

《会議要点記録》

名 称	令和5年度第2回文京区住宅政策審議会
日 時	令和5年10月18日（水） 午後2時～午後3時20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	1 開会 2 新委員紹介 3 区長挨拶 4 諮問 住宅マスタープランの改定について 5 議題 住宅白書（案）について 6 今後のスケジュール 7 閉会
配付資料	・ 次第 ・ 文京区住宅政策審議会委員名簿・幹事名簿 ・ 資料1 文京区住宅白書（案） ・ 資料2 文京区住宅政策審議会小委員会審議結果報告書 ・ 資料3 今後のスケジュール（予定）
出席者 （名簿順）	<委員> 21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、河上牧子 委員、名取顕一 委員、浅川のぼる 委員、板倉美千代 委員、上田ゆきこ 委員、たかはまなおき 委員、内野篤 委員、新井浩二 委員、亀田順子 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、竹田弘一 委員、鶴沼秀之 委員、竹越淳 委員、澤井英樹 委員 <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
欠席者	4名
傍聴者	3名

（1）住宅白書（案）について（資料1, 2）

○事務局より、資料1及び2について説明

上田委員：第4章4-1では高齢化や単身化について触れているが、今後は女性の貧困も問題になると考えている。P1-7の「住宅関連施策の変遷」にあるように、A定住促進型居住支援施策の終了を契機に、住宅マスタープラン（以下「住マス」と

いう。)の見直しという話になったかと思う。C住環境維持向上施策については、これから住宅白書のデータに基づいて検討していただけるが、B住宅確保要配慮者向け居住支援施策についても考えていく必要がある。区内の良好な住環境や住宅ストックの活用によって、文京区の住宅地としてのブランド力向上につながると思うが、人道的で包摂的であることも重視し、かつ不動産事業者やディベロッパーにとっても文京区のブランド力が上がるような住マスにしてほしい。

吉本幹事：福祉政策関連は、地域福祉保健計画と整合を図っていく。新住マスでは住環境の部分に力を入れたいこともあるため、記載内容については今後検討していく。住宅政策は包摂的であるべきとのご指摘は、汲み取って進めていきたい。

上田委員：第4章4-2住宅ストックについて、現状・課題がよくまとまっている。バリアフリー・ユニバーサルデザイン、環境性能、防災、マンション管理サポートなどを進めてほしい。民泊に関する条例はあるが、今後、インバウンドの増加に対応した住宅・住環境のあり方について区の考えを聞きたい。

4-3の住環境については、緑化、道路整備、都市デザイン、GIS（地理情報システム）を活用した住環境整備などが関わってくるため、総合戦略だけでなく都市マスタープラン（以下「都市マス」という。）との整合も図っていく必要があると思う。都市計画部内で互いに情報共有していただきたい。

吉本幹事：P2-70～2-76に景観など本区の特徴を掲載しており、これらは観光資源にもなっている。新住マスへの記載方法については今後検討していく。

また都市マスは上位計画であるため、整合を図っていく。

板倉委員：住宅白書は住宅基本条例に基づいて作成されるものだと思うが、区の考え方はいかがか。住宅基本条例は1992年に全会一致で制定されたものであり、様々な住宅政策を進めていく大元となるのは、この条例だと考えている。住マスは条例の第4条に基づき作成するものなので、住宅白書の中に住宅基本条例について記載すべきである。

P1-5に「③具体施策・事業名称ラインナップ」とあるが、ラインナップという用語は区が作成する文書にそぐわないため、修正願う。

吉本幹事：記載内容について検討する。

板倉委員：P2-49 図表 2-101 や図表 2-103 を見ると、本区には低家賃ストックが少ないことがわかる。低家賃住宅を希望する区民に対し、既存住宅ストックの活用という観点からどのように対応していくのか、新住マスに記載すべきである。P2-11では賃貸用空き家が8,720戸ある。賃貸マンション所有者調査では回答が少なかつたようなので、改めて調査を行ったうえで、これらのストックを活用して条例第11条に規定する家賃助成等の支援を実施すれば、誰もが安心して住み続けることができるのではないか。また、条例第10条には住宅購入支援等についても書かれている。

P5-29 図表 5-1-53 の中には、「高齢者・障害者等の民間賃貸住宅への円滑な入居支援」とある。20年前の住宅白書にも同様のことが書かれており、この20年間

区民の望む政策が行われなかったことを示しているのではないか。シルバーピアや障害者住宅等の新規建設が長期間されていないので、条例第9条に基づき区が建設していくことを新住マスに位置付けてほしい。

区は新たな住宅供給は行わないとしているが、新住マスもその方向なのか。

吉本幹事：新住マスは今後、委員の方々と確認しながら検討していく。

板倉委員：住マスの委託業者の募集要項に「住マス及び条例の見直しを実施します」との文言があった。本区の住宅政策の根本である住宅基本条例について、議会や当審議会にも諮らずに「見直し」というスタンスで委託業者を募集・発注するのは、議会や審議会の軽視ではないか。業者に発注する前に審議会に諮るべきである。住マスの見直しは現在の条例に基づくものでなければならない。

