

文京区住宅政策審議会小委員会審議結果報告書

令和4年度第1回文京区住宅政策審議会小委員会審議結果報告書

1 開催日

令和4年7月6日（水）

2 委員の出席状況

- (1) 出席者：中西委員長、浅見委員、松本委員、河上委員、澤井委員
- (2) 欠席者：藤井委員、樋野委員

3 議題

文京区住宅マスタープラン見直しに関する委託調査の実施について

4 主な意見

【区民意識調査について】

- 住宅・土地統計調査及び住生活総合調査と類似の項目が多いため、4年前のデータを活用してはどうか。調査項目を合わせて比較するという方法もある。
- 意向についての設問は、誰の意向か明確になるようにした方がよい。
- 居住継続の意思等に焦点を当てるのも、現在の住環境を考える上で大切ではないか。
- 周辺環境への満足度に関する設問は、実際の現状について確認できるものとし、今後の住環境を強化するための設問にしたい。
- 回答者の居住エリアは、郵便番号を聞くという方法もある。
- 結果に関連してくる場合もあるため、性別についての設問を追加した方がよい。
- 住宅の環境対応状況について、「断熱」よりも「カビ・結露の有無」の方が回答しやすい。

【管理組合アンケートについて】

- 定期借地マンションにおける取り壊し費用の積み立てについての確認も重要である。
- 付属設備において、インターネット設備の有無を聞いてはどうか。
- 総会の直近の出席率の聞き方を工夫すべき。コロナの影響で、通常時とは異なる結果が出る可能性がある。
- 理事会の役員について、同じ役員が何年継続しているか確認してはどうか。
- 受託してくれる管理会社が見つかりづらい等の問題もあるため、同じ事業者での継続委託期間を聞いてもよいのでは。
- グリーンインフラなど、環境配慮についての設問を盛り込んではどうか。
- 民泊を認めているか禁止しているか、あるいは規約上の定めの有無を聞いた方がよい。
- 所在不明の区分所有者の有無などを聞いてもよいのでは。
- 駐車場が収入源であったり、負担であったりするケースがあるので、確認したい。

【管理組合アンケート・賃貸マンション所有者アンケートについて（共通）】

- 防犯設備の選択肢に、建物出入口部分の（設置位置を特定）防犯カメラ、テレビモニタ付きドアホン及びオートロックを追加してほしい。
- 電気系統の機器が何階に位置しているかなど、浸水対策について聞いてほしい。

5 対応

本委員会における委員意見について、調査項目及び選択肢としての追加を検討し、概ね取り入れて調査票を作成した。

令和4年度第2回文京区住宅政策審議会小委員会審議結果報告書

1 開催日

令和5年3月20日（月）

2 委員の出席状況 ※オンライン開催

- (1) 出席者：中西委員長、浅見委員、藤井委員、樋野委員、松本委員、澤井委員
- (2) 欠席者：河上委員

3 議題

- (1) 住宅白書（概要）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 主な意見

【住宅白書（概要）について／調査全体】

- 区民意識調査においては若年単身者の回答率が低く、分譲マンション管理組合調査においては不達・未回答マンションが課題を抱えている可能性がある。調査結果が誤ったメッセージにならないよう、回答者バイアスについて、住宅白書への注記の仕方を工夫してほしい。

【住宅白書（概要）について／分譲マンション管理組合調査結果】

- 分譲マンションアンケートの回収率が低く、管理組合の意識が高くないように見える。管理組合がないマンションが5%との結果だが、無回答マンションを考慮すると、この数字以上と思われる。
- 支援が必要なマンションは高経年マンションが多いため、管理状況届出制度のデータも重要である。
- 無回答マンションには、事務所化による居住者不在のマンションが含まれていると予想される。無回答マンションの傾向も確認する必要があるように思う。
- 分譲マンションの分布図で、昭和55年以前の旧耐震のものが街区の内側にも立地している。接道状況及び管理状況等の把握ができるとよい。
- 賃貸用として建築された投資用物件と、ファミリー向け物件が賃貸化したものは分けて考える必要がある。投資用は修繕に相応の負担をしている印象だが、高経年の小規模居住用マンションなどの場合、修繕積立金の範囲で応急手当のみとなる傾向があるのではないか。
- 分析上、小規模マンションを50戸以下としているが、20～30戸以下だと認識していた。小規模になると管理委託費も潤沢ではなく、管理を委託しにくくなる傾向があるため、丁寧に見ていく必要がある。

