

第2回	台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会 会議録
日時	令和6年6月28日(金)午後2時30分～4時14分
場所	台東区役所10階 1003会議室
出席者	【会長】吉川委員 【副会長】深井委員 【委員】熊倉委員、平川委員、川崎委員、中瀬委員、南委員、竹内委員、大西委員、板垣委員、関井委員、寺田委員 【事務局】塚田住宅課長、風間住宅課係長、山田主任
議事	○第1回台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会における主な意見及び検討事項と対応について ○基本理念及び基本目標の案について ○施策の達成状況・進捗の管理について
配布資料	資料1 第1回台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会における主な意見 資料2 第1回台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会における検討事項と対応 資料2 (別紙1) 現行プランの計画の指標 資料2 (別紙2) 空き家率の推移他 資料2 (別紙3) 地域コミュニティについて 資料2 (別紙4) 東京の液化化予測図他 資料2 (別紙5) 1か月あたり家賃データの比較(23区) 資料2 (別紙6) 住宅延べ面積等の推移 資料3 基本理念と基本目標(案) 資料4 施策の達成状況・進捗の管理について
会議内容	
1.開会(省略)	
2.委員紹介(省略)	
3.会長挨拶 【会長】本日もよろしくお願ひしたい。	
4.議事 傍聴人について 【会長】傍聴願ひの申し出があれば許可したい。なお、会議資料及び会議録については原則公開となっているので了承願ひたい。 (異議なし) 【事務局】本日、傍聴の予定はない。	
(1)第1回台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会における主な意見及び検討事項と対応について 【事務局】(資料1説明)  【会長】続いて資料2のご説明をお願ひしたい。	

【事務局】(資料2説明)

【会長】何かお気づきのことがあれば指摘いただきたい。

【委員】資料2別紙1で、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率の項目だが、策定時43.7%、現状44.4%とあるが、切り上げたりするとほとんど変わっていない。進展してない様に見えるが、原因として考えられることを教えていただきたい。また、資料2別紙2にある「二次的住宅」について教えていただきたい。

【事務局】高齢者の居住する住宅やバリアフリー化率で数字が伸びていない要因について、建て替えが促進されていくと、元々バリアフリー化されていない古い建物もバリアフリー化されていくと推測される。手すりの設置が、基準では2箇所以上の設置が必要だが、トイレや階段の手すりが1箇所設置の住宅はこの指標から除かれているという認識である。比較的新しい建物に手すりが必ずついているかわからないが、入り口や玄関などは比較的段差のないものが供給されていると認識している。古い建物が更新されないまま残っていると、この数字は上がりにくいと捉えている。続いて、空き家に関する「二次的住宅」だが、住宅・土地統計調査では、別荘やいわゆるセカンドハウスとして利用されている住宅というような説明がされている。

【会長】住宅・土地統計調査の空き家の分類はわかりにくく、「その他の住宅(空き家)」というのが、普通我々が考える空き家である。売るための在庫やセカンドハウスなどを除いた、その他というのが本当の意味の空き家ということになる。

【委員】資料2別紙1の子育て世帯の誘導居住面積水準達成率が、平成20年で19.6%が平成30年で29.8%と約10%増えているが、何か具体的な施策の効果が出ているのか、たまたまこうなったのか、どのように分析しているのか教えていただきたい。

【事務局】正確な原因は分析しきれないところはあるが、台東区の集合住宅条例で一定程度の広さの住戸を整備するというところで、平成17年に条例を施行し、平成20年に強化した改正を行った。そうした取り組みの積み重ねが成果として出ていると推測する。

【副会長】資料2別紙1について、子育て世帯における誘導居住面積水準達成率が平成30年で3割ということだが、別紙6の住宅延べ面積等の推移を見ると、賃貸住宅ではほぼ不可能な水準であるように思われる。子育て世帯でこどもが1人いると誘導居住面積が75㎡以上となるが、分譲住宅において75㎡以上のものが相当量分譲された結果ということであるか。

【事務局】正確には把握しきれていないが、集合住宅・戸建て含めてその様な状況になっていると推測している。

【会長】この件については前回の振り返りと詳細なデータということで、これで了解ということにさせていただく。続いて、議事(2)、資料3の説明をお願いする。前回の振り返りを踏まえて、この基本理念と基本目標は今回の住宅マスタープランのいちばんの骨格の部分について、議論していきたいということで

ある。

(2) 基本理念及び基本目標の案について

【事務局】(資料3説明)

【会長】ここは前回の住宅マスタープランと変えているところである。基本理念は調整中となっている。元になるキーワード、資料3の施策体系の考え方全体を支える基本的な考え方のようなものが資料3の最初のページに書かれているが、ここについては少し内容が足りてないかもしれない。例えば、脱炭素という言葉はあまり入ってこないなど。お気づきのところどこからでも結構なので、各委員からお話を伺いたい。