澤井委員：現在の住宅・住環境における課題は、20年前とはかなり異なっており、施策の方向性も変化してきている。我々は、条例も含め常に見直しを図りながら行政を執行しており、「見直し」自体は大事な仕事と捉えている。住マスの根拠条例である住宅基本条例は非常に大事なものであるが、見直すべきという意見もある。このような状況を委託業者に理解してもらう必要もある。いずれにしても、当審議会で新住マスの検討をしながら、条例についても検討していくことになる。改正の場合は区議会に諮ることとなる。

松田委員：人口推計を踏まえ、新住マスの目標年次の住宅ストック状況についてシミュレーションし、それを議論のベースにすべきではないか。

吉本幹事：令和6年度末に新住マスを策定予定であるが、今後、令和5年住宅・土地統計調査結果の結果が得られれば、情報提供していく。

澤井委員：先行して見直している都市マスにおいて都市の将来像を描く予定であり、そこに即した形で住宅・住環境の将来像を描く必要があると思う。次回以降の審議会で議論いただきたい。

松田委員：社会問題になりつつある建替えの問題について、第4章にもっと明確に書く必要があるのではないか。

第4章をまとめると、人口は今後増加するが長期的には減少、ストックは充足している、と読み取れる。今後、文京区としては住宅ストックを増やす方向ではないと認識するが、その理解で良いか。

吉本幹事：本区の特徴である小規模マンションが高経年化し、建替えに困難を抱える区分所有者が今後増えると思われる。その状態に至る前に管理の適正化を図っていくことを考えている。管理適正化推進計画や、様々な助成制度を活用していきたい。なお、P2-47にマンション建替え円滑化法に基づく建替え事例を示している。

ストックについては、既存ストックの有効活用、質の高い住宅を長く使うことを目指す方向である。

たかはま委員：P4-10の「これからの課題」に記載された「快適に安心して住み続けられる住環

境を形成し、育んでいく働きかけが必要」とのコメントは、調査しなくてもわかることである。調査したからこそわかったことや解決のアイデアなどがあれば示してほしい。

P2-57 図表 2-119 右図に転出の理由があるが、住宅事情や生活・環境的理由による転出が増えている。図表 2-118 で定住意向が 89.9%と高いことに安心したが、住宅事情等で転出される方が住み続けられる文京区であるために、具体的な働きかけが必要であるとする。

吉本幹事：定住意向のある方が希望どおり住み続けるために区として何ができるかは、今後の検討課題である。なお、P2-59 では住み替え先やリフォーム・建替え意向についても分析している。

岩瀬委員：資料 2、P3 の 3 月 20 日の小委員会報告書で「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」とのご意見があるが、街区とは何を指すか。

また、P2-47 にマンション建替え事例が紹介されているが、マンション建替えは困難な事業であり、この事例は称賛されて良い事例と思われるため、住所を特定しても良いのではないかと思う。

吉本幹事：小委員会の審議結果報告書の件は、幹線道路から内側に入っているところにも、旧耐震マンションが立地しているという趣旨の意見であった。

河上委員：住宅白書はよくまとまっており、エビデンスに基づいて第 4 章のまとめが導かれている。資料としては十分なものになった印象である。

今後新住マスを検討するために、本区のポテンシャルの高さ、住宅地としての高評価を継続していくためには、緑地や歴史的遺産と日常生活とのバランスが重要である。今後、さらにマンション化が進み高層化していくと予想される中で、空地・緑地とのバランスを図ることが、住宅の質向上や紛争予防につながると思う。また、接道条件も住宅の質に関わるため、注視していく必要がある。

吉本幹事：住環境の面で重要な要素であるため、考えていきたい。

藤井委員：大量のデータをもとに丁寧に作成された住宅白書であると思う。反面、在宅ワークや多拠点居住など、新たな住まい方の話が抜けてしまったと感じた。民泊やウィークリーマンションなどの、1つの住宅に常時住むとは限らない新たな住まい方は、従来型の住環境を阻害する側面もあり、居住者像・住宅ストック・住環境などに影響することから、どう共存していくかなどについて、新住マスの内容として検討していく必要がある。

吉本幹事：住まい方の変化については認識しており、P1-3 にはテレワークのことを紹介している。新住マスでどのように落とし込めるか、検討していきたい。

松本委員：非常に丁寧にまとまった白書となっている。今後マスタープランを考えていく

うえでは、直近1～2年の建設コスト高騰の影響を考慮すべきと思う。マンションの建替えにも大きな影響があるのではないかと感じた。

浅見会長：本日の審議では、住宅白書へのご意見のほか、新マスタープランで検討すべきことについてもご意見をいただいた。住宅白書に関する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>

(2) 今後のスケジュール (資料3)

- ・住宅白書は、11月に議会に報告する。
- ・新住宅マスタープランは、令和6年5月の審議会に骨子を、8月の審議会に素案を諮り、10月にパブリックコメント、令和7年度1月の審議会に諮ったうえで令和6年度内に成案としたい。

(3) マンション管理計画認定制度について (報告)

- ・7月に認定制度を開始し、現在までに2件認定済である。

以上