

令和6年度第1回

文京区住宅政策審議会会議録

日時：令和6年5月20日（月）

14：00～15：50

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

**○吉本幹事** それでは、定刻前ではございますが、皆様おそろいですので、ただいまより令和6年度第1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、本審議会にご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吉本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、お手元の資料を確認させていただきます。なお、区職員の委員等におかれましてはデータの資料をご案内しておりますので、そちらをご確認ください。

事前に送付し、本日ご持参いただきました資料ですが、まずA4判1枚の次第、次にA4両面印刷の文京区住宅政策審議会の委員・幹事名簿、A3横の資料1 住宅白書の現状・課題と施策体系のつながり、A4の冊子になっております資料2 文京区住宅マスタープラン（見直し案）、A4両面の資料3 文京区住宅政策審議会小委員会審議結果報告書、A4判の資料4 今後のスケジュール（予定）です。また机上に座席表を置かせていただいております。すべておそろいでしょうか。

次に、委員幹事の欠席についてでございます。本日、藤井委員、上田委員、西村委員、松本洋子委員、鈴木委員、木村幹事、橋本幹事が欠席となっております。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、当審議会が成立いたしますことを申し添えます。

次に、発言時の注意点についてご説明します。会場のマイクの使用方法ですが、お手元のスイッチを押してからご発言いただきまして、終了しましたら、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、ご発言の際は、初めにお名前をおっしゃっていただきますよう、併せてお願いいたします。

続きまして、委員の委嘱を行わせていただきます。

委員の皆様の任期は、令和6年4月1日から令和8年3月31日までの2年間となっております。区議会議員選出の委員の皆様につきましては、令和5年9月1日から令和7年8月31日までの2年間となっております。令和5年10月の審議会にて委嘱状を配付させていただいております。本日は、区議会議員選出以外の委員につきましてはの委嘱となります。委員の就任につきましては、あらかじめご了承いただいているところですが、ここで改めて、成澤区長より委嘱状をお渡しいたします。委員名簿の順にお名前をお呼びいたしますので、自席にてご起立いただき、委嘱状をお受け取りいただきたく存じます。区長よりよろしくお願いいたします。

初めに、学識経験者の委員でございます。浅見泰司様。

**○成澤区長** 委嘱状、浅見泰司様。文京区住宅政策審議会委員を委嘱します。令和6年4月1日付けです。よろしくお願いいたします。

(委嘱状交付)

○浅見委員 よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 中西正彦様。

○成澤区長 委嘱状、中西正彦様。以下同文です。どうぞよろしくお願いいたします。

(委嘱状交付)

○吉本幹事 樋野公宏様。

○成澤区長 委嘱状、樋野公宏様。どうぞよろしくお願いいたします。

(委嘱状交付)

○樋野委員 よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 松本真澄様。

○成澤区長 委嘱状、松本真澄様。どうぞよろしくお願いいたします。

(委嘱状交付)

○松本委員 よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 河上牧子様。

○成澤区長 委嘱状、河上牧子様。どうぞよろしくお願いいたします。

(委嘱状交付)

○河上委員 よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 次に団体選出の区民委員でございます。諸留和夫様。

○成澤区長 委嘱状、諸留和夫様。どうぞよろしくお願いいたします。

(委嘱状交付)

○吉本幹事 新井浩二様。

○成澤区長 委嘱状、新井浩二様。どうぞよろしくお願いいたします。

(委嘱状交付)

○吉本幹事 亀田順子様。

○成澤区長 委嘱状、亀田順子様。どうぞよろしくお願いいたします。

(委嘱状交付)

○吉本幹事 貝塚恭子様。

○成澤区長 委嘱状、貝塚恭子様。どうぞよろしくお願いいたします。

(委嘱状交付)

○貝塚委員 よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 次に、区民公募の委員でございます。松田吉隆様。

○成澤区長 委嘱状、松田吉隆様。どうぞよろしくお願いいたします。

(委嘱状交付)

○松田委員 ありがとうございます。

○吉本幹事 岩瀬俊介様。

○成澤区長 委嘱状、岩瀬俊介様。どうぞよろしく願いいたします。

(委嘱状交付)

○岩瀬委員 お願いいたします。

○吉本幹事 以上でございます。

それでは、本日の審議会開催に当たりまして、成澤区長からご挨拶を申し上げます。区長、よろしく願いいたします。

○成澤区長 皆さんこんにちは、区長の成澤でございます。

本日は、令和6年度第1回文京区住宅政策審議会に、ご多用の中ご出席いただきましてありがとうございます。

本審議会では、令和4年度から住宅・住環境についての区民意識調査等を実施しまして、その結果や各種統計データを皆様にご確認いただきながら、昨年度、住宅白書として取りまとめたところでございます。

本日は、その住宅白書において示された、社会情勢の変化や住環境の現状を踏まえた上で、新たな施策の方向性を検討していただきたく、住宅マスタープランの見直し案についてご審議をお願いしたいと存じます。

このたび委員となられました皆様には、本区の良い住環境の形成に向けて、引き続きお力添えいただきますことをお願い申し上げて、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

○吉本幹事 ありがとうございます。区長は公務の関係上ここで退席させていただきます。

(成澤区長退席)

○吉本幹事 それでは改めまして、委員幹事の皆様全員をご紹介いたします。名簿の順にお名前をお呼びいたしますので、ご起立いただき、一言ご挨拶をお願いいたします。

まず、学識経験者の委員でございます。東京大学執行役副学長、東京大学大学院工学系研究科教授の浅見泰司委員でございます。

○浅見委員 どうぞよろしくお願いいたします。

○吉本幹事 横浜市立大学大学院都市社会文化研究科教授の中西正彦委員でございます。

○中西委員 中西です。今年もよろしくお願いいたします。

○吉本幹事 藤井委員は本日ご欠席です。

東京大学大学院工学系研究科准教授、樋野公宏委員でございます。

○樋野委員 樋野でございます。空き家関係の委員も文京区でやらせていただいています。

よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 東京都立大学都市環境学部建築学科助教の松本真澄委員でございます。

○松本委員 松本真澄です。どうぞよろしくお願いいたします。

○吉本幹事 明治大学地域ガバナンス研究所客員研究員の河上牧子委員でございます。

○河上委員 河上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○吉本幹事 続きまして、文京区議会からご推薦いただきました委員でございます。

名取頭一委員でございます。

○名取委員 名取です。どうぞよろしくお願いいたします。

○吉本幹事 浅川のぼる委員でございます。

○浅川委員 浅川のぼるでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○吉本幹事 板倉美千代委員でございます。

○板倉委員 板倉美千代です。よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 上田委員、西村委員は本日も欠席です。

たかはまなおき委員でございます。

○たかはま委員 たかはまと申します。よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 続きまして、団体選出の区民委員でございます。

文京区町会連合会会長、諸留和夫委員でございます。

○諸留委員 よろしくお願ひします。

○吉本幹事 松本委員は本日も欠席です。

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第四ブロック顧問の新井浩二委員でございます。

○新井委員 新井でございます。よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 公益社団法人全日本不動産協会豊島文京支部副支部長の亀田順子委員でございます。

○亀田委員 亀田でございます。よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 環境活動団体文京エコリナ副代表の貝塚恭子委員でございます。

○貝塚委員 はい、貝塚です。私は生まれも育ちもずっと文京区で、いまだ文京区で活動しております。よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 続きまして、区民公募委員でございます。

松田吉隆委員でございます。

○松田委員 よろしくお願ひいたします。

○吉本幹事 岩瀬俊介委員でございます。

○岩瀬委員 岩瀬でございます。よろしくお願いいたします。

○吉本幹事 続きまして、区職員の委員でございます。

企画政策部長、新名幸男委員でございます。

- 新名委員** 新名と申します。よろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 総務部長、竹田弘一委員でございます。
- 竹田委員** 竹田でございます。よろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 区民部長、高橋征博委員でございます。
- 高橋委員** 高橋です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 福祉部長鈴木委員は本日所用のため欠席です。

