

文京区住宅政策審議会小委員会審議結果報告書

| | |
|--------------|---|
| 名 称 | 令和6年度 第1回文京区住宅政策審議会小委員会 |
| 日 時 等 | 令和6年7月3日（水） ※オンライン開催 |
| 次 第 | 1 開会 2 議題 (1) 住宅マスタープラン（素案）について (2) 今後のスケジュールについて 3 閉会 |
| 配布資料 | ・次第 ・文京区住宅政策審議会小委員会委員名簿 ・資料1 文京区住宅マスタープラン（素案） ・資料2 今後のスケジュール（予定） |
| 出席者 （名簿順） | 委員長 : 中西委員長 委員 : 浅見委員、藤井委員、樋野委員、松本委員、河上委員、 鵜沼委員 |
| 欠席者 | なし |

1 開会

事務局 : 本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。住宅マスタープランにつきましては、3月の小委員会、5月の審議会で〔見直し案〕についてご審議いただきまして、様々なご意見をいただきました。これらの意見を踏まえ、今回、〔素案〕を作成いたしましたので、お気づきの点がございましたら、ご意見いただきたいと思っております。

中西委員長: みなさんこんにちは。ただいまより第1回文京区住宅政策審議会小委員会を開催させていただきます。今回は住宅マスタープラン〔素案〕の審議を行いますのでよろしくお願いいたします。

2 議題

(1) 住宅マスタープラン（素案）について（資料1）

事務局 : 資料1 文京区住宅マスタープラン素案をご覧ください。データの方も画面の方に共有させていただきます。本日は先日の住宅政策審議会にかけました〔見直し案〕から〔素案〕への修正点を中心に説明させていただきます。

まず全体を通して、可能な限り文字のフォントや色合い等について調整させていただきました。

ではまず、10 ページをご覧ください。文京区住宅関係施策の変遷でございますが、上から5行目に条例という行を追加してございます。そこでは、住宅基本条例がいつからできたかという形で示してございます。その他条例もございま

すが、それぞれについては個々の施策で触れているような形にさせていただきます。

次に 18 ページをご覧ください。審議会において、図表 19 の単身の 30～64 歳の最低居住面積水準未満の割合が突出している箇所について、数字がおかしいのでは、というご指摘がございました。欄外に説明を加えておりますが、このような結果になった理由としては、まずこの統計調査は国の住生活基本計画に基づいており、29 歳以下の単身の学生、単身赴任者、被災者等であって、一定の期間の居住を前提とした面積を確保されている場合は、単身の最低居住面積 25 m²に依らないということになってございますので、30～64 歳が突出しているというよりは、29 歳以下がグラフの赤い部分に含まれているため 30～64 歳が突出しているように見える、ということでございます。前回の審議会で 30～64 歳にいろいろ疑問がございましたため、今回この内容についてご説明差し上げましたが、次回の審議会についてはこの図表を外して説明したいと考えてございます。

次に 21 ページをご覧ください。こちらでは、それぞれの地域別の説明をしてございます。〔見直し案〕の段階では、各地域の説明文中に町丁目別の持家率等の特徴も併記してございましたが、今回はこの用途地域別の特徴を示したもののみに修正してございます。

次に 23 ページをご覧ください。上段に、後ほど示します成果指標の 1 つである定住意向の推移のグラフを示してございます。

次に 25 ページをご覧ください。本計画の中で歴史・文化というフレーズがかなり出てきているものですから、それらについて文京区の特徴を追記してございます。

次に 26 ページをご覧ください。お配りしているのは削除済みのものですが、もともと (1) の住宅ストックの丸の上から 3 つ目に、先ほど申し上げました、単身世帯で最低居住面積水準未満の割合が高いという表現がありましたので、その部分について削除してございます。

