

令和4年度第2回
文京区住宅政策審議会会議録

日時：令和4年8月2日（火）

14：00～15：34

場所：文京シビックセンター

24階 区議会第1委員会室

文京区都市計画部住環境課

○有坂幹事 それでは、まだいらっしゃっていない委員の方もいらっしゃいますが、定刻となりましたので、ただいまより令和4年度第2回文京区住宅政策審議会を開会させていただきます。

本日は、お忙しい中、またお暑い中、本審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、本審議会の事務局を担当しております、都市計画部住環境課長の有坂でございます。どうぞよろしく願いいたします。

本日の出欠状況ですが、藤井委員、大川委員、鈴木幹事、渡邊幹事から欠席の御連絡をいただいております。河上委員とのぐち委員につきましては、ただいま向かっているところかと思われま。

なお、本日は、委員の半数以上の出席がございますので、文京区住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第4条第2項に基づき、本審議会が成立いたしますことを申し添えます。

次に、資料の確認をさせていただきます。先日メールにより御案内しておりますが、資料を修正したこと、一式を机の上に置いてございますので、そちらを御確認ください。大変申し訳ございませんでした。

本日の資料は、次第、座席表、両面印刷の文京区住宅政策審議会の委員・幹事名簿、資料1 文京区住宅マスタープラン見直しの方向性について、資料2 文京区住宅マスタープラン見直し等に関する調査の実施について、両面印刷の資料3 区民意識調査(案)、ホチキス留め3枚つづりの資料4 分譲マンション管理組合意識調査(案)、両面印刷の資料5 賃貸マンション所有者意識調査(案)、資料6 今後のスケジュール(予定)。以上の9点でございます。全ておそろいでしょうか。よろしいですか。

次に、会場のマイクの使用方法でございますが、お手元のスイッチを押してから御発言いただき、終了いたしましたら、スイッチをお切りいただきますようお願いいたします。また、議事録作成のため、御発言の際は、初めにお名前をおっしゃっていただきますようお願いいたします。

最後になりますが、本日は、本年度から住宅マスタープラン見直しの支援について業務を委託しております、株式会社市浦ハウジング&プランニング様にも出席いただいております。よろしくお願いいたします。

それでは、ここからの進行は浅見会長にお願いしたいと思います。浅見会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○**浅見会長** それでは、議題に入っていきたいと思います。

本日の議題は3つありますが、それぞれ事務局から説明があった後、皆様から御質問等をお受けしたいと思います。

まず、議題1ですけれども、文京区住宅マスタープラン見直しの方向性についてということで、事務局より御説明をお願いいたします。

○**有坂幹事** では、資料1 文京区住宅マスタープラン見直しの方向性についてを説明いたします。

まず1 マスタープランに求められるもの、(1) 区が目指す住宅政策の方向性です。本区においては、平成10年までは人口の減少が続いておりましたが、その後、増加に転じたことに伴い、民間の住宅ストックも増加している状況が見られたことから、現行の第三次住宅マスタープランでは、区が行う住宅供給施策から既存の住宅ストックを活用する施策へと新たな方針を示し、住宅政策を進めてきました。現在においても本区の人口や住宅ストックは増加傾向を維持しております。

しかしながら、現在は、住宅ストックが増加傾向にある一方で、高経年マンションや居住目的のない空き家の適正管理といった課題への対応が求められているだけでなく、新型コロナウイルス感染症の流行による生活の変化から、住宅へのDX導入の推進や脱炭素社会実現に向けた取組を進めていく必要があります。

国においては、「マンション管理適正化法の改正」や「空家等対策特措法」の制定を行っており、都においては、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」の制定、「ゼロエミッション東京」の実現に向けた取組などにより、課題への対応が行われております。

本区においても長期修繕計画作成費助成などマンション管理適正化支援事業8事業をはじめ、空家等対策計画や環境基本計画の策定などにより課題解決に向けた対応に努めております。

このように現在は、既存住宅ストックの適正な維持管理を支援するとともに、環境負荷等に配慮した取組が求められています。そこで本区においては、住宅の機能そのものや、それを取り巻く市街地の都市機能、質などに着目し、これらを向上させることで良好な住環境の形成を図るための住環境維持向上施策を中心に、住宅政策を推進していくことが重要であると考えております。

次に、(2) 現行の住宅政策についてです。中堅所得者層世帯を対象に提供してきまし

た区立住宅や特優賃住宅などの住宅については、これまでも20年間の事業期間の満了とともに事業を縮小してきており、令和5年2月末日で終了する区立住宅事業を最後に、全ての施策が終了します。

また、住宅確保要配慮者を対象とした住宅施策は、これまで供給を行ってきた住宅の運営を続けながら、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する施策の強化を図っております。この施策は、本区の居住支援協議会等で十分な議論等がなされ、地域福祉保健計画に位置付けられていることから、その考え方などを尊重し、住マス見直しの際には整合性を図っていく考えです。

続いて2 計画の体系です。本審議会において御審議いただき、見直しの検討を行っていく住宅マスタープランは、本区の上位計画である「文の京」総合戦略に即し、こちらも現在見直しの検討を行っている都市マスタープランの下位計画として位置付けられます。住宅マスタープランの見直しだけでなく、政策の実行に当たっても関連計画との整合や関係部署との連携を図ってまいります。

資料1についての説明は以上です。

○浅見会長 ありがとうございました。

それでは、ただいまの御説明につきまして、何か御質問等ありましたら、お名前をおっしゃってから御発言いただきますようお願いいたします。

また、この後も議題がございますし、委員が大勢いらっしゃいますので、御質問等は簡潔に、お一人2分程度でお願いいたします。いかがでしょうか。

それでは、お願いします。

○樋野委員 委員の樋野です。下の計画の体系という部分ですが、まず1つは、都市マスタープランの下位計画という位置付けなんですね。右にも書いてあるので、多分そういう意図だと思いますが、これは確認です。

文章の中に空家等対策計画、環境基本計画、それから地域福祉保健計画が出てきますが、今のところ、この計画の体系には位置付けられておりませんが、最終案ではこうしたものもこの図の中に含まれてくるのでしょうか。その点を教えてください。

○有坂幹事 こういった関連計画につきましても、その体系について記載をすることを予定しております。

○樋野委員 ありがとうございます。

○浅見会長 ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

○宮崎委員 文京区議の宮崎と申します。今回のマスタープラン見直しの方向性についてですけれども、今回、やはり時代的にも、真ん中辺りですか、脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化への取組を進めていく必要がありますとなっておりますが、今の時点で具体的にどのようにゼロエミッション化への取組を入れていくのか、少しだけお聞かせいただければと思います。

○有坂幹事 そうですね、こちらにつきましては、国が定めています住生活基本計画ですとか、あと東京都が策定しました住宅マスタープランにおいても脱炭素ですとか、そういった環境のことが記載されておりますので、それに沿ったような形で、今回新たに見直しを行う文京区の住宅マスタープランについても記載をしていくというふうに考えております。

○澤井委員 よろしいですか。

○浅見会長 どうぞ。

○澤井委員 都市計画部長の澤井です。そういった方向性を持っておりますし、また、この審議会の中で、例えば文京区においてはこういうことはどうか、あるいはこれが文京区らしいといったような、文京区の特性に合った脱炭素などの環境保全の方向性というものを、住宅市街地の中でどう実現するかという御意見もぜひいただきながら、議論ができればと思っております。

○浅見会長 ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

○板倉委員 題名が「文京区住宅マスタープラン見直しの方向性について」ということで書かれているんですけれども、文京区の持っている住宅基本条例との関係でどのようにしていくかという、そうした記述がないかと思うのですが、その辺はいかがなんでしょうか。