都市計画部長、鵜沼秀之委員でございます。

- 鵜沼委員** 鵜沼と申します。どうぞよろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 資源環境部長、木幡光伸委員でございます。
- 木幡委員** 木幡です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 委員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、幹事をご紹介します。企画課長、横山幹事でございます。

- 横山幹事** 横山です。よろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 防災課長、齊藤幹事でございます。
- 齊藤幹事** 齊藤です。よろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 区民課長、榎戸幹事でございます。
- 榎戸幹事** 榎戸でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 福祉政策課長、木村幹事は本日所用のため欠席です。

都市計画課長、真下幹事でございます。

- 真下幹事** 真下でございます。よろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 地域整備課長、前田幹事でございます。
- 前田幹事** 前田です。よろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 建築指導課長、川西幹事でございます。
- 川西幹事** 川西です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 吉本幹事** 環境政策課長、橋本幹事は本日所用のため欠席です。

最後に住環境課長、吉本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、会長の選出を行いたいと思います。住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第3条第1項に基づき、委員の互選により会長を定めることとなっております。事務局といたしましては、どなたかに会長をご推薦いただきたいと思います。存じますが、いかがでしょうか。

松本委員お願いします。

- 松本委員** はい。前会長の浅見委員にお願いしてはいかがでしょうか。

**○吉本幹事** ありがとうございます。浅見委員に会長の推薦がございましたが、皆様いかがでしょうか。異議がなければ、挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○吉本幹事** ありがとうございます。挙手をいただきましたので、浅見委員に会長をお願いしたいと存じます。ご推薦いただきました松本委員、ありがとうございました。

ただいま、会長の選出が行われましたので、浅見会長にご挨拶をお願いしたいと存じます。浅見会長、よろしくをお願いいたします。

**○浅見会長** ただいまご推挙いただきました浅見です。どうぞよろしく申し上げます。

私は、これまでも文京区の住宅政策審議会に関わって参りましたけれども、これから住宅マスタープランができるということで、本当に佳境に入ったのかなというふうに思っております。ぜひ皆様のご了解をいただきまして、進めたいと思います。どうぞよろしくをお願いいたします。

**○吉本幹事** ありがとうございます。

続きまして、住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第3条第1項に基づき、浅見会長から副会長の指名をお願いいたします。

**○浅見会長** 住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第3条第1項に基づきまして、副会長の指名をさせていただきます。

引き続き、中西委員を副会長に指名させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいですか。

(拍手)

**○浅見会長** それでは中西委員、副会長をお願いいたします。

**○吉本幹事** ただいま副会長の指名が行われました。中西副会長にご挨拶をお願いしたいと存じます、よろしく申し上げます。

**○中西副会長** 今回も引き続き、副会長にご指名いただきました、中西です。

これまで文京区について、必ずしも明るいとは言えなかったのですが、ここ2年間の様々な検討を通じて、様々な状況がわかってまいりまして、私自身も勉強しております。会長の仕切りにより大船に乗ったつもりで、引き続き何がしか、尽力したいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

**○吉本幹事** ありがとうございます。

次に、住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第5条に基づき、浅見会長に小委員会の委員及び委員長の名指をお願いいたします。

**○浅見会長** 住宅政策審議会の組織及び運営に関する規則第5条第3項及び第4項に基づきまして、小委員会の委員及び委員長を指名させていただきます。

まず小委員会は、今ご挨拶いただきました中西委員、藤井委員、樋野委員、松本委員、河上委員、鶴沼委員、そして私、浅見で組織しまして、委員長には中西委員を指名させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「はい」。の声あり)

**○浅見会長** ありがとうございます。それでは中西委員に委員長をお願いいたします。

**○吉本幹事** ありがとうございます。ここからの進行は浅見会長にお願いしたいと思えます。浅見会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

**○浅見会長** かしこまりました。それでは議題に入っていきたいと思えます。なお本審議会が公開することとなっておりますので、よろしくをお願いいたします。

本日の議題は住宅マスタープラン（見直し案）について、となっております。まず事務局から説明を行い、その後質疑応答を行いたいと思えます。それでは事務局から、資料1から3まで、まとめて説明をお願いいたします。

**○吉本幹事** それでは説明させていただきます。

まず資料3 文京区住宅政策審議会小委員会審議結果について報告いたします。資料3をご覧ください。開催日、委員の出席状況等は記載の通りでございます。小委員会では、住宅マスタープラン見直し案について議論いただきました。主な意見については記載の通りでございます。

小委員会でいただいた意見をもとに表現の工夫など様々な修正を行い、再度小委員会の委員にご確認いただいた住宅マスタープラン（見直し案）を、本日、審議会にお諮りしているものでございます。ご意見の内容についてご確認いただければと思えます。

それでは引き続き、住宅マスタープランについて説明いたします。資料1をご覧ください。A3横のものでございます。向かって左側、左半分については、昨年度ご審議いただきました住宅白書の第4章のまとめの部分になります。これらを踏まえて住宅マスタープランでは、ちょうど真ん中あたりに視点と書いてございますが、住まいと暮らしというところに視点をあててございます。

まず上段の住まいについてですが、その右側、基本方針として、基本方針1 あらゆる住宅の質の向上としてございます。その中で、施策展開の方向として、まず1つ目が循環型社会への対応。2点目がマンション管理の適正化、再生、3点目が総合的な空き家対策としてございます。

下段にまいりまして、暮らしの中の、基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現として、その中の1つ目でライフスタイルの変化への対応、2点目でライフステージに応じた住まい方の推進、3点目が住宅セーフティネットの充実としてございます。

基本方針3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成としては、1つ目として魅力ある市街地

環境づくり、2つ目として地域のつながりづくり、3つ目として災害に強い地域づくりとしてございます。

それでは変わりました、資料2 文京区の住宅マスタープラン（見直し案）をご覧ください。表紙をおめくりいただいて、目次ですが、第1章から第6章までの構成となっております。

まず第1章では、計画の目的と位置付けとして、計画策定の趣旨や計画期間を示してございます。第2章は先ほど申し上げました、住宅白書のまとめた内容を、第3章では基本方針に加え、基本理念を示してございます。第4章では、先ほど資料1で示しました施策展開の方向ごとに具体的な内容を示してございます。第5章では、計画の推進に向けて、として進行管理を、第6章では、昨年6月に策定しました文京区マンション管理適正化推進計画の次の期間に向けての計画を示してございます。

では2ページをご覧ください、PDFでは4ページになります。PDFについては、説明の際のページ数と2ページのずれがございますので、今後はそれでご確認いただきます。

まず、計画の位置付けとして、上位計画等との関係を示してございます。下段の計画期間につきましては、令和7年度から令和16年度までの10年間としてございます。

次にページが飛びまして、27ページをご覧ください。こちらに、まず基本理念として、「みどり・歴史・文化が織りなす魅力ある住環境のもと、誰もが安心・快適に暮らせる住まいづくり」としてございます。

その下、基本方針の中で、基本方針1 あらゆる住宅の質の向上の、10年後の目指す姿としましては、質の高い住宅が次の世代に継承され、多様なニーズに対応した住宅ストックが形成されています、としてございます。

基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現の10年後の目指す姿としては、あらゆる世帯がライフスタイルに応じた住宅、住環境を適切に選択し、安心・快適に暮らしていますとしています。

基本方針3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成としては、10年後として、すべての人々が、みどり・歴史・文化に育まれた魅力ある住環境のもと、地域でつながり、支え合っています、としてございます。

次に、30ページをご覧ください。ここから、住宅・住環境に関する施策の展開を示してございます。先ほど資料1でお示しました施策の展開ごとに、10年後に目指す姿、取組の方向性、主な取組を示してございます。