次に 30～31 ページをご覧ください。30 ページに SDG s の推進について、31 ページには基本方針ごとの分類も含めて追記してございます。

次に 32 ページをご覧ください。左側の部分にイラストを載せてございます。現在はまだラフスケッチの段階のものでございます。

隣の 33 ページをご覧ください。主な取組について、内容の変更はございませんが、説明に小見出しを付けるなど、構成を変えてございます。また、〔見直し案〕では、全体的な施策展開の方向ごとにまとめて、事業一覧として示してございましたが、〔素案〕では取組内容ごとに、関連する事業をそれぞれ青の網掛けで示してございます。これ以降の主な取組についても同様の表記としてございます。

次に 35 ページをご覧ください。用語の説明を幾つか加えてございます。省エネ住宅の説明から、住宅の省エネ基準、37 ページには電気自動車 EV の普及に向けてまで、説明を付してございます。

次に 42 ページをご覧ください。左側のイラストは、ここでは着彩の完成イメージを示してございます。

次に 58 ページをご覧ください。上段に文京区内でも増加傾向にある外国人居住者への対応について、情報提供の内容を追記してございます。中段以降ですが、お配りしているものについて、まだ表記ができておりませんが、シェアハウス、コレクティブハウスの事例について掲載したく考えております。コクヨ株式会社のシェアハウスについては掲載の許可が取れましたので、既に載せているような状況です。

次に 72 ページをご覧ください。審議会でウォークアブルの言葉が一般的ではないというご意見がありましたので、下段の欄外に説明を追記してございます。

次に 86 ページをご覧ください。上段に東京都の事業である、東京とどまるマンションの周知を追記しているのと、今年度から拡充されている内容についても示してございます。またお送りした後に修正しております内容として、下段に在宅避難に向けた取り組みについて、VRによる防災学習及び防災アドバイザー派遣について追記してございます。

次に 88 ページをご覧ください。第 4 章の中に掲げました、新規拡充事業の取組スケジュールをまとめて示してございます。

次に 91 ページをご覧ください。成果指標の表記の項目を示してございます。前回〔見直し案〕で出した指標について、目標値等が確認しづらいものもあるというようなご指摘がありましたので、今回精査して、この内容に絞ってございます。なお、基本方針 1 の上段部分のCO₂の排出量の目標について、目標年度について令和 10 (2028) 年度の表記となっておりますが、令和 12 (2030) 年度が正となりますので訂正させていただきます。備考に示してございますように、地球温暖化対策地域推進計画については現在改定中ですので、改定後またこの数字が変わる可能性もございますが、今年度中に改定すると聞いておりますので、それに合わせてこの数字を変える予定にしております。

次に 92～93 ページにかけて、それぞれの基本方針ごとに、確認・分析すべき施策を示してございます。これらについては、毎年、事業課に確認し実績を把握するとともに、成果指標に関連する事業等に反映すべく、精査して参りたいと考えてございます。

次に 94 ページをご覧ください。ここから文京区マンション管理適正化推進計画になります。この計画につきましては昨年 7 月に策定し、計画期間を令和 7 年 3 月までとしておりましたが、今回、住宅マスタープランの改定に合わせてこの計画を包含してございます。隣の 95 ページに計画期間として、住宅マスタープランと同様に令和 7～16 年度までの 10 年間としてございます。

次に 100 ページをご覧ください。この計画の中の改定の部分ですけれども、管理計画の認定基準を変更してございます。文京区独自の認定基準として、中段の 5 番の防災対策と、その下の 6 番、地域コミュニティを追加してございます。