【副会長】3ページ目の全体を見ると、基本目標1はハードの整備、基本目標2・3がソフトの整備で、2はコミュニティのこと、3は公的なサポートという形で整理できる。しかし、一部課題の3番で、ソフトとハード両面が入っていたり、基本目標2のうち、6番と10番がコミュニティでもないと感じる。基本目標2と3の境目が曖昧に感じる。もう少し整理ができるのではないかな。

【会長】重複しているところもあるように感じるので、さらに整理ができるとよい。ほかにご意見があればいただきたい。

【委員】資料3の11番、子育て世代とあるが、人数構成や年齢を漠然と捉えているように見受けられる。小・中学校入ると、あまり転校させたくないと思うので、住宅の広さだけではなく、中高生等の4大家族が台東区に安定的に居住することも必要ではないか。就学前の子供がいる子育て世代に記載内容が集中しているように見える。地域コミュニティは23区の中でも強いエリアだと思うが、長く親が住んでいて、地域に馴染んでいくというのがベースになっていると思う。子育て世帯が転入してくる状況ではないと思われるため、小さい子どもがいる世帯が転出しないということだけにフォーカスすると、10年後は危ういのではないかな。

【会長】子育て世帯を一括りで考えるのではなく、ライフステージに応じた戦略も考えたい。ほかにご意見があればいただきたい。

【委員】子育て世代に関連して11番で、0～4歳児が転出超過になっていて、居住環境向上への対応という書き方がされているが、住空間だけの話ではなく、未就学児を育てている家庭へのサポートは重要である。台東区では児童館が機能しており、未就学児の親向けの教室を行ったり、そうしたことを踏まえながら、台東区に住むことで、こういうサポートもある、という表現ができたらよいと思う。一方、14番の高齢者世帯に関しては、台東区の地域包括ケアの機能について、もう少し踏み込めるといいのではないかな。共助により、台東区みんなで住みやすいまちをつくっているというのを前面に出すといいのではないかな。

【会長】国土交通省の関係でいうと、いわゆる住宅マスタープランの元にある住生活基本法という法律の枠組みからすると、今の話はその枠組みから少し外れる

部分ではある。しかし、自治体においては政策が連携していないと、子育てができるような広いマンションを何%整備するというそれだけではうまくいくということはない。台東区のように土地の価格がやや高いところでは、100㎡を超えるような広い住宅は供給できるわけでもないと思うので、多少狭いけれども、地域全体で子どものための施設や親をサポートするしっかりとしたサービスなど、子育てに対して社会的支援があるということであれば、住宅が狭いという点をカバーすることができる。また、高齢者世代に対しても同様のことがいえるため、単純に住宅マスタープランとして住宅を供給するということだけでは済まないというご指摘であった。区として重要な問題であり、例えば他の施策と連携するといった書き方もできる。住宅を建てストックを確保するだけでは済まない問題をどうするのかということが、この計画で非常に重要なことである。ほかにご意見があればいただきたいが、・・・ないようであれば私からいくつか気になる点を申し上げたい。

基本的なキーワード「子育て世帯」に結構こだわっているように見受けられる。0～4歳児の世帯が転出しているということや住居が狭いということ、コミュニティが希薄になっているという問題である。データでは、0～4歳児のいる世帯ではコミュニティが希薄だが、小・中学校ではPTAや地元のコミュニティ活動に子どもを経由して親が入ることもある。そうしたことを考えると、就学前に転出することなく住み続けられるために、0～4歳児より上の世代での子育てについても含めた戦略が求められる。これらを計画にどのように盛り込むのが重要になっている。高齢者についても同様である。

单身については、潤沢なストックが確保できているとのデータが出ている。单身の方はあまり地域に関心がないが、子育てが始まるとそうではない。そういう中で、区としてそういうことを支援しながら未来の区民を育てていくというのもひとつの戦略。高齢者についても、地域包括ケアなどをしっかりと行っていく必要がある。また、障害を持っている方はどうしても住宅の確保に支障が生じる。そうした方々をしっかりとサポートしていく住宅セーフティネットの考え方が基本目標の3に、基本目標の2に地域環境の考え方が示されている。台東区にはいいところもあり悪いところもある。いいところは、濃厚なコミュニティや文化的な資産が十分ある点である。一方で、防災の問題と治安の問題がある。治安の問題では浅草等、巨大観光地を抱えていることや歴史的な経緯から非常に複雑な都市であるといえる。密度が高いところに加わって、ストックが相当出来上がって、それをどう維持管理するか。ストックといっても高級なものだけではなく、多様なストックがあって、それらの管理不全を起こさないようにとの、問題意識が区にあるのではないかと感じる。そこをわかりやすくプレゼンしてもらえると議論が進むのではないか。次回以降で結構なのでお願いしたい。それにより基本理念がまとまっていくのではないか。根幹にある区としての危機意識や課題として考えていることがこれまでもプレゼンされているけれども、範囲が大きく量が多いので、それを明確に示していただくと、今後のまとめの方向に役立つのではないか。