○有坂幹事 そうですね、現行の住宅基本条例の中には、住宅の供給というようなこともうたわれております。今、資料1で説明しましたように、この中でも中堅所得者層を対象とした住宅の供給というのは、区立住宅事業の終了とともに終了するというで説明しておりますし、住宅確保要配慮者を対象とした住宅施策につきましても、今あるものは運営していきませんが、新たに提供は行わないということになっております。そこで条例と現行の第三次住宅マスタープランの内容というのが少し方向性が変わってきておりますので、その辺も含めて、この住宅政策審議会の中で検討をしていただければと考えているところです。

○**浅見会長** どうぞ。

○**板倉委員** 住宅基本条例の中に定められていることに沿って今回住宅白書をつくり、また、住宅マスタープランをつくって見直しの方向で進めるということなんですけれども、今お話があったように、住宅基本条例の中には、第9条のところで区立住宅の供給等ということが書かれておまして、区立住宅、区営住宅、区民住宅の供給に努めるものとするというふうに第9条にはあります。そして、第11条のところについても家賃助成等ということで明確に書かれているので、やはり住宅政策を進めるに当たっての大元というのは、私は住宅基本条例だというふうに思っておりますので、条例に沿ってきちっと住宅政策は進めていくべきだというふうに考えております。

○**澤井委員** 委員長、よろしいですか。

○**浅見会長** どうぞ。

○**澤井委員** 今、条例の条文等御指摘ございました。住宅基本条例は大きく施策の方向性を示している部分としては、第3章に住宅供給の促進及び居住者支援というのが1つあります。そして第4章にはまちづくりとの連携。この2つの章がいわゆる施策の方向性を大きく示しているものであります。

御指摘がありましたのは第3章、住宅供給の促進及び居住者支援の部分です。その中では、確かに供給に努めるものと言うのですが、その文章の中を見ますと、入居者の状況が適正な状況になるようなものの供給に努めるとしており、区として努めてまいったことも事実です。それから、高齢者・障害者の福祉の向上を図るような必要な配慮というような言葉もございます。そういった施策の推進は、平成4年にこの条例が制定されて以来、区として取り組んできたということは事実でございます。

前回、第1回審議会の資料でも御説明したとおり、そういったものについて一定推進してきて成果が得られたものはございますし、さらに、施策の中身を住宅施策という表現よりは福祉的な施策の中で実現していこうという、時代の変化とともに必要性に応じて施策の進め方を変えてきたところがあります。

ですから、現行の施策が条例の文章そのものと、一見すると少しくずれているようなところもあると思いますが、住宅の供給であったり、家賃助成であったりという施策について、これまで何度も変更したり、改正してきております。そのたびに議会にも御報告しながら、皆様の御承認を得ながら、こういった方法がいいのではないかという形で進めてきて、一定の成果を上げていると考えております。

ですから、その方向性は、今回突然変えるということではなくて、これまでも議会、区民の方の御承認を得ながら進めてきたものと考えております。今後ともそういったものについて、必要とされているものを、課題を出しながら成果を上げていくということが1つの目標になってくるかと思えます。

この条例は、制定された平成4年当時の、住宅の数が不足していることが一番の問題であるという観点から様々な施策の方向性を示したものであり、必要であれば見直しを行っていくこともあると思います。まずは、この審議会においては、どういった施策を今後進めていくべきなのかという議論を十分にさせていただいた上で、条例との不整合ということがあるのであれば、条例をどういった形で見直していくかという議論も、当然必要になってくると思います。

ですから、条例に書いてあるから、このとおりにしなければいけないということではなく、本審議会においては、現状の課題などを、真っさらな形で議論させていただいて方向性を見出していき、必要であれば、条例の内容についても議論をしていかななくてはならないのではないかと、私どもは考えております。

○板倉委員 もうこれ以上は申しませんが、これからアンケートとかも取りまして、区民の皆さんの声を受けて、どういう政策を進めていくかということになりますので、私は、大元は住宅基本条例だというふうに思っておりますので、そのことは申し述べておきたいと思えます。

以上です。

○浅見会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。特にございませんか。ありがとうございます。

それでは、次の議題に移りたいと思えます。次は議題2ですが、文京区住宅マスタープラン見直し等に関する調査の実施についてということです。資料2から資料3、4、5の意識調査まで、続けて御説明をお願いします。

○有坂幹事 それでは、資料2 文京区住宅マスタープラン見直し等に関する調査の実施について説明いたします。

1 目的と概要です。住マス見直しの検討に向けて、「住宅白書」を作成します。

住宅白書は、住マスを見直す際の基礎資料となるものなので、実態調査を行い国勢調査や住宅・土地統計調査など関係するデータを収集するだけでなく、区民意識調査を行います。区民意識調査では、意見を広く集められるよう調査項目を設定いたします。調査対象

は、住民基本台帳から無作為抽出により選定いたします。

前回の審議会において無作為抽出の可否について御意見がございました。この調査方法のメリットは、対象を作為的に選定しないため、一部を調べることによって全体の情報がつかめる点にあります。広く一般に活用されている調査方法ですので、このたびの調査対象者も無作為抽出により選定させていただきたく存じます。

資料に戻りまして、また、資料1で御説明しましたように、今後区は、住環境維持向上施策を推進していくことも考慮し、マンション管理適正化推進計画の策定に向け、分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者に対する調査も実施いたします。これは、国がマンション管理適正化法を改正し、適正な管理を推進していくための方針を策定したことによるもので、この方針に基づき、本区においても計画を作成していきます。

次に、2 調査内容についてです。ただいま御説明いたしました目的で記載されている3種の調査を本年度実施いたします。区民意識調査は資料3、分譲マンション管理組合意識調査は資料4、賃貸マンション所有者意識調査は資料5にそれぞれ調査項目の案をお示ししております。本日お示ししている資料3から資料5は調査項目だけで、実際に配布する調査票の形式となっていないためイメージしにくいところもあろうかと思いますが、御了承いただきたく存じます。

まず、資料3は区民意識調査です。18歳以上の区民を対象に無作為抽出し、1,000世帯程度の回収を見込んでおります。調査項目は、大きく6つの項目で構成されております。

1 ページ目、1 現在の住まいでは、(1) 属性で居住地を回答しやすいように郵便番号で聞いていたり、(2) 住宅の満足度では、より分かりやすい表現で、カビや結露の有無を聞いていたりしています。さらに、バリアフリーの状況や環境、防犯等についても聞いております。

2の周辺環境、地域活動では、買物のしやすさなど住んでいる地域の満足度や町会活動等への参加状況などを聞いており、3の居住継続意向では、住み替えやリフォーム等、また、その理由などについて聞いております。

次ページの4は親子の住まい方。5の今後については、空き家対策として活用できる意見が得られるような設問を想定しております。

6 回答者については、その世帯の誰の意見なのかが特定できるよう聞いています。続きまして、資料4です。分譲マンションの管理組合に向けた意識調査になります。区

内の分譲マンション全棟を対象として実施し、30%程度の回収率を目指します。

なお、調査対象欄に（届出済340棟を除く）とありますが、これは都条例に基づく管理状況届出制度の対象となっている分譲マンションのことで、昭和58年以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上あるものを指しており、本区においては、対象となるマンションが357棟ありまして、そのうち、既に届出がされているマンションが340棟あるので、その分は除くということを示しております。届出が済んでいないマンションもありますので、届出があれば、ここから除かれる棟数は増えていくことになります。