まず1つ目の循環型社会への対応についてでございますが、10年後に目指す姿としては、住宅の省エネ化、太陽光発電などの創エネ化が進み、環境に配慮した良質な住宅が広く普及、引き継がれていますとしてございます。

下段の取組の方向性としては、2050年のゼロカーボンシティの実現に向けて、省エネ・創エネの住まいづくりへの支援により、良質な住宅ストックへの形成の誘導及び長期利用、それらを選択するための情報提供に努めますとさせていただきます。

次に31ページの主な取組としては、①住宅の脱炭素化の推進につきまして、まず、低炭素住宅の認定等による税制優遇の周知を図り、省エネ設備の導入費用の助成の拡充や、宅配ボックス設置の努力義務化を検討して参ります。

次に32ページの上段で、LCCM住宅等の省エネ住宅や住まいと健康の関係性などの啓発活動を推進しますと示してございます。

次に35ページをご覧ください。上段には、今申し上げました取組の具体的な事業を示してございます。その下の②住宅の長期利用の推進につきましては、住宅性能表示制度の周知を図り、既存住宅のバリアフリー化など、質の向上に向けた支援を行います、とさせていただきます。

次に37ページをご覧ください。この項目で挙げました、新規及び拡充事業の取り組みスケジュールを示してございます。

以上、このような流れで全体を構成してございます。

では、次に38ページをご覧ください。2つ目のマンション管理の適正化、再生についてでございます。10年後に目指す姿として、すべてのマンションが主体的に適切な管理ができ、地域社会とも繋がっています。下段の取組の方向性としては、マンションの管理状況の把握に努め、各施策の活用により、適正管理に誘導するとともに地域との連携の活性化に取り組めます、とさせていただきます。

39ページでは、主な取組として、①マンション管理の適正化については、条例による届け出制度やアンケート等により管理状況を的確に把握し、管理不全のマンションについては、行政側から働きかけてまいります。また、管理組合同士の交流会を開催し、他のマンションの取組や利用した助成制度などを共有し、それぞれの課題解決に向けて方策を検討するとともに、ご意見を踏まえ、区としてバックアップすべき内容を検討していきたいと考えてございます。

次に41ページをご覧ください。下段の②マンションの長寿命化や再生に向けた取組支援についてですが、こちらは高経年マンションの管理組合向けのセミナーなどの支援方法を検討します、と示してございます。

次に44ページをご覧ください。総合的な空き家対策については、10年後の目指す姿として、住宅が、空き家として長期間放置されず、流通、利活用が図られるとともに、周囲に影響を及ぼす空き家は、速やかに除去されています。下段の取組の方向性としては、区が状況を把握し、所有者に対して適正な管理や流通、利活用を促すとともに、特定空き家等につい

ては、法に基づく手続きに沿って措置を講じていきます。

次の45ページでは、主な取組として、①空き家等の適正管理及び利活用の促進については、GISを活用した空き家台帳を整備し、所有者等にセミナーや専門家への相談等により意識啓発を図るとともに、次の46ページになりますが、耐震性などに問題のない良好な空き家については、市場での流通性が高いことから、所有者への普及啓発により、市場流通促進、利活用を推進して参ります。

次に48ページをご覧ください。②特定空家等への対応については、法改正により、管理不全空家等について、より厳しく管理を求められていることを受けて、所有者が早期に対応できるよう、普及啓発を図って参ります。

次に49ページをご覧ください。ライフスタイルの変化への対応については、10年後の目指す姿として、テレワークなどの多様な活動の場を創出し、自らのライフスタイルに合わせて多様な住まい方が選択できる環境が整備されています、としてございます。下段の取組の方向性としては、多様な働き方のための環境整備や、生活利便性の向上に繋がるサービスの普及促進を図ってまいります。

次の50ページをご覧ください。主な取組としては、共用部のコワーキングスペースの設置誘導や、シェアハウス、コレクティブハウスなどの多様な住まい方の情報提供により、住まいの選択肢の充実を図って参ります。

最後、ページが飛びまして71ページをご覧ください。災害に強い地域づくりについては、10年後の目指す姿として、マンション等による主体的な防災活動及び地域との協力関係が構築されており、また、速やかに回復できる仕組みが整っています、としてございます。下段の取組の方向性として、耐震化等による防災性や住民主体の防災活動の促進により、災害対応力の向上を図ります。また、マンション特有の防災支援などにより、事前の備えを進めます。

72ページをご覧ください。主な取組として、①まちの防災性・耐震性の向上については、耐震化促進事業等により防災性向上を図るとともに、風水害、土砂災害対策についても推進して参ります。

次の73ページでは、②地域連携による防災・減災の推進について、マンション等での在宅避難対策費用の助成や防災組織等活動助成などにより、地域の災害対応力の向上を図ってまいります。

74ページをご覧ください。太陽光発電システムの費用助成等により、非常時のライフライン機能の普及を促進しますと示してございます。

次に76ページをご覧ください。計画の推進に向けてとして、進行管理については、それぞれの役割のもと、成果指標により評価、点検を行ってまいります。成果指標については現

在検討中ではございますが、78 ページをご覧ください。指標の項目として、今、考えているものを示してございます。説明は以上でございます。

**○浅見会長** はい。ありがとうございました。

ただいまご説明がございました資料1と2につきまして、ご質問等がありましたら、名前をおっしゃってからご発言いただきますようお願いいたします。また、委員がたくさんいらっしゃいますので、ご質問等は簡潔にお願いいたします。

いかがでしょうか。はい、どうぞ。

**○諸留委員** 文京区町会連合会の諸留です。

早速ですが、2 ページに計画期間が10年間と書いております。計画自体の期間は10年間となっているかもしれませんが、実際に家を建てて住むと、建物はやはり50～60年存在するわけで、その間に、やはり問題が出てくるわけです。

人間も建物も寿命があり、例えば30歳頃に家を新しく建てたとして、50年経つと80歳になり、建物も、きちんとメンテナンスしていればもつかもかもしれませんが、概ね50年程度で寿命となります。計画には詳しく書かなくてもよいですが、少しは、10年先のことも書いておいた方がよいと思います。

というのは、今、文京区にもマンションがたくさん建ち、人口が増えています。文京区には大きな団地はできないですが、千石の千川通り沿いの共同印刷の隣に、文京区で一番大きなマンションが建つと宣伝されています。ディベロッパーは売ればそれで終わりですが、区としては住環境にとって影響があります。

随分昔に多摩ニュータウンができたとき、当時は、小さい子供のいる、若い夫婦世帯が喜んで団地に住んでいるといったことを、テレビでやっていましたけれど、もう50年程度経って、買った人は年をとって、当時の子どもは成長して結婚して出て行ってしまい、高齢者ばかりになってしまった団地がたくさんあります。例えば、松戸市の常盤台団地も、高齢者ばかりになってしまったと、そういう事例がたくさんあります。

ですから、そういう細かいことは書けないけれど、そこで起きる問題を、少しは考えておかないとまずいと思います。

もう1点、よろしいですか。

資料2の中に、防犯の話は出てくるのですが、学校の話が一言も出てきません。先ほどの千石の共同印刷の隣のマンションは522戸と言われていますが、高齢者が買うことはあまりなく、おそらく若い人が購入するのだと思います。30歳代とすると、たいてい小学生位の子供がいるわけです。小学校から中学校まで、私立も国立もありますが、多くの子供は公立の学校に行くわけですから、近隣の学校の教室が不足するのではないかと思います。

昔、新松戸にマンションがたくさん建設されたときに学校が不足して、松戸市は一生懸命

学校を建てていました。昔は1クラス40人定員でしたが、子供が減ってきて今は1クラス35人となっています。40人を超えると1クラス増やすので、例えば1学年120人では3クラスですが、121人になると4クラスとなりますので、どこの学校も、空き教室を使っても教室が足りないと言われていています。そのような問題も起きると考えられます。

