入居支援を進めている。

今回、住宅白書に基づき住宅マスタープランを検討していくにあたり、福祉施策との統合が重要になることは承知しており、それらの施策と住宅マスタープラン内での表現に不整合が起こらないよう、調整していく。

板倉委員：今後の施策につなげるため、区民意識調査の中に、自由意見の記入欄の追加を求めた。その中の「家賃が高い」「転居を検討中」というような意見を受け止め、取り入れるべきである。この白書を見ると、年収が 300 万円未満などの方にとって、非常に暮らしにくいように読み取れる。そういう方々の意見を拾い上げてほしい。

吉本幹事：追加のクロス集計をするなど、区民意識調査の詳細な分析を行う。

澤井委員：現行の住宅マスタープランが作成された時代は、中低所得者のファミリー向け住宅、低所得者層あるいは高齢者向け住宅が不足していた。現在は住宅戸数が充足している一方で、住宅の質や住環境の問題のほか、住まいに関する経済的な問題があることが分かっている。

本区では、個人の属性による住まいにくさへの取組は、居住支援を保健福祉計画に位置づけることで、福祉的施策として行っており、住宅の質や住環境の質の向上に対する取組は、都市計画部を中心に行う、というように組織の中で整理してきた。

板倉委員：審議会の前段において、小委員会を開催されているが、その議論の内容を共有することは可能か。

吉本幹事：可能である。

澤井委員：小委員会は、専門性を有する学識経験者の皆様からの意見を伺う場として開催している。学識経験者の意見を経て審議会資料を作成しており、審議会と異なる議論をしているわけではないことを、ご理解いただきたい。

松田委員：まず資料1において、今後20年は人口が増加する見込みとあるが、今回改定する住宅マスタープランの計画期間は何年か。全国的に人口減少傾向にあり、文京区の人口が当面は増加するからといって、それに合わせて作るのではなく、もっと先を見越す必要があるのではないか。

二点目として、住宅は量的に充足している、という話が出たが、今後の方向性として、区内の住宅を増加させたいのか、減少させたいのか。

三点目として、分譲マンションの老朽化に伴う建て替えについて、資料1で明確に書かれていないが、社会的課題となっているため、より強調すべきではないか。

吉本幹事：住宅マスタープランの計画期間は10年間である。状況の変化に応じ、中間見直しなどで対応していく。

住宅数は、増加・減少といった方向性ではなく、建物の経年化・管理者の高齢化を踏まえ、更新すべき住宅は更新し、維持すべき住宅は維持していく方針になると考えている。

また、分譲マンションの管理については、マンション管理適正化推進計画及び住宅マスタープランにおいて、あらためて検討していく。

のぐち委員：各アンケートで示された課題について、単に分析するだけでなく、区としての改善策を示すべきである。

区民意識調査において、「道路の安全性」の満足度が低い。例えば春日通りの大塚三丁目交差点から新大塚までは、歩道が非常に狭く自転車専用レーンもなく大変危険である。このような街路整備の方向性について、住宅マスタープランで表明する予定があるか。

佐久間幹事：春日通りは都市計画道路であり、その整備に向けた用地買収等を進めている。道路に関しては、主に都市マスタープランに位置づけている。都市マスタープランと住宅マスタープランの記載内容の棲み分けなど、他の計画と整合を図りながら対応していく。

のぐち委員：バリアフリー化や防災などについても、課題の共有とその解決に向けた区の利用状況を示してほしい。

海津委員：人口増加に伴い、本区では教育施設や高齢者施設・障害者施設の整備が追い付いていないと感じるため、今後の進め方を区民へ示すべきである。

岩瀬委員：資料中に用いられている5つの地域区分について説明してほしい。

佐久間幹事：都市計画マスタープランで定めた5地域区分である。

(2) マンション管理適正化推進計画(案)について(資料6)

○事務局より、資料6に基づき説明

中西副会長：マンション管理適正化推進計画(案)について、国の標準的な雛形から変更した点はあるか。

吉本幹事：基本的には雛形に則っているが、現行施策の内容や都条例に基づく届出制度を運用していく点は、区のオリジナルとして加筆した。

なお、当面の計画期間(令和7年3月まで)以降は、住マスに包含していく中で、内容を精査することを考えている。

板倉委員：2ページに記載されている「マンション実態調査」とは何を示すか。

また、マンションの管理状況等の届出を条例化している自治体もあるが、文京区ではどのような方針か。

吉本幹事：今回実施した管理組合を対象としたアンケート調査とは別に、ゼンリンデータ、東京都の届出制度の届出内容及び登記簿情報などを活用し、本区の分譲マンション全体の状況を把握することを目的とした調査を行っている。

特別区では、既に13区でマンション管理適正化推進計画を策定しているが、条例化は必ずしもされているわけではない。本計画の策定は、長寿命化税制のために前倒しで対応していることから、現状では条例化は考えていない。

海津委員：「3 マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項」には、他課が行っている施策が含まれていない。耐震診断や高断熱化に関する施策についても記載することで、マンションの長寿命化促進につながるのではないか。

吉本幹事：確認し、加筆する。

松本委員：マンションのアンケートは6戸以上、長寿命化促進税制は10戸以上が対象となっている。区内に多く存在する小規模マンションにも、支援を届けさせてほしい。

また、資料4の「1 供給動向」は、令和2年までの値であり、その後にマンション価格は再び高騰していることから、最新のデータを掲載してほしい。

吉本幹事：マンション長寿命化促進税制の対象は国制度のため変更できないが、管理計画認定制度に基づき認定するマンションについては、本区の状況を踏まえ検討する。

また、供給動向は最新データに更新予定である。

松田委員：マンション管理適正化推進計画を策定することにより、どのような効果が得られるのか。

吉本幹事：管理計画の認定による固定資産税の減税が開始されることで、少し反響があると考えている。また、認定されることでマンションのステータスが上がるとの

意識を管理組合に持ってもらえれば、本計画が浸透していくと予測できる。

松田委員：計画（案）に「指導」「助言」等の表現があるが、もう一步踏み込んで実行できるような内容を記載することはできないか。

吉本幹事：管理が適正になされていないマンションに対し、区としてどの程度介入できるかを今後検討し、適正な管理に努めてもらえるような計画としたい。

浅見会長：本日審議を経て、計画本文への加筆修正が必要である。計画の最終調整については、会長に一任していただきたい。

<委員全員了承>

（3）今後のスケジュール

○事務局より、資料7に基づき説明

以上