調査項目ですが、大きく12項目で構成されております。これらのうち、2 管理組合の状況の（1）管理組合、（2）管理者、（3）総会、2ページの（6）管理規約、3 会計の状況の（1）管理費、（2）修繕積立金、（3）区分経理、3ページの5 修繕等についての（2）長期修繕計画、（5）大規模修繕工事、6 居住者についての（2）名簿の有無に関する項目は、都条例の管理状況届出制度や、マンション管理適正化推進計画策定後に実施するマンション管理計画認定制度における認定基準にも該当しているものとなっております。

1ページ目にお戻りいただきまして、1の（4）付属施設、設備等ではインターネット設備の有無や、（5）各住戸の使用状況等では外国人居住者や所在不明な区分所有者の有無などについて聞いております。

また、2 管理組合の状況では、（3）コロナ禍によって総会の開催方法が変化したかどうかや、次のページの（4）理事会では、理事長や会計などの役員を同一人物がどのくらい継続して行っているかなどを聞いております。（6）では民泊について。3 会計の状況では管理費等の有無や滞納の状況。次のページ、5 修繕等については耐震、浸水対策、大規模修繕などについて聞いております。そのほかにも、マンションのコミュニティや防犯、防災、マンションの性能などについても聞き、11 マンション施策については、マンションの適正管理に当たり、必要な支援や施策についても聞いております。

最後、資料5 賃貸マンション所有者に対する意識調査になります。区内の賃貸マンションの所有者から抽出し、回答件数100件を目指します。

調査項目は10項目からなり、1 マンションの概要、2 経営状況、3 入居者について、4から7では先ほどの分譲マンションでも聞いた修繕や防犯、防災などについて聞いており、8、9では今後の関心事や行政に対する支援、利用したい施策などを聞いてお

ります。

説明は以上となります。

○浅見会長 ありがとうございます。

ただいま御説明がありました資料2から資料5までですが、御質問等ありましたらお願いいたします。先ほどと同様、簡潔にお願いできればというふうに思います。いかがでしょうか。どうぞ。

○宮崎委員 文京区議の宮崎でございます。1点だけちょっとお聞きしたいところがあるのですが、資料4の分譲マンション管理組合意識調査の調査対象のところでは30%程度回収を目指しているということをお先ほど御説明されていましたが、この30%という数字の根拠じゃないですけど、何で30%に設定したのか、ちょっとお話を伺えればと思います。

○有坂幹事 こういったアンケート調査をすると、大体30%前後の数字が出てくるかと思しますので、平均的な値を取って30%ということにしております。

○宮崎委員 ありがとうございます。

○浅見会長 ほか、いかがでしょう。どうぞ。

○河上委員 委員の河上です。資料3、4、5を拝見しまして、調査名がどれも意識調査というふうになってございます。資料3は満足度を結構聞いていますので、確かに意識調査だなという気がいたしますが、資料4、5については意識調査というよりも、マンションの実態調査もかなり含んでいるのかなと思います。マンションについては、実態調査というのはこれ以外にされているのでしょうか。わざわざ意識調査としている、何か調査趣旨というのはあるのでしょうか。よろしくお願いたします。

○有坂幹事 特に意識調査ということの表題につきまして、これでなければいけないということではございませんので、委員がおっしゃいますように、確かに実態そのものを聞いているところもありますので、実態調査というようなことでもいいかなというふうに思いますし、これまで文京区では過去に1回、分譲マンションの実態調査というものを行っていますが、それ以降は行っていませんので、今回行うこの調査が最新の調査になっていくということになります。

○河上委員 ありがとうございます。

○浅見会長 どうぞ。

○新井委員 委員の新井です。区民意識調査の調査対象なんですけど、1,000世帯程度の

回収を見込んでということですが、文京区の世帯数に対して1,000世帯というのは、どのくらいのパーセンテージになるのでしょうか。

○有坂幹事 すみません、ちょっとお待ちください。文京区の本年1月の世帯数で言いますと12万3,199世帯ございます。ですので、1,000世帯というと約100分の1ということになります。

○新井委員 100分の1の設定というのは、こういうアンケートの場合に、この内容が区民の意識を量れるというようなことの数字としては一般的なものなのでしょうか。

○有坂幹事 そのように考えております。

○浅見会長 御参考までに、国が行う世論調査というのがありますが、大体5,000ぐらいなんですね。全国で世論調査をする場合に大体5,000ぐらいということ、今回はもうちょっと狭いので、もう少し数は少なくてもいいのかなと思うんですけどね。

1,000が妥当かどうかというのは、多分、項目だとか広さとか、そういうものによるとはもちろん思いますけれども。一応御参考までに、世論調査についてちょっと御紹介させていただきました。

○新井委員 ありがとうございます。

○浅見会長 ほか、どうぞ。

○諸留委員 文町連の諸留です。調査対象の区民は住民基本台帳を基に無作為抽出により選定しますとあるんですけど、資料3のところ、一般の区民の方だと思うんですけど、人によって持家、自分の家に住んでいる人とマンション——マンションでも自分で所有しているのと借りているのと違うと思うんですけど、そういう方がいろいろいらっしゃるんで、最初から選ぶのは大変かも分からないけど、ある程度同じような人数で割らないと偏ってしまって、例えばマンションの人ばかり多くなってしまったら、あまり正確な資料が得られないんじゃないかと私は思うんです。だから、台帳で選ぶときに持家の人何%とか、パーセントで決めて選んだほうがいいんじゃないかと思います。

以上です。

○有坂幹事 住民基本台帳からも分譲マンションか賃貸マンションとか、そういったことの区別がなかなかできない状況があるようです。ということと、先ほども申しましたが、広く区内全域に配らせていただく調査ですので、持家の方、あとマンションの方の所に多く行ってしまうというようなこともあろうかと思いますが、マンションに住んでいる方、戸建てに住んでいる方、それぞれグループ分けをして、その中で戸建ての方が思っ

ている意見、マンションに住んでいる方の思っている意見ということで、多少ばらつきと
うか、量の違いは出てきてしまうこともあるかと思いますが、一般的な文京区民の方の
意見を十分に吸い上げることができるのではないかと考えておりますし、先ほど会
長からもありましたように、文京区内で1,000世帯の回答を得るということですので、
一般的な国で行う世論調査でも5,000世帯ということですから、それなりのデータは
収集できるものと考えております。

○浅見会長 よろしいですか。何か、もし更にあれば。

○諸留委員 諸留です。でも調べるのは、住所を調べれば、マンションと言えば201だと
か部屋番号があるから、マンションか戸建てかというのを調べるのは、そんなに大変なこ
とじゃないと思うんですけどね。せっかくやるんですから、最初から分かっていること
は、調べてやられたほうが私はいいと思います。そんなに大した手間はかからないと思
いますけど。

○澤井委員 よろしいですか。

○浅見会長 どうぞ。

○澤井委員 都市計画部長です。今回の1,000世帯というのはかなり意欲的な数字とい
うふうに私どもは認識しておりまして、無作為で抽出するのですが、アンケートの結果の
中で、どういった属性の方か分かってきます。世帯構成的な意味合いでの割合について
は、文京区の中でマンションの世帯であるとか、持家世帯というのはある程度分かってお
りますので、実際に集まったものと比較して、世帯構成の割合について極端に偏りが出
しまった場合には、そこを一定考慮しなくてはいけないかもしれませんが、最初から世帯
属性をまず1回分類してから無作為抽出するというのは非常に難しいというふうに私ど
も認識しております。まずは、たくさんのデータを集めた上で、そこで得られたデータの
属性で1回分類し、その中で傾向を見ていくということではいかがでしょうか。恐らく諸留
委員が御心配されているのは、偏っていることを偏っていると気付かずに、そのデータを
間違った方向で信頼してしまうというようなことを懸念されていると思います。例えば
少ない人たちの意見を大きく見てしまうというようなことが起きてはいけない。これは
そのとおりだと思いますので、これは分析の段階で、そういったことが起きないように分
析を丁寧にやっていければよろしいのかなというふうに私どもも思っております。