ですから、防犯とか防災という問題もありますが、住宅と学校は関係があると思うので、学校についても触れておくべきではないかと思います。以上です。

**○浅見会長** はい、ありがとうございます。

いかがでしょうか。

**○吉本幹事** まず1点目の計画期間についてですが、この計画については計画期間を10年といたしまして、中間年度の5年時点で見直した上で、10年後には、また新たな改定に向かう、ということを考えてございます。5年後の状況を踏まえた上で、10年後にまた新しい形になっていくと思いますので、そういう形で改定を進めていくことになると思います。ただ、先ほど説明させていただいた中では、こういう形になればということを「10年後に目指す姿」として挙げさせていただいているところでございます。

もう1点、住環境の中で、特に学校の環境というところでございますが、今回の資料内容では触れてはございませんが、住宅が増えて教室が不足しているという話はよく伺いますので、計画としてどのように表現できるか、少し検討させていただきます。

**○浅見会長** はい、よろしいでしょうか。

他にいかがでしょうか。どうぞ。

**○新井委員** 委員の新井でございます。

まず1点目が、21ページの住環境のところですが、例えば、ア 第一種低層住居専用地域の箇所に「西片のように持ち家率が50%に満たないエリア」というような記述、あるいはイ その他の住居系用途地域の箇所に「持ち家率30~60%と多様」や、ウ 近隣商業地域にも「持ち家率が30%程度のエリアが比較的多く見られます」といった記述があり、都市計画の用途地域の相違を、持ち家率で説明していますが、このデータがどこからきているか示されているとわかりやすいと思います。

また、図表24は相当縮小されており、例えば、ア 第一種低層住居専用地域の色と非住宅エリアの色が似通っており、かなり見にくいです。このあたり、わかりやすい表現をお願いします。

次に62ページの中段に「ウ ウォーカブルな歩行空間の確保」とありますが、このウォーカブルという言葉自体にあまりなじみがなく、調べてみたところ、令和2年に国土交通省が都市再生特別措置法を改正し、令和5年にまちなかウォーカブル推進プログラムというものを作っていることがわかりました。国土交通省は、居心地が良く歩きたくなるまちづくりと

いうことを表現しているようですが、この言葉が突然ここに出てくると、一般の方が理解できるかなと思いますので、言葉の定義や国の施策の方向性みたいなものを、どこかに記載しておいた方がよいのではないかと思います。

あと1点、11ページの住宅関係施策の変遷についてですが、全体的に文字が小さいので、もう少し文字のポイント数を上げる、太めの文字にするなど、見やすい工夫をしていたきたいと思います。ほかにも、17ページの図表16も文字がかなり小さいことや、図表15, 16, 17の文字の大きさが統一されていないので、全般的にもう少し文字を大きく見やすくしたほうがよいと思います。以上です。

**○浅見会長** はい、ありがとうございます。いかがでしょう。

**○吉本幹事** まず、21ページの本文の持ち家率や図表は、昨年度ご審議いただいた住宅白書から転載している情報ですので、データについては住宅白書と組み合わせながら、よりわかりやすいように表現したいと考えてございます。

次に62ページのウォークアブルという表現については、委員ご指摘の通り、読み手に伝わるよう、用語説明や出典を注釈等で付したいと考えてございます。ありがとうございます。

あと、11ページや17ページの図表の文字の大きさにつきましては、こちらについても住宅白書からの横引きの資料ですけれども、他のものとバランスを見ながら、大きさを調整しながら、より見やすいように整えていきたいと考えてございます。ありがとうございます。

**○浅見会長** はい、ありがとうございます。他、いかがでしょうか。はい。どうぞ。

**○松田委員** 区民委員の松田でございます、よろしく申し上げます。

まず1点目ですが、資料1の中の真ん中あたりに「今後15年間人口増加」と書いてあり、一方、超長期で見ると人口減少というのは当然だと思うのですが、本計画はどちらのトーンで考えているのか、教えていただけますでしょうか。

人口が増える、横ばい、あるいは減っていく状況によって、計画の内容は全然違ってくる可能性があると思うので、その説明をお願いします。

**○浅見会長** はい。いかがでしょう。

**○吉本幹事** 人口の動向につきましては、第2章でお示ししておりますように、2038年までは人口が増加し、その後減少に至る、という推計になっております。今回は10年間の計画でございますが、当面10年間は人口増の見込みだから、増加のことだけを考えた計画とする、ということではなく、もちろんその先を見据えた計画としていきます。現在、ある程度住宅ストックが確保できていることから、その健全性を維持し、管理を徹底することや、昨今、ニーズの高い脱炭素系の施策など、様々な内容を織りまぜながら、その先を見据えた計画にしていきたいと考えてございます。

**○松田委員** わかりました、ありがとうございます。もう1～2点伺いたいことがございま

す。

資料1には、大項目が3点、小項目が3点ずつの計9点ありますが、この中でどれが一番重要なのか、どれが最も優先度が高いのか、さらに、どれがコストが一番かかるのか、そのあたりについて教えていただければと思います。

**○吉本幹事** 今回、基本方針を3つ、その中にそれぞれ3つ、全部で9つの施策展開の方向を示してございます。

どれが一番重点かというご質問ですけれども、基本、どれも重要と考えてございまして、着手の順番など、ある程度並行して考えていかなければならないと考えています。コストについては、実際に建物を建てるのであればコストはかかりますが、本計画は、民間の建物について区から啓発・誘導ということを考えてございまして、例えばセミナーなどによって民間事業者等に働きかけることとなりますので、その方法によって、コストは異なると考えております。

**○松田委員** ありがとうございます。今の質問に関連しますが、この中で一番重要で、かつ社会問題になっているのは2点あり、1つは建て替えの問題と、もう1つは防災性の問題だと思っています。どちらも人命に関わってくる話なので、まず真っ先に優先すべきものだと思っていますが、そのことがどこに書かれているか、教えていただけますでしょうか。

**○吉本幹事** まず1点目の建て替えについては、基本方針1 あらゆる住宅の質の向上に関連すると考えますが、中でもマンションの建て替えのことであれば、(2) マンション管理の適正化、再生に該当すると思います。マンションが改修等により長寿命化する、あるいはマンション建替円滑化法等を活用して、建て替えによって再生するという方法も当然あるかと思っています。戸建て住宅については、それぞれの所有者の事情がございましてけれども、放置して空き家にならないようにすることが大事ですので、(3) 総合的な空き家対策という枠組みの中で考えていくものと考えてございます。

2点目の防災についてですが、基本方針3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成(3) 災害に強い地域づくりの中で対応を考えてございます。他の箇所でも触れるべきというご意見がありましたら、ぜひいただければと思います。

**○松田委員** ありがとうございます。我々住民はここで生き続けることになるので、我々の生命と財産の安全を最優先すべきと思いますので、ご考慮いただければと思います。以上です、ありがとうございます。

**○浅見会長** はい。ありがとうございます。他、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

**○浅川委員** 委員の浅川です。内容的にはすごく充実していると思うのですが、もう少し見やすくしていただきたい点を申し上げます。

まず、35 ページの事業一覧は 31 ページの①住宅の脱炭素化の推進と対応していると思うのですが、ページが離れているので、35 ページの事業一覧に①なのか②なのか、括弧書きがあるとわかりやすかったです。主な取組と繋がるページに事業一覧があればわかりやすいのですが、そうではないので、事業一覧に対応する主な取組の番号を記入していただけると、非常に見やすいのではないかと思います。

それから、事業一覧に掲載されている事業を見ると、その前段の主な取組の中に説明がある事業とない事業があるので、説明があった方がわかりやすいのではないのでしょうか。例えば、36 ページの高齢者等住宅修築資金助成とか、41 ページの分譲マンション管理組合設立支援などは、区として事業はやっているだろうと思いますが、書いていないので、読む方は何のことかわからないのではないのでしょうか。説明がないものが、56 ページ、60 ページ、69 ページ、73 ページ、75 ページにもありました。せっかく良い事業をしているので、それがどういう主な取組になっているのかの括弧書きと、説明がない事業については少し説明があると良いと思いました。