【住宅白書（概要）について／賃貸マンション所有者調査結果】

- 賃貸マンション所有者調査の対象者は、1棟を所有している者なのか、分譲マンションの中の賃貸化住戸の所有者を含むのか、明記した方がよい。

【住宅白書（概要）について／現状のまとめ】

- 「高経年住宅は一定更新されている」との表現があるが、建物を長く使っていくことが肝要であることを考えると、「更新」という言葉は適切なのか。30年程度で建て替えを推進することは好ましくない。

【住宅白書（概要）について／新たな住マス作成に向けた検討のポイント】

- 「マンションの高経年化に向けた適正な維持管理に関する支援」とあるが、新規供給マンションと高経年マンションでは対応が異なる。「適正な維持管理支援」という包括的な方針の中に、新規供給マンションへの対策と高経年マンションへの対策を分けて記載するか、あるいは高経年マンション対策と全体的な維持管理支援を並列的に記載してはどうか。
- 管理組合側が地域との関係を考えてくれるような仕組みがあるとよい。居住者の高齢化が進む中で、ケアや福祉的サポートなども、関わりを持つ手掛かりになるのではないか。
- ワンルームマンションなどでは、町会・自治会への入居者の個別加入が難しい。管理組合主体で加入した方がつながりを持ちやすいかもしれない。

【マンション管理適正化推進計画（案）について】

- リフォーム金利優遇のすそ野を広げるためにも、独自基準を設けないことには賛成である。一方、何らかの文京区らしい内容、例えばコミュニティに関することなどを努力義務的に入れられるとよい。
- 計画案の目標1に「自主的かつ適正な維持管理の推進」とあるが、自主管理のみを対象とするのではなく、マンション全体を想定した書き方がよいのではないか。

5 対応

本委員会における委員意見を基に、次回の住宅政策審議会に向けて、住宅白書（概要）やマンション管理適正化推進計画（案）などの会議資料の表現の修正を行った。

施策の方向性等に関する意見については、住宅マスタープラン作成段階で検討していく。

令和5年度第1回文京区住宅政策審議会小委員会審議結果報告書

1 開催日

令和5年8月2日（水）

2 委員の出席状況 ※オンライン開催

- (1) 出席者：中西委員長、浅見委員、藤井委員、松本委員、河上委員、澤井委員
- (2) 欠席者：樋野委員

3 議題

- (1) 住宅白書（案）について
- (2) 今後のスケジュールについて

4 主な意見 ○…委員意見 ◇…質問に対する区の回答

【住宅白書（案）について／第4章・現状のまとめ】

- 第4章において、「これからの課題」として整理し直した理由を問う。また、課題の表現がシンプルになっており、今後の住宅マスタープラン見直しにどうつなげていくのかという問題があるので、今後の示し方を工夫してほしい。
- ◇住宅白書の目的が、データの整理及び課題抽出であるため、「これからの課題」とした。住宅マスタープランの方向性は、現在改定作業を進めている「総合戦略」が固まってから整合性を図っていききたい。（区）
- P4-1の「これからの課題」で、あまり一般的な表現ではなく、ファミリー世帯の住宅選択における課題など、文京区の特性に合った表現にする必要があるのではないかと。また、P4-4、P4-10の「これからの課題」も、抽象的にならないよう、わかりやすく「課題」を表現した方がよい。