○浅見会長 よろしいですか。ほか、いかがでしょうか。

○たかはま委員 文京区議のたかはまと申します。資料4に関してお伺いしたいと思いま

す。3点ございまして、まず、調査対象の分譲マンション全棟というのが何件になるのか。それから、4つ下の現地調査というところ、郵便物不達マンションを現地調査というところが、これはアンケート調査を送ったのが戻ってきてしまったという意味なのか、アンケートの回答をいただけなかったという意味なのかを教えてください。

それから、最後が届出済340棟を除くということですが、都の条例のほうの届出制度だと、もうちょっと簡単なアンケート調査だと思うんですが、その情報、今回挙げていただいている11の項目と同じ情報量を区のほうで持っていらっしゃるのかを確認させていただきたいと思います。

○有坂幹事 まず、1点目の分譲マンションの全棟の数ですが、はっきりした数は把握していないんですが、おおむね2,000棟ございます。この全棟につきましては、これからこの調査に当たりまして登記簿とか、そういったものを調べて、全てのマンションを把握していくということになります。

また、この郵便物不達マンションを現地調査というものについては、当然返ってきたものもそうですし、回答いただけなかったところも調査をするということ。

あと都条例のものにつきましては、管理組合があるとか、基本的に7項目を調査しているんですが、今回の調査につきましては、もう少し深いところを聞いていきたいということで項目数も少し多くなっているということです。

○たかはま委員 そうすると、その340件も送ったほうがいいのではないかなというのが私の考えです。先ほど説明がありました、理事長さんの務めている年数ですとか、民泊に関しての条項があるとか、あと、先ほど宮崎委員から質問がありましたけれども、省エネ・グリーンインフラ系の質問、これに関して、都の届出だとかなり薄い内容になっていると思うので、同じ情報、せっかくだからそろそろやっていたほうがいいのではないかと思います。

届出自体はそんなに古い情報ではないので、情報としての鮮度はそろっていると思うんですが、例えば340棟に、以前回答いただいたのはこういうものですが、変わっていませんかという様な案内を添えて、全て調査したほうがいいのではないかなというふうに思います。2,000件挙げて、それを全部調査するというのは本当に大変な調査だと思いますので、情報として価値あるものになるのではないかなというふうに思うのが私の提案です。

それからもう一つが、分譲マンション全棟から得た情報というのは、ある程度公開のも

のなのか。それとも守秘義務は当然あると思うんですけども、秘密の情報になっていくのか。お伺いしたい趣旨としては、例えば地域の防災活動に参加しているといったような情報を防災課と共有することができるようなアンケート調査になっているのか教えていただきたいと思います。

○有坂幹事 都条例に該当しているものをこの中に含めるかにつきましては、事務局で検討していきたいと思います。

それから情報が公開されるかということなんですが、当然、このマンションというのがどこのマンションから出てきた調査結果かということが最初のほうで聞いておりまして、全部が記名されるかどうか分からないんですけど、基本的にはどこのマンションか特定されてしまいますので、そういった特定できるような情報は公開しませんが、全体的にまとめたデータとしては、ここでいうと意識調査としてまとめていくということになりますので、ある程度、全体としては公開できる資料になってきます。それと防災のことについて防災課と連携できるかという点につきましては、できるだけ連携できるような資料作成の仕方等を行っていただければと考えております。

○たかはま委員 ありがとうございます。

○浅見会長 今、委員おっしゃったのは、340棟を除くことによって少しバイアスが生まれてしまうのではないかということですよね。確かに都が狙っているのは、特殊という言い方は変ですが、特別なあるグループなので、それとそれ以外というふうになってしまうと若干、確かにおっしゃるとおり、そういうこともあり得ると思うので、少し御検討いただくといいかもしれませんね。

あと、どこまでこの情報を使うかというのは、実際に答えていただく方にお伝えして、それを合意の上で御回答いただくという手続をされるんですよね。

○有坂幹事 そうですね。そこをやっぱり明確に御案内しておかないと。

○浅見会長 例えば目的外使用とか、そういうのは結構、後で問題になるかもしれないので、国の調査などでもそういうのはきちんと書いてあると思うんですけども、多分、業者が入ってやられるのだから、分かっているのかもしれませんが。

○澤井委員 よろしいですか。

○浅見会長 どうぞ。

○澤井委員 都市計画部長です。大変貴重というか、ごもったもな御指摘を幾つか。都の調査との、今、会長からもありましたようにバイアスの件については、逆に除いてしまうこ

とで、その対象の調査項目が薄くなるということについては、ぜひ検討したいと思っております。

それから、アンケートの中身は、おっしゃったように、特定のあるマンションが、例えば防災活動等というところの意識の高さと、具体的な防災課の取組との連携という意味で、具体的に相手がはっきりしないと連携できない。そういったかなり個別の情報を、ある意味、庁内の別の施策として共有するかという話になってきますので、これはやはりアンケートを書いていただく段階で、しっかりその辺をうたわなければいけません。今、そういった活用方法もあり得るといふ御指摘かと思っております。そこについては調査票の中で一定、庁内の他の目的の使用について、御了解を必ず得なければいけないと考えております。

そこについては、今回のアンケートの目的とは別の目的で、様々使い回すかというような話にもなってきますので、プライバシーの関係も含めてしっかり検討した上で、活用可能なものはできるようにしていきたいと思っております。できるだけ貴重な資料は活用できたほうが良いというのは、御意見としてはごもっともですので、できるだけそういった活用ができれば良いなと今考えております。

○たかはま委員 ありがとうございます。今、部長が答えていただいたように、いい連携ができるにこしたことはないですけれども、一方で、ごみ出しだとか、消防設備の不備みたいところが行政から叱られてしまうんじゃないかと思った瞬間、回答の方は筆が止まってしまいますよね。そうならないように、この趣旨に沿ってといたしますか、いい調査になるように御検討いただきたいなと思っております。ありがとうございます。

○浅見会長 どうぞ。

○諸留委員 文町連の諸留ですが、マンションといっても、名前はマンションですけれどもピンキリで、大手の不動産会社がやっているマンションはしっかりして、管理組合までしっかりできていて、いろいろ書けるでしょうけれど、ちょこっとした土地を持って、アパートに毛の生えたような感じのマンションをやっている人たちは本当に書けるのかなと思うし、それから、実際にそういうのは実行できるのかなという気がするので、マンションも規模によって分けて集計したほうが私はいんじゃないかと思っておりますけど。

以上です。

○有坂幹事 そうですね。今、委員おっしゃいますように、中には賃貸マンションと書いていますが、それがアパートなのか、長屋なのかとか、そういった共同住宅もいろいろ種類

がありますので、ある程度、規模であったり、そういったものは、先ほども申しましたが、登記簿を見ながら、そこで判断して調査を行っていきたいというふうに考えているところです。

○浅見会長 ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

○松田委員 松田と申します。どうぞよろしく願いいたします。

先ほどの諸留委員の質問とちょっと関連してくる話だと思うんですけども、この意識調査の中で、資料5のところなんですけれども、資料4と5で、いわゆるマンションに住んでいらっしゃる方と、あとマンション所有者ということで、いわゆる投資家としてマンションを持っていらっしゃる方の実態をあぶり出すという、そういう意識の資料だと思うんですけども、これで実際に本当にそういうのがあぶり出るものなのかどうか、ちょっとお伺いしたい。