それから少し細かいことですが、70 ページの「自動」は「児童」の誤り、63 ページの「植栽樹帯」は「植樹帯」の誤り、同じページで維持管理について「維持管理」と「維持・管理」が統一されていない、「生垣の造成」の「の」に取消し線が残っていることも気になりますので修正したほうが良いのではないのでしょうか。また、8 ページや 76～77 ページでは、段落が切れると 1 文字空けるとと思いますが、空けていないところもあり、統一されていないので、統一したほうが良いと思います。以上でございます。

**○浅見会長** はい、ありがとうございます。

**○吉本幹事** ありがとうございます。まず 1 点目の事業の説明については、見ていただく方にわかるよう、表現の工夫や追記をいたします。また、現在まだ準備中ですが、計画を区ホームページに電子データで掲載する際には、各事業のホームページのリンク先を付すなどのことを、今検討しているところで、よりわかりやすいような形にしていきたいと考えてございます。

いくつかご指摘いただきました、誤字や改行して一字空けること等については、全体的に確認し、修正させていただきます。

**○浅川委員** ありがとうございます。

今のご質問の関係ですが、計画の後段の 84 ページ以降に用語解説を入れる予定ですね。

**○吉本幹事** はい、その予定です。

**○浅川委員** そうしますと、用語解説と本文中の説明をどのように切り分けるか、本文に説明を入れるのであれば、後ろの用語解説が不要なのか、あるいは両方必要なのかなど、検討

が必要ですね。

○吉本幹事 はい。

○浅見会長 はい、どうぞ。

○たかはま委員 文京区議会議員たかはまと申します。今の浅川委員の指摘について、私もそうだなと思ったのが、事業一覧のところ、これは、どちらかという詳しい方向けとか一般区民向けではないので、詳しい説明は整理する必要があると思います。必ずしも区ではなく社会福祉協議会が行っている事業もありますので、各事業の所管があればわかりやすいと思いました。

それから、65 ページに歴史的資源の継承ということで藪下通りの石垣の写真が載っていますが、これは民間事業者の開発でなくなってしまった石垣ですので、景観保全という項目においては誤解を招くのではないかなと思います。

以上が感想で、質問が4点ございます。

まず1点目、資料3の白丸3つ目、小委員会では、中年単身世帯について重要課題なのであれば書き方を工夫して欲しいという意見が出たとあります。見直し案の18ページあたりに該当すると思いますが、区の方ではどのように課題として捉えているのかお伺いしたいと思います。図表19では赤枠で囲ってあり28.4%となっていますが、これが、例えば中年世帯の貧困が原因であれば、住宅確保が課題になってきますし、忙しいから寝るだけという理由であれば、休日の過ごし方とかテレワークといった解決策になってくるのかなと思うので、区としての捉え方を伺いたいと思います。

それから2点目として、基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現というところで、外国人世帯について、区としてどのように捉えているのかをお伺いしたいと思います。外国人のみの世帯数を令和5年5月1日と令和6年5月1日で比較すると、8,950世帯から10,225世帯へと14.2%増えています。これはコロナ禍による要因もあるかもしれませんが、それ以前の数字を見ても、外国人世帯は文京区で増え続けています。そうすると、私の個人的な肌感覚ではありますけれども、外国人が増えてきて、日本人の文化となかなか馴染めないところがあり、住まいのトラブルに繋がっているというような声を聞くことがございます。そういったところから、文京区として何かお考えがあればお伺いしたいと思います。

○浅見会長 いかがでしょうか。

○吉本幹事 はい。最初にありました各事業の説明については、ご指摘のとおり、区だけでなく都や国の事業もありますので、もう少しわかりやすく説明を入れたいと思えます。

2点目の、藪下通りの写真については、差し替える等、いたします。

3点目の18ページの中年単身世帯については、実際に、住宅白書の集計でこの結果が出

ており、どのような方向で取り組むか、なかなか難しいところがございます。ご指摘のあったように、おひとりでいらっしゃるので、このような住まいでも住みやすく感じられているのかもしれませんが、テレワークができるような環境を求めているということも考えられますし、いろんな要素があると思いますので、総合的に見ていく必要があると考えてございます。

もう1点、外国人世帯については難しいところで、地域との交流という面で、実際には、学校を通じて交流されている方もいらっしゃると思いますが、ご家族同士が交流するということは少しハードルもあるのかなというふうに認識してございます。住宅マスタープランではございますが、交流のきっかけづくりなど、何かできることがあれば検討していきたいと考えてございます。

**○たかはま委員** はい。ありがとうございます。最後におっしゃった、住宅マスタープランではありますが、という点は、本当におっしゃる通りだと思います。

質問させていただいた単身者と外国人については、文京区の特色でもあるのかな、というところもあるので、ぜひ、今後も動向を注視していただきたいと思います。

質問の3点目、22ページに当区の特徴が一定の評価をされているとありまして、赤枠の通り、総じて満足度は高いと思うのですが、計画を見直していくにあたっては、できるだけその不満の声をしっかり捉えていただきたかったと思います。

やや不満が10%を超えている項目は、エ 自然環境、コ 安全性、ソ 仕事のできる環境といったところですね。例えば仕事のできる環境に対しては、49ページを見ると、区としてはテレワークの推進という対策を打っているわけですから、不満に対しても答えていますよといった書きぶりがあった方がいいのかな、というふうに思います。

それから最後4点目、これも私の肌感覚になってしまうんですけども、中学校進学を機に子供の部屋を確保したいということで、区外に転居してしまうという事例を幾つも聞いています。そういった点について、住宅白書及び住宅マスタープランで、どのように捉えているか、お伺いしたいと思います。

その対策として53ページに①多様な世代が安心して暮らせるための取組が掲載されており、3つ目の白丸に高齢者が居住していた比較的広めの戸建住宅を流動化させていく、と書かれており、大変期待が持てます。このことについて、例えば他区の事例や、本区で今考えている取組はどのような内容なのか、教えていただけますでしょうか。

**○吉本幹事** まず1点目の22ページ、満足度が低い項目についての対応については、全体的な表現を工夫していきたいと考えております。また、満足度が高い項目はより高く、低い項目はより高めるように、働きかけや啓発事業を検討していきたいと思っておりますので、そういったことを表現していきたいと思っております。

2点目のライフステージに応じた住まいについては、実際に住宅白書の中にも、お子さんが小学校入学時に賃貸から持ち家になる方が多いという結果を記載してございますし、中学校に入る段階でまたステージが変わるのかなと思います。そのあたりのライフステージの方に対しても、より魅力のある区の施策を検討していきたいと思います。先ほどご紹介いただきました箇所でございますが、高齢者世帯が広めの戸建て住宅から引っ越すような場合に、子育て世帯等への仲立ちができるようであれば、そういった情報提供などをしていきたいと考えてございます。

**○浅見会長** はい、どうぞ。

**○樋野委員** 委員の樋野です。私もたかはま委員と同じ18ページが気になっています。

ここについては2点あり、まず、この数字は本当に正しいのかと気になります。29歳までの単身者の最低居住面積水準未達が0.5%です。それがミドルになると約30%になるわけで、数字が正しいのかどうか、確認していただきたいと思います。

もう1つ気になることというのは、それに関連してまして、この最低居住面積水準未達がそもそも重要なのか、ということです。最低居住面積が定められたのは高度経済成長期であり、今更面積の話をする必要があるのか、という点で疑問です。

実際、この計画の中でも、シェアハウスやコレクティブハウスというようなことが書かれていますが、専有部分の面積を減らしてでも共用部分を広げることによって豊かな生活を、ということを考えていると思います。この資料1には中高年単身の居住面積が狭いということ課題としてしっかり書いているのに、対策のところには書かれていない。であるならば、あえて特別視しなくても良いのではないかと、というのが私の意見です。