次に 103 ページをご覧ください。このページ以降に資料編として、これまでに

示してきた事業を主な施策ごとに、国、都、区に分けて示してございます。資料の説明は以上でございます。

中西委員長： はい、どうもご説明ありがとうございました。主に修正したところを中心にご説明いただきましたが、全体通しての意見でよろしいですね。

事務局： はい、お願いします。

中西委員長： 皆様からご感想とかご質問等があればと思いますが、いかがでしょうか。

樋野委員： とても良くなっていると思います。3ヶ所ほどご意見を申し上げたいです。

まず、成果指標の次の93ページに、住宅・住環境に関連する事業実績が入っていることはとても良いと思います。これを28～29ページの見開きの施策体系と比較しながら見てみると、主な施策はほとんど含まれていますが、防犯に関するものが含まれていません。例えば、防犯ボランティア数とか防犯団体数ということをおそらく別の課で把握していると思いますので、この表に加えてはどうかと思いました。

2点目ですが、今の段階で言うことではないかもしれませんが、外国人に関する記述があまりなく、外国人に対する多言語の情報提供は入っているものの、その他があまり入っていないような気がします。私が見落としているだけかもしれないので、どの辺りを取り上げているのか教えてください。文京区は恐らく23区平均よりは外国人割合が高いと思われ、今後も増えることが予想されるので、そのことについて今後のマスタープランの期間中に考えないといけないのではないかと思います。

最後は細かい点ですが、55ページの上部、「管理不全な空家等への対応」と書いてありますが、行政用語として「管理不全空家」という言葉が使われるようになってきているので、担当課と調整の上、直していただければと思いました。

事務局： 1点目の防犯団体については所管課で確認できると思いますので、資料に追記したいと考えてございます。

2点目の外国人への情報提供に関してご指摘のあった点ですが、現状として施策がないため、どの程度充実できるか検討させてください。例えば学校やその他部署からも、外国の方が増えているという情報は聞いてございます。どの様に記載できるか、各所管から情報を集めて精査したいと考えてございます。

3点目については、委員がおっしゃるように「管理不全空家」という用語だと思えますので修正します。

松本委員： 基本的に非常にわかりやすくなったと思っておりますので、大きな修正はありませんが、細かな点でよろしいでしょうか。気になった箇所を順番に申し上げます。

まず4ページの図表1、ベージュやオレンジなど、色の使い方が非常にわかりづらいので、少し見やすくしてほしいです。色弱の方に対するバリアフリーというものがあり、標識とかこういう公の出版物の図表はわかりやすいようにしていただけると良いと思います。

次に12～13ページの人口・世帯のことですが、まず世帯数を示したほうがわ

かりやすく、13 ページの図表の順としては図表 4 より図表 5 のほうが前にあるべきで、さらに図表 6 の子育て世帯という流れのほうがわかりやすくなると思います。

12 ページの図表 3 も色について先ほどと同じ問題があると思います。

さらに、細かいことで恐縮ですが、図表 19 の中高年単身者の最低居住面積水準未満のご説明はわかりましたので、特段、掲載する必要は無いように思いました。

16 ページの図表 13 には「マンション以外」という表示がありますが、これは基本的には民営借家と考えて良いのでしょうか。次のページでは民営借家について掲載されていますので、ここを補足してわかりやすくしておいた方が良いと思います。

16 ページの図表 14～15 及びページ上部の文章に「築 28 年」という表記がありますが、住宅・土地統計調査の実施年の関係と思いますが、切りが悪い。これは仕方ないとして、昭和 45 年以前の住宅がパーセントだけでなく実数も 17,000 戸程度から 6,700 戸程度に相当減少しており、次に古い住宅も約 16,000 戸が約 13,000 戸に減っているなど、ストックの入れ替えが起こっているということをごコメントしたほうが良いと思いました。

17 ページの図表 15 は、積み上げグラフの方が主旨が伝わるグラフになると思いますがいかがでしょうか。

細かくて申し訳ないですが、26 ページの表では、現状のまとめと課題を白丸と黒丸で書き分けていますが、わかりにくく感じたので、もう少しわかりやすくしたほうが良いかと思えます。

非常に瑣末ですが、「持ち家、借家に関わらず、省エネ、バリアフリー化、耐震化改修等」という表現がありますが、冊子の後半では、文言の順番として耐震改修が先に挙がっているので、この辺りの言葉の整理をしたほうが良いと思います。