何を言っているのかと言いますと、この人たちというのは、ふだん自分のところに住んでいないにもかかわらず、ここに権利を持っているので、将来的に、例えば建て替えなどで一番問題になりそうな方たちの1つだと思うので、こういう調査のときに、まさにやらないとなかなか厳しいのかなというふうに思っていて、これで抽出、なおかつ回答数100件と書いてあるんですけど、抽出すると、例えばその中の半分くらい抽出されたとしても、回答数で3割も2割も返ってこないということになってくると、ほぼ回答が返ってこないような可能性もあるし、重要なところが見えてこないという気もするので、このところを実際にどうされるのかということと、実際100件と書いてあるので、それで本当に正しい数字が出てくるのだろうか。この辺を教えてくださいと幸いです。よろしく願いします。

○有坂幹事 賃貸マンションの所有者というのは、確かにここに住んでいる方、住んでいない方いらっしゃると思うんですが、例えば分譲マンションの一部屋を持っているような方が賃貸されているものは除いていまして、1棟丸々持っている所有者の方に調査を行うということですので、今、委員がおっしゃったようなことは大丈夫かなというふうに考えています。

○澤井委員 よろしいですか。

○浅見会長 どうぞ。

○澤井委員 御指摘のとおり、例えば居住実態がなくて、投資的に使っていたりする場合、例えば建て替え等では様々障害になったりすることもあります。実はそういった部分に

については、普通に住んでいらっしゃる方とそうでない住まい方をしている方というのは、やはりここの中である程度分析したい項目であるのは事実です。確かにこのアンケートで果たしてどこまで抽出できるかというのは、正直100%自信がある訳ではないんですが、そういった項目を入れることである程度、回答の中でそれを読み取れることを期待しています。これが読み取れないとなったときに、追加の情報収集をするかどうかというのは、また検討したいのですが、これまでそういった実態調査は全くございませんので、まず、こういうアプローチで1回やってみて、御指摘の懸念事項につきましても、何らかの形で、少しでも近付いていければなというふうに考えております。

○松田委員 ありがとうございます。調査は大変だと思いますが、よろしく願いいたします。

あともう1点よろしいでしょうか。資料3、4、5でアンケートの調査、意識調査案というのが出ているんですけど、最終的にどういう形で成果物が出てきて、それが白書としてどういう形になっていくのかがどうしても見えてこなくて、実際以前、例えば白書をつくられたので、そのサンプルであるとか、例えばこういうのを参考にしているんだとか、そういったものを見せていただいて、多分、皆さんの意識がばらばらだと思うので、そういうのを共有しながらつくっていったほうがいいのではないかなというふうに思うんですけども、その辺いかがでございましょうか。

○有坂幹事 住宅白書というと、以前、平成15年につくったものがございます。中を見ますと、主には国勢調査の結果ですとか、あと住宅・土地統計調査の結果ですとか、要はほとんどが既存のデータを集めてつくったような冊子なんです。今回は、先ほども申しましたが、そういうデータも集めますし、また、今回、意識調査を行いますので、そういったデータも盛り込みながら、新たな住マスの見直しの検討に活用していただけるような、そういった資料の作成、住宅白書の作成に当たっていきたいというふうに考えております。

○松田委員 ありがとうございます。そうなりますと、例えばドラフトみたいなのは大体どのくらい出てきて、何回か出てくるという形になってくると思うんですけど、どのくらいになるのか、スケジュールだけ教えていただけますでしょうか。

○有坂幹事 スケジュールにつきましては、この後、資料6に基づきまして説明をさせていただきます。予定となっております。

○松田委員 ありがとうございます。結構です。

○浅見会長 ほかいかがでしょうか。どうぞ。

○樋野委員 樋野です。先ほどの御指摘はすごく重要なことが入っていて、これ賃貸マンションと書いていますが、そもそもマンションでいいのか、アパートなのか、集合住宅なのか、共同住宅なのか、そこははっきりしたほうがいいと思うんですが、そこに住んでいない人に管理のことを聞いてもなかなか答えられないだろうなというのはありますので、ちょっとそこは、私も全て確認できていないですが、この所在地に住んでいるのか、そうではないのか、区内なのか、国内なのか、海外なのか、そういったことは聞くべきかなと思いました。

2分しかないので一気に言いますが、これ入居率であるとか、入居率の低下という項目はあるんですが、入居率がどのくらいであって、単身なのか、夫婦なのか、子育て世帯なのか、高齢夫婦なのか、その辺りは聞くべきかと思います。

資料4に移ります。資料4で、これも御指摘のあった非回収マンションであるとか、不達マンションというのは、昨日会議のあった空き家の観点からも大事になってくるので、現地調査をしっかりしてほしいという、これはコメントです。

これも揚げ足を取るような質問ですが、マンションの定義もあるんですが、管理組合のないところというのが今問題視されている訳で、今、「管理組合の」意識調査になっていて、下の項目も「管理組合用」郵便受けとか、管理組合があることを前提にいろいろ書いているんですが、それがなくて今問題視されているので、そこについても調べてほしいというのが2点目です。

資料3に移ります。無作為抽出は前回も言ったので、あまり言うつもりはないですが、無作為抽出の中にも、層化した上で無作為抽出をしたほうがバイアスがなくて、部長がおっしゃったように、事後にバイアスを解消する方法はもちろんあり得ますが、配る時点でバイアスがないほうがもっと望ましいので、それは無作為抽出の中でほかの方法もあるということをお検討いただければと思います。

以上です。

○浅見会長 何かありますか。

○有坂幹事 賃貸マンションにつきましては、3階建て以上の非木造耐火建築物を対象として調査を行っていく予定です。

また、資料4の管理組合につきましては、確かに委員おっしゃいますように非常に問題になっていまして、実際、文京区におきましても昭和58年以前に建てられたマンション

で管理組合がないということで、こちらからの通知を住んでいる方々で押しつけ合っているようなところも実際にあります。ですので、そういった管理組合のあるなしというところはしっかりと確認をして、管理組合のないマンションにつきましても、代表の方などにきっちりとかような資料をお渡しして、さらに、冒頭にも御紹介しましたが、文京区ではマンション管理の適正化支援事業というものを8事業行っております。その中には管理組合の設立支援という事業も行っておりますので、そういう事業を御紹介しながら、適正な管理運営をしていただけるマンションにしていければというふうに考えております。

また、資料3につきましては、極力調査の段階でバイアスをかけないということについては、これから事務局で検討し、できる限りバイアスのない調査ができるようにしていきたいというふうに考えております。

○澤井委員 委員長、よろしいですか。

○浅見会長 どうぞ。

○澤井委員 特に管理組合がないほうが問題というのは、まさに御指摘のとおりです。ここでは、管理組合があることを前提とした質問構成になっていますが、ない場合は何もしなくていいのかというと当然そうではありませんので、ない場合は、修繕や日常の管理をどうしているんですか、といった形の質問設定ができればというふうに思っております。様々ないただいた御意見については、可能な限り反映させながら、より取りたい情報を取れるアンケート調査にしていきたいというふうに思っております。

○樋野委員 ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

○浅見会長 管理組合がない場合に誰が答えるというのは何かあるんですか。というのは、下手をすると、管理組合があるところだけしか答えないと、管理組合の設置率100%とかいう、実態とかけ離れた結果が出てしまうのを懸念するんですけど。

はい、どうぞ。

○松本委員 ほかの地域でかなり類似した調査をマンション管理組合に対してやっているので、少し御参考程度なんですけれども。特に小規模マンションで土地のオーナーさんがいるようなものとか、そういったところは管理組合がなく、割と戸数を持っている方が実態的に理事長的な役割をしているようなところはかなり見られまして、そこで非常に管理がうまくいっているところと、やはり知識がなくて、後手後手に回って水漏れなどがあるようなところが、ほかのエリアですけれどもあったので、そういうところも場合によ