もう1点、私は専門ではないので正しくなかったら教えて欲しいのですが、この先10年で間違いなくEVシフト車の話が進むと考えると、循環型社会の対応の項目に、マンションとか戸建ても含めて住宅の側でEV対応をしていかないといけないのではないかと。計画の中の防災の項目の中に蓄電というような言葉も出てくるわけで、EVのことやシェアカーのようなことを進めていく、例えばマンション単位や団地単位で進めていくというようなことを考えたほうがよいのではないかと思いました。それは交通施策とも関連すると思いますので、そことの整合が必要だとは思いますが、以上です。

**○浅見会長** いかがでしょうか。

**○吉本幹事** 1点目の図表19については、精査いたします。今、委員からご指摘があったように、シェアハウスやコレクティブハウスを対策として考えてございますが、その表現も含めて考えさせていただきます。

2点目のEV対応、つまり電気自動車の充電の話でございますけども、国等の施策ではZEHとあわせてEV対応に対する助成事業もございますので、そういった情報も記載してい

きたいと思います。また、カーシェアリングがかなり広がっておりますので、全体的なCO<sub>2</sub>を減らしていくことも含めて、何らかの表現ができればと考えてございます。ありがとうございます。

**○浅見会長** はい、どうぞ。

**○板倉委員** 委員の板倉です。マスタープラン（見直し案）に入る前の段階のことです。

住宅政策審議会の会議録が公開されていますけれども、2022年4月と8月に行われた審議会については全文が掲載されておりますが、昨年4月27日以降は要点記録になっています。なぜ要点記録にしたのか、また、都市計画審議会も全文が掲載されていますから、ぜひとも元に戻していただきたいということと、あわせて、小委員会についても本日資料で報告書をいただいておりますが、これも、主な意見ということで、要点記録だと思いますので、小委員会についても同様に全文を載せていただきたい。このことを強く要望いたします。なぜ要点記録に変えてしまったのでしょうか。

**○吉本幹事** 要点記録にした特別の意図はなく、ある程度まとめた形が、要点記録という表現になっておりまして、全文から要点記録にすることで、特に何かを外したというわけではございません。

**○板倉委員** ぜひ戻していただきたい。要望しますので、よろしくお願いします。

次に資料2の内容についてです。

まず1ページの計画策定の趣旨・目的については、第一次住宅マスタープランは、平成4（1992）年3月に策定されたと記載がありますが、同年10月に住宅基本条例を制定しておりますことが、なぜ記載されていないのか。また、第二次住宅マスタープランについても全く記載がないのはなぜなのか。このことは、やはり、きちんと書き込むべきだと思います。

次に現行の第三次住宅マスタープランについて、巻末にきちんと住宅基本条例が記載されています。ところが、今回の見直し案にはそれがすっぽり抜け落ちておりますので、どのような議論によって条例を入れないということになったのか。やはりきちんと入れるべきだと思います。

住宅基本条例というのは、例えば国の法律と同じで、文京区が一番のおおもとですから、この見直し案の巻末で良いと思いますので、住宅基本条例をきちんと載せるべきだと思いますが、いかがでしょうか。

また、昨年10月に、この住宅政策審議会が開かれて、その後3月に主に部課長から成る住環境検討委員会と、小委員会がそれぞれ開かれていますが、住宅基本条例の位置づけについて、どのような議論なされたのか、お聞かせいただきたいと思います。

**○吉本幹事** まず、住宅マスタープランに住宅基本条例を掲載するかどうかの議論は、まだ特にしておりませんので、どのような議論があったかというご質問への答えは、特にござ

いません。

また、第一次、二次、三次の住宅マスタープランについて表現すべきとのご意見については、10～11 ページの文京区住宅関係施策の変遷の図の中に、住宅マスタープランについて、第1次、2次、3次という表現で、どの時点で策定したかが記載されておりますので、ご確認ください。委員のご指摘通り、1 ページの趣旨・目的のところに書いてはございませんが、このように表現をしてございます。

また、検討委員会と小委員会についてですが、昨年10月に住宅白書の検討が終わり、その後住宅マスタープランの改定の検討に入っておりますが、住宅基本条例については特に議論してはならず、住宅マスタープランの改定内容について議論してきたという状況でございます。

**○板倉委員** おっしゃるように、10～11 ページの表に書いてあるのはわかりますが、表は表として、1 ページにもきちんと文言として入れるべきだと思いますので、これは要求します。

それと2 ページの最初のところで、「本計画は、文京区住宅基本条例第6条に基づき住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための住宅基本計画です」と書かれていますが、この住宅基本条例の第6条について、第2項には「次に掲げる5項目を定めるものとする。」ということで、次の5項目が書いてあります。

1つは、居住水準及び住環境水準の目標、2つは、住宅供給の目標年次及び目標量、3つ目は、前項の目標量を達成するために必要な住宅供給の促進に関する施策、あと4、5があります。この第6条によって、住宅施策を総合的に計画的に推進すると謳っているわけですから、私としては、そこを全く無視していると思わざるをえません。そういう文言をやはりきちんと書き込むべきだと思います。

条例というのは、皆さんご存じのとおり、地方自治体が独自のルールや規則を作って実施していくためのものですので、議会の議決を経ないで勝手に変えられるものではないのです。2006年に策定した住生活基本計画で、住宅の量的供給から質の向上へと国の政策が変わったとしても、文京区は住宅基本条例を維持してきたわけですから、そういう点では、国の方針とまったく違わないということで、基本条例をこの間維持してきたわけですから、条例に則った形で今度の見直しについても行うべきだと私は考えております。そのあたりについて、区の考え方をお聞かせください。

**○吉本幹事** 国の状況や方向性と合っているかどうか、言及するにはなかなか難しいところではございますが、条例の内容について、本マスタープランにどこまで記載できるか、現状の状況を踏まえて作成しているところではございまして、必要に応じて色々なことを考慮していく必要があると考えております。昨年11月に区議会で委員から質問があった際、区長答

弁でもお答えしておりますように、仮に条例の改定が必要であれば、必要な改定手続きをとって進めていくものだと考えておりますし、今はその前に、住宅マスタープランの見直しについて、皆さんにご議論いただいております、どういう形で進めていけるかを考えているところでございます。

**○板倉委員** 基本条例というものが、厳然として存在しているわけですから、それに則ってやるべきだと、当然思います。そのあたりをきちんと踏まえて住宅マスタープランの見直しをしていただきたいと思います。プランそのものの見直しというのは、条例に基づいてやるべきだと思っておりますので、そういう考えのもとに進めていただきたいと思います。

具体的な要求ですけれども、まず、53～54 ページに、高齢者の住まい、障害者の住まいということが書かれています。しかし、シルバーピアは、シルバーピア湯島を最後にこの20年間、1戸も増やしていません。障害者住宅も同様に、根津に6戸造って以降、21年間、1戸も増やしていないわけです。見直し案には、情報提供や区立住宅の運営については書いてありますが、当事者の多くの皆さんにとっては、住宅供給そのものが要望なのです。ですので、やはり住宅供給についても、基本条例に基づいてやるべきだと思います。

住宅基本条例第3章第9条の区立住宅の供給等、第10条の区民の住宅建設等に係る支援、そして特にやはり、私たちが望むのは、第11条の家賃助成等というところです。このように、住宅マスタープランは住宅基本条例の内容に沿ったものにすべきだと思います。

この間お示しいただいた住宅白書の中では、居住世帯のない住宅のうち賃貸用住宅が8,720戸あるとのこと。住宅政策が住宅ストックの活用大きく方向転換しているのですけれども、それならば、これらの住宅を区が借り上げて家賃助成し活用してはどうかと、この間ずっと提案しているので、それらについて、今度の計画の中に明記していただきたいと思います、いかがでしょうか。