【住宅白書（案）について／マンション】

- 町会・自治会への加入状況から、マンションのコミュニティ意識の薄さが表れているように考えられるので、その点を記載してもよいのではないかと。また、管理組合と町会・自治会を繋ぐ仕組みを考えてもよいのではないかと。
- 調査結果では、3割程度のマンションにおいて事務所化住戸があることが示されている。空き室の事務所化は今後のひとつのテーマになると思われる。
- マンションの事務所化については、マンション管理規約違反、建築基準法違反の可能性、固定資産税制の問題など、複数の問題が絡むと想定される。
- 2038年以降は区内の人口減少が予測されている。人口減少の後には世帯減少が始まるため、空き家問題が生じる可能性がある。地方部と異なりマンションが多いため、その処分は難しい問題をはらむかもしれない。
- 区内のマンション建て替えの現状に関する記載があるとよい。また、マンション建替え円滑化法に基づく建て替えの面積基準の緩和についても、今後の検討対象になりうる。

【住宅白書（案）について／その他】

- 第1章の1-1（4）「住まいに対する価値観やライフスタイルの変化」の記述をもう少し充実させたほうがよいのではないか。
- 地形や景観特性などは地域資源になりうるが、これらに関する記述が弱いように思う。
- 紛争予防に関するデータがあるとよい。
- 防災性を備えたマンション支援策など、まちやコミュニティを強くするための防災関連の記述があるとよい。
- 定住意向が高いことが示されているが、慣れ親しんだ地域に住み続けたいのであれば、加齢に伴って住居の形態を変更したいときに、地域内の住宅ストックと住まい手のマッチングも大事なのではないか。

【その他】

- マンション管理適正化推進計画については、その後どういう状況か。
- ◇6月議会に報告し、7月からマンション管理計画認定制度を実施している。すでに認定申請はあった。計画については、今後住宅マスタープランの中で章立てとして入れることを考えている。（区）
- これまでの調査を通じて得られた課題と、総合戦略などから出てくる課題を受け止め、骨子の提示の際には課題の構図を見せることが大事である。建設的な議論ができるよう、論点整理を進めてほしい。

5 対応

本委員会における委員意見を基に、表現の工夫及びデータの追加など、住宅白書（案）の修正を行った。

施策の方向性等に関する意見については、住宅マスタープラン作成段階で検討していく。

令和5年度第2回文京区住宅政策審議会小委員会審議結果報告書

1 開催日

令和5年9月15日（金）

2 委員の出席状況 ※オンライン開催

- (1) 出席者：中西委員長、浅見委員、藤井委員、樋野委員、河上委員、澤井委員
- (2) 欠席者：松本委員

3 議題

- (1) 住宅白書（案）について
 - ・令和5年8月2日に開催した小委員会での委員意見に対応した白書の修正点を説明

4 主な意見

- 委員からの指摘事項に丁寧に対応してもらったため、資料として充実した。
- 第4章のP4-10の「これからの課題」で、「町会・自治会加入のきっかけづくりが必要」とあるが、防犯・防災活動などは、町会・自治会の加入に関わらず参加できる仕組みが大切である。
- P2-66及びP4-11の住宅地4類型の図に関して、ウ商業地域・近隣商業地域に、幹線道路沿いにマンションが立地していることについて、可能であれば追記できるとよい。
- P2-77の「⑥拠点」という項目・図があるが、区内に地域拠点・生活拠点がこれだけということはないように思う。「拠点」というタイトルに修正が必要ではないか。
- 今後、マスタープラン作成の段階では、本区の立地の良さや地形・景観、住宅地としての魅力などについての記載を充実させてはどうか。
- 白書でまとめたものを、マスタープランの検討に上手くつなげて議論していきたい。

5 対応

本委員会における委員意見を基に、表現の工夫など、住宅白書（案）の修正を行った。住宅マスタープランに関する意見については、今後検討していく。