たら返してくれる可能性はあるかなと思いますが、今回、先ほどの御説明で不達のところは、戻ってきてしまったものに対して調査するというか、ごめんなさい、質問になってしまいますが、ということでよろしいんですね。先ほど御質問があつて。

○有坂幹事 不達のところだけです。

○松本委員 だから2,000配って、不達が例えば、これもかなり多いと思うんですね、似た様な調査をやっていると。固定資産税から見ても管理組合と住宅の棟と一致していないので、複数棟あるようなマンションの場合は、固定資産とかそちらからだけだと管理組合が把握できないことが結構ありまして、相当戻りがあるのかなというふうに思いますので、そこはぜひしっかり見ていただけると良いかなというふうに思います。すみません、何か質問と答えが一緒になりましたが、以上です。

○浅見会長 すみません、ちょっと事務局の御回答を確認したいんですけど、不達というのは、郵便物を出したけど、それがそのまま戻ってきってしまう場合、もう一つあり得るのは、向こうから不達という場合は、調査票がこちらに届かない場合なんですけど、前者だけにしてしまうということなんですか、結局、今回は。先ほどたかはま委員が御質問されたときは、何か両方のような感じでお答えいただいたように思ったので、ちょっと確認させていただきたいんですけど。

○有坂幹事 失礼しました。たかはま委員の御質問のときには、こちらから出して、それが戻ってきてしまったものと、回答が来ないもの、両方ということでお答えしたんですが、今、事務局側で考えているものは、こちらから送って、戻ってきてしまったものだけということなんです。

○浅見会長 どうぞ。

○たかはま委員 ありがとうございます。その件については、私は回答いただけなかったものについても追うべきではないかという趣旨で質問させていただいたので、全部お答えいただかなくても何らかのアクションを起こしていただきたいなというのは要望として申し上げます。

○有坂幹事 都条例でやっているアンケートについても、ちゃんと到達しているのに回答が返ってきていないものについては、督促のような形で出してくださいというものを送ったりしているので、今回の意識調査についても、そういったことも考えていきたいと思っています。

○浅見会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょう。どうぞ。

○板倉委員 まず、資料3号のほうですが、先ほど1,000人からの回答を得たいというふうにあるんですが、国のほうでは世論調査だと5,000人ぐらいというふうに……。

○浅見会長 全部がそうかどうか分からないんですけど、私が調べた調査ではそういうものがあつたので、御紹介しました。

○板倉委員 それでこの調査では、もう1回ちょっと確認なんですけど、何人に出すということなのか。

○有坂幹事 まだはっきりとしたことは決めてはいませんが、当然1,000回答を得るということです。これ以上の数について出していくと。例えば10倍の1万世帯とか、そういったぐらいの規模で出していくことになるのかなというふうに考えておりますが、その母数につきましても、今後事務局で検討していく次第です。

○板倉委員 なるだけ多くの方々が回答いただけるようにしていただきたいということと、無作為抽出ということですから、文京区全体を1つの単位というか、そういうふうにしていくのか。無作為ですから、そこは分けるということができるとどうか分かりませんが、文京区は今9つの出張所が、地域活動センターですね。そういう単位になるので、例えばそういう単位ごとにどうするのかとか、単位の中の人口に比してどうするのかとか、そういうことを考えているのかどうかということですね。

○有坂幹事 文京区でやっている無作為抽出ですと、本郷、春日とか町の名称があると思うんですが、そこに均等になるように無作為抽出されるというふうに聞いておりますので、あまり地域によってばらつきが出るようなことはないというふうに考えております。

○板倉委員 ということは、一定そういう区域を決めるというか、そういう考え方でいいということですかね。

○澤井委員 要は無作為抽出、データ抽出を、庁内で住民情報を管理しているところをお願いするんですね。そのときに、抽出の結果が、例えば本郷地区ばかりだったというふうにならないように、できるだけ文京区全体で地域ごとの偏りが無い形で無作為抽出をしていくので、結果として出てきたものは比較的均等な形で出てくると。出てきたものを今度は地域別に分類すると、おおむね人口の比率と変わらない形でのデータになってくることを想定しています。あとはその後の分析の仕方として、こういう地域にはこういう傾向があるのかということは、データの分析の中で行っていくということになります。

○板倉委員 あと、第三次住宅マスタープランの12ページのところなんですけど、ここで住

宅の価格と家賃というところがありまして、そこに民間賃貸住宅では中古2DKが月14万円から15万円で、中堅所得者層にとってはやや負担が大きい水準ですというふうに書かれているんですけども、やっぱりその当時もこういう状況があった訳で、そういう状況がどうなっているかということも今回のところで見えるような設問が必要なのではないかなというふうに私は思うんです。

前回と比較できるような、そういう形で家賃に関する意識を聞くような項目も必要ではないかと思うんですけども、今回このアンケートを見ても住居費、1番の現在の住まいというところで住居費は幾らですかということで、費用についてはここで聞いていますし、3の居住継続意向というところで、現在の住居への不満というか、不満という形になるのかどうか分からないんですが、現在の家賃がどうなのかという意識を聞くような項目は必要だというふうに思いますので、その辺を入れ込んでほしいなということと、文京区の住宅政策の方針が供給から住宅ストックの活用へというふうに移っていきましたから、それに沿った設問というふうにしなければならないのではないかなというふうには思われるんですけども、住宅政策全般のことでお聞きをすると、家賃助成について必要かどうかとか、そういう項目も入れるべきだというふうに思うんですけども、その辺はいかがかということ。

あと分譲マンションのことについてもお聞きをしたいんですが、先ほど2,000棟のところにお送りをするというふうにありましたけれども、新宿区のほうが2016年に調査をしているんですけども、内容的には同じような調査をしているんですが、ここで、文京区の今回の調査では30%の回収見込みというふうにしているんですが、新宿区がやった調査では、2,117件に対して回収数が229件ということで1割強でした。30%の回収って非常に高い目標数字だというふうに思うんですけども、その辺については、新宿はかなり訪問調査というのをいっぱいやっていて、その辺に相当労力をかけないといけないかなというふうに思うんですが、その辺についてということ。

あと、これは後ろのスケジュールになってしまうんですが、先ほどマンション管理適正化推進計画を策定していく調査でもあるというふうにありましたけれども、マンション管理計画の認定制度というのも今始まっているかと思うんですけども、その策定に見合った設問の内容になっているのか、その辺もお聞かせをいただきたいと思います。

○浅見会長 いかがでしょうか。

○有坂幹事 まず最初に、資料3の住居費についてですが、今回、資料の修正をさせていた

だきましたが、住居費というのが、先ほど委員おっしゃいましたように、3の居住継続意向のところにも実はあったんです。たまたま住居費ということで同じものがあって重複しているというふうに考えてしまって削ってしまったんですが、3番のところでは住居費について聞くことを想定しています。

それから、家賃の助成ということについては、そちらについては、人に対する補助というような観点になろうかと思えます。都市計画部で今回、住宅マスタープランの見直しをかけていくことになりますので、住宅補助というような内容の調査については、現在行わないことを想定しています。

それから、30%の分譲マンションの調査の回収率ですが、こちらは郵送だけではなくてウェブでの回答についても見込んでおりますので、できるだけ30%を達成できるように、なるべく分かりやすい設問ですとか、そういったことを心がけて作成して、この30%を達成したいというふうに考えているところです。