あと教えていただきたいのですが、44 ページの下段、マンション管理組合と地域との連携構築の箇所に記載されていることは、要は管理組合が自治会に加入するというイメージで考えてよろしいですか。このことは区によっていろいろ違っていて、マンションの管理組合が自治会に入るケースと、マンションの住民全員に入ってくださいとする区もあるので、文京区として何か方針があるのか、あるいは厳密な方針はなくて地域と連携していきましょうと考えているのか、区の考えを教えてくださいとありがたいです。

パラパラ申し上げましたけれども、以上です。

事務局 : ご指摘のあった黄色の使い方は全体的にもう一度見直しいたします。

16 ページの「マンション以外」については、欄外にマンションの定義を記載しておりまして、これ以外が「マンション以外」です。専門的知見のある方はわかるのですが、あまり詳しくない方が読んだときに直感的にわかりにくいというご指摘だと思いますので、表現を工夫してみます。

その他ご指摘の、言葉の整理やグラフの集約についても検討します。

最後にございました 44 ページの町会・自治会の加入促進につきましては、ここに表記している指導要綱やワンルームマンション条例等において、町会・自治会加入を努力義務として挙げています。管理組合の加入でも区分所有者個人の加入でもどちらでも良いとしておりまして、特に決まりはございません。

河上委員 : 今回いただいた資料を拝見し、大変読みやすく精査されているという印象を持っております。特に東京とどまるマンションのことや住宅の垂直避難の件は、加筆していただきありがとうございます。大変わかりやすくなっていると思います。

少し気になりました点を教えていただければと思います。

空き家対策について、50～51 ページにかけて、50 ページの欄外と 51 ページの上部に「使い分け」として言葉の定義が書かれておりますが、16 ページの図表 12 の空き家率は 50～51 ページの空き家の定義通りで良いのでしょうか。

それに付随してもう 1 点、50 ページの言葉の定義は正確に読み取れますが、51 ページの本文中段「①空き家等の適正管理」は、上段の定義の「②空き家等」に関する政策だけを指しているのか、非常に気になりました。ですので、まず 16 ページの統計上の「空き家」と、50～51 ページ「空き家」の関係性がどうなっているのか、またその定義と 51 ページ以降の施策の対応関係について教えていただければと思います。

事務局 : ご指摘の通り、空き家と空家は「き」の有無により定義が異なります。「空家」は、管理不全空家とか特定空家などの管理が不十分なイメージに近い空き家を表現しています。一方「空き家」は、一般的に住んでいないが流通しているもの、というイメージの使い分けをしてございます。50 ページ以降の「空き家」「空家」は事務局の判断として記載しておりますが、ご指摘いただいた点を改めて精査いたします。なお、16 ページの空き家率については、実際に空いている部屋ととらえております。

河上委員 : ありがとうございます、よくわかりました。51 ページの非常にわかりやすい図で対応関係がわかりますけれども、②の説明には「①以外の」とありますので、ここがもう少し明確に整理していただければありがたく、またその定義と実際の施策との対応関係をご確認いただければと思います。以上です。

浅見委員 : 先ほど松本委員からも指摘がありましたが、色の使い方について、例えば 17 ページ図表 15 では、総数をわざと左右違う色にして、その右側は同じ色になっているので、不統一だと思います。

また、私は内閣府の SDGs に関する自治体の取組の審査を担当していますが、31 ページはちょっとラフすぎる気がします。大きなアイコンを並べているので情報量も少なく感じます。30 ページのアイコン程度の大きさにして、数行で良いので少し説明文を入れたほうが良いと思いますので、ご検討いただければと思います。