また、資料2の13ページに、就学前児童がいる子育て世帯の約半数が借家にいるということが示されています。住宅白書の中で、民営借家の平均家賃は10万円とあり、高い家賃でも文京区に住み続けていたいという方々の願いに応えるためにも、この8,720戸の住宅ストックをぜひとも区が活用できるようにしていただきたい、そうしたしくみを創設すべきだということをごに入れていただきたく、お願いしたいと思います。

**○吉本幹事** ご指摘のありました住宅確保要配慮者に対しての住宅の供給についてですが、本日、福祉部局がおりませんので明確な答えはできませんけれども、情報共有しながら、できることを考えていきたいと思っております。

あと、条例に関するご指摘につきましては、今回の見直しの中で条例改正が必要であると判断した場合は、当然、議会や審議会にお諮りして検討していくものだと考えてござい

す。

**○板倉委員** この住宅政策審議会が開かれる前に、検討委員会と小委員会が開催され、そこで方向性というか、内容がかなり固められていくのではないかと考えております。ですので、小委員会でどのような議論がされているのか、要点記録ではなく全文を公開していただきたいと思います。また検討委員会についても、どういう方向でどういう議論をしているのか、審議会の前に私たちが知ることができるようにしていただきたいと思います。というのは、検討委員会や小委員会で固まったものをこの審議会が追認するようなことにもなりかねないので、きちんと議論の中身を明らかにしていただきたいと思います。

**○吉本幹事** 小委員会については全文と要点記録は特に差がないところでございますが、皆様へのお知らせの仕方については考えさせていただきます。

審議会については、小委員会である程度形をお見せしてから、審議会での審議に入らせていただいておりますが、審議会ですっきりご審議いただいた上で新しい住宅マスタープランを作るものと考えてございます。もう決まったものを審議会に諮るということではございませんので、ご理解いただければと思います。

**○板倉委員** 最後に、すまいる住宅について伺いたかったのですが、本日は福祉部長も福祉政策課長もいらっしゃいません。この間、すまいる住宅を、数字的なことも含めて住宅マスタープランの中に入れ込んで議論して欲しいとお願いしてきましたので、きちんと入れられたことは良かったと思うのですけれども、もう少し詳しい数字等が入る様にしていただきたいということで、これは、どの時点で要求すればよいでしょうか。

**○吉本幹事** はい。そのようなご意見があったということをお福祉部の方にお伝えします。

**○浅見会長** はい。ほか、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

**○中西委員** 白書の段階から見直し案に至るまで、精力的に取り組んでいただいたと思いますが、この見直し案は、現状でどの程度の完成度なのか教えていただきたいと思います。具体的には、これからどれくらい文章を追記していくのでしょうか。

というのは、他の委員からもご指摘ありましたように、例えば事業一覧について、このような箇条書きの列挙で終わりなのか、あるいはもう少し詳細な説明を追加するのか。

また、例えば51ページに新規・拡充事業の取組スケジュールが載っていますが、事業一覧のうち、既に取り組まれている事業については時間軸を示さず、新しい事業や拡充する事業についてのみスケジュールを示していると理解しますが、そういうことでよろしいのか。

そういったことも含めて、現在の見直し案が、途中の段階なのか、ある程度作り込んだものなのかということを確認させていただいた上で、続きを質問させていただきます。

**○吉本幹事** 今回お示しした見直し案につきましては、骨子というよりは少し進んだ状態と

考えてございます。本日いただいたご意見について反映し、次の小委員会や審議会に素案としてお出しできるように、作成してまいりたいと思います。まだ表現的に工夫しなければならない箇所や、もう少し説明を加えるべき箇所が今回確認できましたので、それについては、検討し、修正していきたいと考えてございます。

ちなみに、それぞれの基本方針のところで、10年後に目指す姿の下にイメージの絵を入れようと思っておりますし、見せ方はまだ工夫するところがあると思っておりますので、その辺は追加していきたいと考えてございます。

**○中西委員** ではその上で、質問というよりはリクエストになりますので、取り入れるかどうかも含めてご検討いただければと思います。

全体を通して、時間軸があまり見えないところがあると思っております。マスタープランとしては、10年間という期間内に、何をどれくらい達成するのかを示すことが大事な役割だと思います。このマスタープランをブレイクダウンした個別計画において、より詳細に示されるものかもしれませんが、やはりマスタープランでも、10年間に何がどれくらい進むのかということ想定する必要があると思います。そのため、事業一覧が単なる箇条書きでいいのかな、と思うところです。もちろん、時間軸に関係なく継続してやっていく事業もあるでしょうし、そのあたりの整理が少し必要だと思います。進捗を確認できるような書きぶりを少しご検討いただきたい、というのが1点目のリクエストになります。

2点目はそれと同じ発想のもとに伺いたいのですが、78ページに成果指標の案がありますが、この成果指標をマスタープランに書くのは難しいといつも思っています。ただ、計画の進み具合を評価するときにある程度参考になる項目を、この段階でも可能な限り書いておく方が良く私は思っております。そうすると、現在の成果指標案は、少しざっくりしすぎかなと思います。

難しいのは、計画には色々な事業が書かれていますが、それらが進んだら本当にこの指標が改善されるのか、というところがありまして。例えば世帯当たりのCO<sub>2</sub>排出量削減は、住宅政策だけでなく世の中の動きにも大きく影響されると思います。また、基本方針2の定住意向も、文京区の人気みたいなものに左右されたりもします。従って、この住宅政策を進めたら確実に改善するという指標を、成果指標として示されたほうが、進捗管理には使いやすいのではないかと思います。

一方、ここに書かれているような項目も見ていく必要があるもので、これは、KPIあるいは計測指標というような、物差しのようなものとして見続けるという考え方もあるのかなと思っております。成果指標の設定については、もう少し突っ込んでご検討いただきたいと思っております。

先ほど申しました通り、進捗管理といいますか、時間軸の中で進み具合を確認できるよう

なものが、プランの中に位置づけられている方が良いのでは、という考えからの意見です。

**○吉本幹事** ありがとうございます。

まず1点目の、時間軸10年の進捗管理ということですが、今回の計画は10年ということですが、毎年状況を確認しながら、ヒアリング等々で進捗管理をしていくことを考えてございます。状況に応じ、例えば5年目など、どこかの時点で中間見直しを行うといったこともあるかと思っておりますので、その検討を行いやすい進捗管理の方法について、少し検討してみたいと思います。

また、成果指標について副会長からご指摘のあった通り、住宅政策だけでこの数字が測れるものか、本当に難しいところだと考えておりますので、その他の要因も含めてこの数字であると表現するか、この事業の結果であると表現するか、少し検討させていただきたいと思っております。

**○浅見会長** ありがとうございます。

河上委員。

**○河上委員** 河上です。私から2点お願いしたいと思っております。

1点目は、今、副会長がおっしゃった点と全く同じ点でございます。78ページの成果指標を見ていただきますと、これは前回も質問したのですが、最低居住面積水準未達の世帯の割合が挙がっておりまして、18ページには、中年単身世帯の最低居住面積水準未達の割合が高いとなっております。実際これが課題なのか。居住面積は小さくても、不動産価値の高いマンションに住んでいて質の高い住まい方をしているのであれば、その場合は必ずしも面積だけではなくて、不動産価格とかそういうところに住まいの質も反映されていると思うので、その点についてもう少しご検討いただきたいと思います。

基本方針2の成果指標として定住意向が挙げられていますが、この定住意向というのは、他の自治体を見ても大事な指標だと思っております。今20代の学生は10年後には30代になって子育て世帯になっているかもしれないですが、そのときに文京区に住むのか。また、今、居住面積水準が課題とされている中年単身世帯は、10年後にはもしかしたら高齢者になっていて、53ページに書かれているような、身寄りのない高齢者が人生の最後まで住み慣れた地域で暮らせるということが実現できているのか。そのあたりのことを考慮すると、定住意向という指標が大事だと思います。成果指標として定住意向を挙げるのであれば、ぜひ第2章にも現状データを記載していただきたいと思います。これが1点目です。