あと、認定制度については、これから実施していく予定にはなっていますが、このアンケートの中では認定制度のことについては、触れてはおりません。

以上です。

○板倉委員 そうですか。せっかくやる調査ですから、そこもやっぱり区としてはそういう制度をこれからつくっていこうということであれば、そうしたことも念頭に入れた設問にしていったほうが、新たな調査となるとなかなか大変かなと思うので、これだけ大がかりに調査をするとき、一緒にやっていったほうがよいのではないかというふうに私は思います。

先ほど家賃助成のことについては、この中で行わないということであれば、このアンケートの項目だけ見ても全部分からないですが、最後に自由意見というような形で当然設けると思うんですけども、その中できちんと出していただけるように誘導できるかどうか分からないんですが、ぜひ自由意見というところを重視してやっていただきたいというふうに思いますし、家賃の費用については住居費という形で出ると思うんですけども、それに対してどう思うかとか、そういうことについても私はきちんと聞くということが必要ではないかなというふうに思いますので、意見として言わせていただきました。

○澤井委員 今、家賃助成ということで、いわゆる居住支援と一般的にいわれるような中でのイメージでお話しされていると思います。資料3の中では5番の今後について、(2)住み続けるために必要な支援のところで様々な支援が必要でしょうかというようなお伺

いを立てようと思っています。お金が欲しいですかというような質問の仕方は、適切ではないかなとは考えておりますけれども、住み続けるのにどういった支援が要りますかというような設問は、何も家賃が足りないから欲しいという方だけでは当然ないと思えますので、いろいろな形でそういう支援があれば住み続けられるんだよというようなことを引き出していければなというふうに考えております。

○板倉委員 その中に項目として入れていただきたいというふうに要望します。

○浅見会長 今、委員がおっしゃったマンション管理計画の認定制度の関連なんですけど、例えば認定制度をやるときに、こういう条件だとこのぐらい該当するみたいな、そういう目安が付いたほうがいいと思うので、何か認定制度の中で条件になりそうな項目について、どのくらい実際に達成されているのか把握できる質問はあってもいいかなと私も思ったんですが、あるいは既に入っているのかもしれないんですけどね。例えば長期修繕計画があるなしとか、そういうもので。せっかくなのでというのは、確におっしゃるとおりだと思いますので、もし何か、質問項目が多くなればなるほど、今度は回答拒否が増えてしまうので、そうならないようにしなければいけないと思うんですけど、もし可能であればちょっと検討していただいてもいいかなというふうに思いました。

○澤井委員 おっしゃるとおり、マンション管理計画認定制度については、この後のスケジュールでお話ししますけれども、来年度の重要な議題になっておりますので、やはりその議論をしていく中で、できるだけ必要なデータが集められるような形というのを、この後、実際調査項目を細かくつくっていきますので、今日いただいた様々な御意見も、今の段階で考えてなかったものも含めて、可能な限り取り入れられるような検討を進めていきたいと思っています。

○浅見会長 ありがとうございます。

○有坂幹事 そうですね。先ほど委員の御質問には、認定制度についてどうかという直接的な質問かというふうにとらえてしまったので、そういったものは設けていないという回答をしたんですが、今回の分譲マンションの調査の中には、先ほど会長からもありましたように長期修繕計画の有無だとか、冒頭の説明でも申し上げましたように、東京都の管理状況届出制度の調査項目と重複しているところもありますので、そういったものを聞きながら、そこができていないマンションですとか、足りないところについては、文京区が行っているマンション管理適正化支援事業を紹介しながら、活用していただきながら、より適正な維持管理ができるマンションにさせていただいて、その上で認定も受けられると

というような流れをつくっていければなというふうに考えております。

○**浅見会長** では、松本委員、お願いします。

○**松本委員** 質問で、先ほどちょっと御質問が出たんですけれども、自由記述欄みたいなものは、このアンケートで設ける予定かどうかちょっと教えていただきたいのと、管理組合に関していうと、割と皆さん困っていて、もしそういう欄があれば、集計が逆に大変になるという点はあるかもしれませんが、かなりいろいろな意見を聞くことができるかなと思いました。

○**有坂幹事** そうですね。検討事項にはなってくると思いますが、今のところ設けることは考えておりません。

○**松本委員** 分かりました。

○**浅見会長** ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

○**新井委員** 委員の新井です。区民意識調査、資料3の調査項目の中で何点かお願いしたいと思ひまして、まず、現在の住まいの1の属性の中なんですけど、2段目に居住年数はあるんですけど、居住する前の住まいの住所、住所地といいますかね。もう一つは、文京区に住まいを移した理由というような項目を設けていただくのはいかがかなと。文京区に移す理由としては、多分、この中で2番の周辺環境の(1)の満足度という中に、この項目の中で移した理由がかなりあるのか、あるいは仕事の面ですとか、勤務先ですとか、そういうものの理由なのか。その辺が分かるといいのかなというのが1つありました。

それと、住まいの(2)住宅の満足度ですが、これは今お住まいになっている住宅の満足度を聞くということだと思ひんですが、最近の住まいでかなり重視されるのが情報通信系の設備、そういうものの充足度ですとか、あと防犯設備の充足度がかなり要求される方が多いので、そういうものも入れられたらどうかなと思ひています。

それから、同じく(6)住宅の環境対応、防犯等の設備という中ですが、2つ目に壁の断熱性の強化というようなことがありますけど、一戸建てですと壁にかかわらず住宅全体、床下ですとか屋根裏の断熱等もありますので、この辺はもう少し複合的に記入されたほうがいいかなと思ひます。

それと、2番の周辺環境、地域活動の(1)で周辺の住環境の満足度の中に、最近はやっぱ自然災害に対する安全性というのが住宅を選ぶときに皆さん気にされる。そういう項目、それとまちや道路の清潔さ、こういうものも評価の中に入っているようです。あとはおいしい飲食店ですとか、そういうものの充実度みたいなものも評価の中に入っ

いるので、この辺も入れていただけたらと思います。

以上です。

○**浅見会長** いかがでしょうか。

○**有坂幹事** ありがとうございます。そうですね、委員おっしゃられるように、そういったことも非常に重要な要素なのかなというふうに考えております。ただ、今回の調査につきましては、なるべく答えやすい状況をつくりたいということで設問なども簡潔にということを考えておりますので、今の委員の御意見を参考にしながら、聞き方について、あまり量が多くならないように工夫をしていきたいと思っております。

○**新井委員** よろしくお願ひします。

○**澤井委員** 補足ですが、前半のほうでお話になった転居や転出の理由等々、どんな理由でということについては、並行して進めております、都市マスタープランの見直しに関する事前の調査の中でもそういった項目を調査しています。都市マスタープランの調査の内容というのは、住宅マスタープランを見直すに当たっても非常に貴重なデータになっておりますので、そういった資料も併せて活用していきたいと考えてございます。

○**浅見会長** ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

○**中西副会長** 中西です。今回の調査のことではなくて、どちらかという周辺のことを伺いたいんですが、資料2の目的と概要の3行目を見ると、「実態調査を行い関係する様々なデータを収集するだけでなく」というふうに書かれています。意識調査とか状況調査だけが住宅マスタープランの問題を抽出するデータの全てではないだろうとは思いますが、恐らく既存のデータをたくさん集めるというのは、これはやるということによろしいんですねという確認が1点目です。

それから、ほかに、この後に別の実態調査みたいなものをするような予定があるのか、あるいはそういうこともあり得るのかということについては、感覚的なもので結構ですが伺っておきたいと思っております。この2点をお願いします。

○**有坂幹事** 委員おっしゃいますように、複数の既存のデータを集めるということは行います。それと今現在としては、ここでやる3つの意識調査を基にしております、その後、何か別の実態調査を行うということは考えていないところです。