河上委員からもご指摘のあった 51 ページで、図中の②に「①以外の」とありまして、これでは①で述べている空家法上の空家等は含まれないというふうに

日本語としては読めます。ですが、おそらく①を含んでそれ以外の一般的な空き家も含めて「空き家等」とすると思うので、現在の定義では不適切と思います。

つまり「空家等」は空家法に基づく概念で、「空き家等」は住調上の概念に近いわけですね。②の説明文で「①以外の」とすると「空家等」を除外しているように読めるのでまずいと思います。もう一工夫していただけるとありがたいと思います。

事務局 : ご指摘の通りだと思います、ありがとうございます。

浅見委員 : 72 ページ欄外のウォークアブルの定義の文章に「” 人中心”」という表記がありますが、ここに英語的な記号「”」を使う必要はないと思うのと、仮に使うとしても、左側については上にはね上がる記号にした方が良いと思います。別に間違いないですが、工夫していただければと思います。

88 ページの表の一番下の段は【新規】という赤文字の前にスペースが必要だと思います。

最後に若干大きい話となりますが、2023 年の住宅・土地統計調査の速報値が既に公表されていますが、本資料は 2018 年をベースにしているように思われ、それで良いのか確認させてください。

事務局 : ご指摘ございました SDG s のページについては、表現・文章を考えさせていただきます。

あとの細かいご指摘については、修正を加えていきたいと考えます。

最後に住調の 2018 年・2023 年については、もともとのこの住宅マスタープランの根拠となる住宅白書を 2018 年データで作成している関係で、2 年後の住宅マスタープランを 2023 年ベースに変えるのか、非常に悩みました。また 2023 年データもすべてが同時に公表されるわけではなく、段階を追って出てくるそうですので、全部の図表を更新できるのかという点もございまして、2018 年で揃えているのが現状です。ただし今回の改定後に、例えば中間年度で修正なり検討する際には、新しいデータを当然使っていくようになると思いますが、今回のマスタープランに部分的に入れるかという点では、2018 年調査をベースに考えていきます。

浅見委員 : わかりました。

藤井委員 : 基本方針 2 ②多様な住まい方について、58 ページの外国の方への情報提供についてですが、地域での共生のあり方を考える上では、外国の方の生活習慣の違いに関して、受け入れる側、既に住んでいる方への情報提供的なものが入るといいのかなと思いました。すぐ下のシェアハウスについても、それができると、その周辺の住民とトラブルになってしまうこともあるので、多様な住まいの選択肢を増やす中では、既に住んでいる人への情報提供的なものがあるといいのかなと思いました。

2 つ目は 72 ページ、住民主体のまちづくりの推進がありますが、ツールとしては地区計画のみなのか、ほかに何かあるかを教えてください。

最後は大き目の話であり、変更は難しいのかもしれないのですが、91 ページ

の成果指標のところ、基本方針3に関する指標について、緑被率は良いのですが、もう1つの指標が住宅の耐震化率となっていて、少し違和感があります。耐震化は基本方針1のところでも挙がっている項目でもあります。基本方針3の住環境の部分は、本来、面的なものを表す指標が良いのですが、耐震化率が面的に増えていけば、確かに住環境の安全につながるのかもしれませんが。他の区で指標となっている不燃化率等も文京区では馴染まないし、やはり耐震化率にするしかないのかもしれませんが。

また同様にしょうがないかなと思ってはいるのですが、基本方針2の2つ目の指標がバリアフリー化率であり、特定の方にフォーカスしていて多様な世帯の安心に繋がる指標がないことを感じました。やむを得ないと思いますが。

話が前後しますが、基本方針3で耐震化率以外に何があるか考えましたところ、地域コミュニティの繋がりについて言及している施策が多いので、防災とか防犯など地域の繋がりに関する指標があればもっと良いと思いましたが、定点的に観測できるものでもなさそうなので、やむを得ないかもしれないと思います。