2点目は少し細かいこととなりますが、防災のことです。住まいの防災性や耐震性の向上について、細かく整合がとれるように書かれており大変良いと思っておりますが、本文の中に垂直避難のことと在宅避難のことが散見され、73ページの事業一覧には中高層共同住宅の垂直避難のことだけしか記載がないので、もう少し書きぶりを工夫していただければと思

います。今、住宅政策としては量の問題から質の問題にシフトしてきていますが、やはり量の問題は大事で、おそらく量的には在宅避難のボリュームはかなり大きいと思いますので、量と質のバランスを見て、もう少し書きぶりを工夫していただければと思います。以上2点です。

**○吉本幹事** まず1点目の成果指標に関して、最低居住面積水準未達率や定住意向に関してご意見がありました。最低居住面積水準については先ほど樋野委員からもご指摘があったように、どの程度重要視するのか、シェアハウスやコレクティブハウスという方向性もございましたので、それも含めて少し検討したいと思います。また、定住意向についてはアンケート等で確認するという形になりますが、それが住宅政策による結果なのか、それ以外の住環境を含め様々な施策によるものなのか、そういったことをどのように表現しておくべきか、検討させていただきます。

2点目のマンションにおける防災対策についてですが、住宅白書でお示した通り、文京区内の住宅の8割以上が共同住宅となっておりますので、災害が起きた際にどのような避難が求められるか、また在宅避難の実現可能性もございますので、防災部局とも情報共有しながら、適切な表現を検討させていただきます。ありがとうございます。

**○浅見会長** 他に、どうぞ。

**○松本委員** 松本です、2点あります。

1つは先ほど樋野委員等からもお話のあった中年単身者の居住面積水準未達についてですが、私は一定程度、面積は基準になると思っております。ただし、18ページの数字を見ると、29歳以下では最低居住面積未達がほとんどいないのに、中年単身者になると母数32,920人のうち最低居住面積未達が突出して大きく、本当にこの数字が正しいのか疑問です。中年単身者の数字が、全体総世帯数の11.5%に効いていると思います。区内にシェアハウスのようなものはそれほど多くないと思うので、何らかのミスの可能性あるのではないかと思います。あるいは、こうした世代が非正規労働等により、非常に劣悪な居住環境にあるとすれば、これは非常に大きな問題だと思いますので、議論を行う上でデータの正確性が求められます。住宅白書の数字を確認してください。

マンションに関して質問が1点、意見が1点ございます。

39ページの①マンション管理の適正化に関して、アンケート等による実態調査を定期的に実施して管理状況や抱える課題などを把握すると書いてありまして、これはぜひ進めていただきたい施策だと考えております。しかし一方で、小規模なマンションではアンケートに回答しないことが多く、そういったマンションほど問題を抱えているということがありますので、できればもう少し踏み込んで、実態を探るようなことができると、特に小規模マンションに対しては非常に有効ではないかと考えております。

もう1点ですが、51ページにコワーキングスペースの設置誘導が【新規】となっておりますが、今まで取組がなく今回が初めてなのか、また、具体的にどのようなことをお考えか教えていただきたいと思います。小規模マンションの場合は、プラスアルファのスペースを作るのはなかなか難しいと感じているので、そのあたり何か具体的なアイデアなどがもしあれば、お聞かせいただきたいと思います。以上です。

**○吉本幹事** まず1点目の単身世帯の居住面積水準未満率について、住宅白書には注記があるのですが、違和感を感じるとのご意見がありましたので、表現について考えさせていただきます。

2点目の、マンションのアンケートにより状態を把握するのは良いが、小規模マンションでは難しいとのご意見については、その通りでございます。区が行うアンケートやマンション管理士派遣等の事業についても、積極的に来ていただくマンション管理組合にはある程度の対応ができるのですけれども、来ていただけない、あるいはご意見いただけないマンションについては、状況把握も区としてのフォローもなかなか難しいというのが現状でございます。そういった管理組合に対しては、行政側からプッシュ型支援ということを考えており、積極的に行政側から働きかけるためにも、アンケートや都条例による届出制度等を活用し、極力、マンションの現状把握を行ってきたいと考えています。

3点目、51ページのコワーキングスペースに関して、ここでお示ししている通り、10年間の前半はスキーム検討の段階で、現実的に、具体的なことは想像できていないところではございます。共同住宅でそういうスペースを設けるのは難しいという委員からのご指摘は、区としても認識しております。何らかのインセンティブでもないと実現できないだろうと想像できますので、そのあたりをいろんな部局と相談しながら検討していきたいと考えてございます。ありがとうございます。

**○浅見会長** はい、ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。どうぞ。

**○岩瀬委員** 委員の岩瀬です。文京区マンション管理適正化推進計画に関して、感想と質問です。

配布資料1の右側に施策展開の方向が9つあります。また、資料2の2ページの真ん中あたりに、マスタープランと他の計画の関連図があります。これを見比べていまして、例えば資料2にある空家等対策計画は、資料1の基本方針1（3）総合的な空き家対策に繋がっていること、あるいは資料2の耐震改修促進計画は資料1の基本方針3（3）の災害に強い地域づくりに繋がっているなど、色々な施策と計画との関係がわかりました。文京区マンション管理適正化推進計画は、資料1の基本方針1（2）に繋がるのだと私は解釈しました。今回、施策が9つ、たくさんあり総花的な中で、実はマンション管理の適正化、再生が一番重

要な計画ではないか、と私なりに解釈しています。

この文京区マンション管理適正化推進計画は、資料2の79ページに「暫定的に現行計画を掲載」と書かれていますけれども、これについて、最終的にこの審議会で審議して掲載するのか、それとも別のところで決めたものを参考扱いで掲載するのか、位置づけがどちらなのか、教えていただきたいと思います。以上です。

**○吉本幹事** ありがとうございます。

マンション管理適正化推進計画につきましては、昨年度、令和7年3月までを期間として計画を策定しました。今回、住宅マスタープランを改定するにあたり、同時にマンション管理適正化推進計画についても、令和7年4月以降の計画を策定したいと考えてございます。

昨年度策定した計画は、管理計画認定制度の関係で、国の計画をベースとして策定した経緯がございますが、令和7年4月以降の計画については、そのベースに加えて、文京区の特徴を踏まえながら認定基準を検討していくことを考えてございます。計画の策定内容については、当然、審議会にお諮りしてご意見をいただくことを考えてございます。

**○岩瀬委員** ありがとうございます。

**○浅見会長** 他いかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。

特にないようですので、それでは次第の9に進ませさせていただきます。今後のスケジュール予定ということで、事務局からご説明をお願いいたします。

**○吉本幹事** それでは資料4をご覧ください。よろしいでしょうか。

今後のスケジュールですけれども、本日審議会にお諮りした見直し案については、色々ご意見いただきましたので、いただいたご意見を踏まえ修正し、素案として、7月の検討委員会、小委員会に、また8月には審議会にお諮りし、9月の議会に報告する予定でございます。その後、パブリックコメント等でご意見を求め、それらを踏まえた内容を12月の検討委員会、小委員会、また1月の審議会に諮り、答申をいただくように考えてございます。その後、2月議会に計画案を報告する予定です。

資料4については以上でございます。

**○浅見会長** はい、ありがとうございます。

資料4について何かご質問等ありますでしょうか、よろしいですか。

本日も積極的にご発言いただきましてどうもありがとうございました。それでは本日の議事はこれで終了させていただきます。

事務局からもし何かあればお願いします。よろしいですか。

**○吉本幹事** はい。

**○浅見会長** それでは審議会を閉会といたします。皆様、本日はお疲れ様でした、どうもあ

ありがとうございました。