○**中西副会長** 分かりました。必要があればということでもいいと思うんですけども、今回の会議の冒頭で、今後の住宅施策の在り方そのものを考えてという御発言もありましたので、それに必要な情報について集めていただければと思うということで、これはそうい

う感想ということで結構です。

○浅見会長 ありがとうございます。どうぞ。

○澤井委員 先ほども申しましたが、現在、都市マスタープランの見直しを進めております。今後、約1年半ぐらいをめどに進めていこうと考えてございます。先ほど申しましたが、住宅マスタープランは都市マスタープランの下位計画という位置付けになっております。そこでいろいろなデータであるとか、方向性であるとか、方針であるとか等も出てまいります。それに沿った形で、住宅市街地とか住宅環境といった部分により絞り込んだ結果がこちらの住宅マスタープランというふうになってまいりますので、そういった、上位計画の中で調べたものなども当然活用してまいりますし、この白書をつくっていく中で、来年度またこの審議会で御意見を伺うときがありますけれども、内容が不足しているのではないかというような御指摘があるかもしれません。既存のデータだけでは足りない部分、それから上位計画の検討の中で出てきているものについて、もう少しというような御意見もあるかもしれません。そういったときには、必要に応じてそういったものも調査していくというふうにしていきたいと考えております。

○浅見会長 ほかいかがでしょうか。どうぞ。

○岩瀬委員 委員の岩瀬でございます。私もマンションに住んでおりまして、ちょっと回答する立場になるかもしれないという想定を基に3点ほど教えてください。

資料4の分譲マンション管理組合意識調査です。1点目ですが、例えばこういうアンケート調査のとき、回収率の上昇とかを狙ってインセンティブじゃないですけど、よくクオカードとか、そういうのを送ったりする。これは、今回あるのかどうかというのが1点。

2点目は、質問の7番、マンションのコミュニティ形成について、(1)マンション内の自治組織の有無なんですけれども、マンション自治組織というのは結構定義付けが難しく、例えばこの中に9の(4)にある防災組織、そういったものが例えば自治組織に含むのかとか、あるいはマンションの管理組合の下部組織として定義付けられているものは除くのかとか、何か趣味のお稽古事の自治組織なのか、自治組織の定義付けというのがちょっと回答する立場から難しいので、どういうものかなというのが2点目。

3点目は、一番最後の12番の回答者についてのところに(1)で属性、(2)で連絡先とあります。恐らく管理組合があるという前提であっても、(1)の属性は管理組合理事長何がし、副理事長何がしと、公の属性を書く。(2)の連絡先は、管理組合はなかなか電話とかメールを持っていないので、恐らくプライベートの電話を載せることになる

と想定しているのですが、恐らく回答者についてという設問があるということは、多分質問があると、そういう前提で書くと思うんですが、そもそも質問があるかないかということと、その質問が来るのは業者さんから来るのか、あるいは区の方から来るのか、そのどちらかということについてが3点目で、以上でございます。

○浅見会長 いかがでしょう。

○有坂幹事 まず1点目の何かインセンティブはあるかということですが、大変申し訳ありませんが、こちらについては考えてはおりません。

○岩瀬委員 大丈夫です。

○有坂幹事 すみません。それから自治組織につきましては、なかなか少ないのかなとは思いますが、マンションの中で管理組合などを中心に何か防犯の取組をしているだとか、そういうものをつくっているかということをごここでは聞いております。

それから、3番目の属性、連絡先ですが、属性については、今委員おっしゃられたようなこととなります。また、連絡先も理事長なりの個人の連絡先でもいいですし、もし連絡がつかないということであれば、管理会社の担当の方でもいいかというふうに考えています。また、その連絡先に対して何か質問なりを改めてするかというのは、行政からか、業者からかということにつきましては、今後、業者のほうと調整をさせていただきますが、今のところ、委託業者側から連絡をさせていただいて確認をさせていただきたいというふうに考えています。

○岩瀬委員 ありがとうございます。

○澤井委員 おっしゃるとおり、いろいろな形の自治組織があつて、この質問が自治組織ありますかという質問だと答えにくいということがあるのかなと、今、御意見をいただきましたので、この聞き方もできるだけ何らかの自治活動みたいなものがあるかどうかというところを引き出せるような設問項目にしたいと思えます。

○岩瀬委員 ありがとうございます。

○浅見会長 2つの方法があると思います。1つは、ここの表現をなるべく分かりやすくするという、もう一つは、なかなかそれが難しい場合は、別途解説、自治組織というのはこういうものを指しますとかという解説を入れる。ただ、こういうアンケートは往々にして解説はあまり読まないで答えてしまう方が多いので、今のは適切な発言じゃなかったかもしれませんが、なるべくアンケートの中で分かるようにするのが一番良いのではようね。

ほか、いかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。どうぞ。

○新井委員 委員の新井です。資料3の意識調査の2ページ目の5、今後についての(2)住み続けるために必要な支援ということなのですが、この中に高齢・障害世帯の住宅確保支援とか、防犯対策支援とか書いているんですが、高齢化率が上がってきますから、高齢者世帯の見守りですとか、そういうものの支援というのがこれからは重要になってくるのではないかなと思っていますので、そういった内容も加えていただければなと思います。

以上です。

○浅見会長 何かありますか。

○有坂幹事 これにつきましては、所管している福祉部のほうと、内容について協議して決めていきたいというふうに思います。

○浅見会長 ほかはよろしいでしょうか。

それでは、次は3、その他というふうになりますが、議題3、その他についてお願いいたします。

○有坂幹事 その他につきましては、資料6の今後のスケジュールにつきまして説明をさせていただきます。

住宅マスタープランの見直しにつきましては、令和6年度までということで先のあることですので、開催時期につきましては、あくまで予定ということでお考えいただければと存じます。

まず、本年度ですが、住宅白書の作成に向けた委託調査を年内までに実施していきます。

次に、主な議題というのが2つございます。まず、議題ごとになりますが、上のほう住宅白書の作成、並びにマンション管理適正化推進計画の作成及びマンション管理計画認定制度についてのスケジュールです。令和5年3月から10月にかけて小委員会と審議会を2回ずつ実施します。御議論いただいた上で、12月にマンション管理適正化推進計画素案についてパブリックコメントを実施します。そして、令和6年1月をめどに小委員会及び審議会での議論を経て、住宅白書の案、そしてマンション管理適正化推進計画の案を取りまとめていきます。

続きまして、主な議題として、住宅マスタープランの見直しについてです。令和5年度に作成しました住宅白書を基に、令和6年3月から8月にかけて小委員会と審議会を

2回ずつ行いまして御議論いただいた上で、9月にパブリックコメント、それから住民説明会を開催いたします。そして、11月の小委員会を経て、1月の審議会において住宅マスタープランの案を取りまとめていくというスケジュールとなっております。

以上です。

○浅見会長 ありがとうございます。

資料6について、何か御質問等ありますでしょうか。よろしいですかね。

それでは、本日も積極的な御発言ありがとうございました。

以上で、本日の議事を終了させていただきたいと思います。

最後に、事務局から何か連絡事項等ありましたらお願いいたします。

○有坂幹事 長時間にわたり御審議をいただきまして、ありがとうございました。今年度開催の住宅政策審議会は、今回で最後となります。

また、先になりますますが、開催日程等決まりましたら通知を送付させていただきますので、御予定くださいますようよろしくお願いいたします。

次回は、令和5年5月上旬の開催を予定しております。

それでは、これをもちまして、令和4年度第2回文京区住宅政策審議会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。

— 了 —