事務局 : 多様な住まい方については、まず区からいろいろな住まい方について情報提供することになります。そのうえで外国の方につきましては、先ほどもご指摘ありましたように、どのような情報をお渡しすれば周りとのコミュニケーションも含めてうまく生活できるのか、またこの情報提供のボリューム感がこの項目だけでなく他のところにも書けることがあるか、少し検討させていただきます。

2点目に72ページのまちづくりについて、文京区として地区計画しかないのか、というご質問ですが、地区計画や再開発などいろいろな形で進めておりますが、上位計画にあたる都市マスタープランが現在見直し中ですので、その流れと合わせて可能な範囲で追記できるかなと思います。

3点目の91ページの成果指標について、基本方針2にもう少し他の内容があればというご指摘ですが、多様な世帯について現状値を把握できる項目が幾つかはありますものの、目標値をどのように掲げるか非常に悩み、具体的に目標値を設定できそうな指標を成果指標としたところがございます。ただ、時々現状把握については、92~93ページのような形で観測していきたいと考えています。

同様に基本方針3の成果指標は、耐震化率ではなくコミュニティ関係が好ましい、というご指摘ですが、こちらについても93ページのように現状値を確認しながらと考えてございます。以上でございます。

藤井委員 : ありがとうございます、そうだろうと思いながら見ていました。

中西委員長 : 私も皆様からご意見いただいたことと重なっておりますが、1点だけ申し上げます。

成果指標の扱いはどの計画でも悩ましいもので、中でも住マスは特に難しいと思っております。要は、住宅政策の成果として実現するものかと考えると、実はそうでなく、行政の大きな目標の一部を住マスの施策が担っているという感じなので、住マスの成果指標と言って良いのか、いつも悩ましく思っています。

例えば「観測指標」あるいは「世の中の動きを見る指標」という言い方が本当はふさわしいのでは、という気が少ししています。現在の掲載事項を変えた方が良くともまでは思っていません。後ろのページに関係する事業等が連動して書かれて、後々チェックすることによって全体の進捗管理に繋がると思っていますので、その工夫はとても良いと思います。

事務局 : はい、ありがとうございます。

中西委員長 : 一通りご意見いただきましたが、追加のご意見や、他の委員の発言から気づいたことがあれば伺います。皆様いかがでしょうか、よろしいでしょうか。

今日の意見も可能な限り反映して8月の住政審に臨むということになりますか。審議会時にも気づいたことがあれば、指摘できるということでもよろしいですか。

事務局 : はい。

中西委員長 : 大きな構造は全体としてだいぶ見やすくなりました。既に詳細な部分に突入している気がしますので、引き続き精度を上げる工夫をしていただければ良いと思います。

事務局 : ありがとうございます。

中西委員長 : 議題の1については以上ということでもよろしいでしょうか。

(2) 今後のスケジュールについて (資料2)

中西委員長 : 今後のスケジュールについて事務局より説明をお願いします。

事務局 : 資料2をご覧ください。

新たな文京区住宅マスタープランの検討の今後の予定について、本日の小委員会を経て来月の審議会に〔素案〕を諮り、9月に議会報告をする予定です。そのあと10月にパブリックコメントを行い、その内容を踏まえ、検討委員会、小委員会を挟み、来年1月の住宅政策審議会で〔案〕として答申いただく予定です。

最終的に2月議会に報告をして、3月末に改定の予定でございます。

中西委員長 : このような進め方ということですが、皆様よろしいですか。これから仕上げの段階に入っていくという感じかなと思います。

私は審議会を欠席することになりますけれども、今日ご説明いただきましたので内容は承知しました。

それでは資料2についても以上とさせていただきます。

3 閉会

事務局 : 本日の審議結果については、また次回の住宅政策審議会に報告書として報告させていただきますのでご確認をよろしくお願いいたします。

委員長からご案内ございましたように、次回の審議会は8月5日月曜日14時から予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

中西委員長 : 以上で議事終了となります。皆さんありがとうございました。

事務局 : ありがとうございました。