そう考えていくと、先ほど副会長がお話しされたが、基本目標3と基本目標2の内容が混ざっている印象を受ける。3と2が一緒になって、そういう区の問題意識があって、それが表に基本目標3と基本目標2の箇所にパラパラと点在しているため、そのところで整理されていない印象を与えるのではないか。

皆さまからもお気づきの点があれば、ご意見を伺いたい。

【委員】 次回以降になるかもしれないが、具体的な施策の整理で、今日挙げられた施策展開の方向の実施版のところで、これから新しく建てられる住宅と、それから、既存の住宅はものすごい数がある。既存の住宅はほんっといっても10年後は築10年さらにたつて、老朽化するかもしれない。空き家になっていたり、耐震性が危なくなったり、面積はこれ以上広くならないと思う。具体的施策のところに、今後の新築戸建てでもマンションでも、用途変更する場合も含めて、誘導していくような施策を考えて欲しい。既存をどうするのかというところに落とし込んでいかないと、ただ充実させるというスローガンだけの施策だと実効性がでないのではないか。

少し話は飛ぶが、ここ何年か1都3県で子育て世代が千葉県流山市に流入している。「子育てするなら流山」のポスターやホームページを展開しており、子育て世帯の転入を促している。家が広いだけでなく、児童館も充実しているのかもしれない。ソフト面のサービスや行政施策を行っているので、就学前の子どもを育てる世代がどんどん移り住んでいる。今の台東区と比較して、出来ていること、そうでないことなどを、次回簡単に整理してもらおうとヒントが出てくるのではないか。

【会長】 流山市では、駅に保育所の送迎バスが来てくれて、子育て世代の人は駅まで行けば、地理的に遠い保育所や定員に空きのある保育所など、いずれかの保育所に連れていってもらえるというところまでやっていて、ストックを活かす知恵を使っているという話を聞いた。住宅マスタープランの範囲内かどうか微妙ではあるが、確かに住宅ストックに対して、それをサポートする施設をどう有機的に結びつけていくかという発想により、住宅の価値を最大化することができるのではないか。他自治体の事業も調べていただきたい。

【委員】 基本目標3「住生活の質の向上と居住の安定」について、12～14に関しては、住宅確保要配慮者に提供するというセーフティネットの観点から、3つの項目に分けて展開されている。しかし、子育て世代とセーフティネットについてのみでは、全区民に対して網羅できていないのではないか。項目の再検討をしても良いのではないかと思った。

【会長】 「網羅性」というキーワードは大事である。すべての区民のライフステージやライフスタイルに応じて、安心して住み続けられるようにというのが大目標であるから、網羅的に、施策全体として様々な区民をどういう風にそれぞれのメインのものを考えているのかが、現状ではわかりにくい。この件について、ご意見を伺いたい。

【委員】 施策について庁内で議論が十分にできていないところがあるので、いただい

た意見や見せ方、材料の整理は次回させていただきたい。個人的な意見になるが、台東区は都心に近いので、特にマンションが供給されていて、また、トレンド的にも単身化していき世帯数が増えていくということが今後も続くと思う。それでストックができてくる。台東区らしい住み方、シビックプライドなど、住んでいる人の姿を住宅マスタープラン等の施策で打ち出すことで、民間の住宅デベロッパーや住宅メーカーで供給してもらうことになる。どれだけ質の高い住宅をこの台東区に出してくれるかという戦略を練られればいいと思う。

先ほどいただいた意見で、小中学校などから住みやすい環境を作っていくことも重要だと思う。イメージ的には、台東区の文化や歴史、お祭り等の行事、地域コミュニティといった要素を少しでも計画に反映させながら、政策も打ち出していく必要があると思う。

【会長】他にご意見があればいただきたい。

【委員】この項目の中でマンションに特化しているところが2箇所、耐震化を含むと3箇所あるが、災害時の備えと、災害を防ぐということで考えていく必要がある。マンションの備蓄が推奨されているが、備蓄しておくスペースが無いことが多い。また、備蓄というのがそれはどういう方法か、食料や水を備蓄している方はいらっしゃるが、大きいものになると置く所がない。

建築基準法が改正され、新しいマンションには、備蓄するところがある。台東区は特に旧耐震基準の古いマンションが多く、集会室や管理室もないマンションが多い。住宅の耐震化促進は当然必要な対策である。マンションを維持管理するために、適正化法ができて、それに基づき区とマンション管理士が連携して、アドバイスや指導を行っており、適正な管理をしているところは増えてきている。しかし、先日区で行われた理事長等連絡会に出席するようなマンション管理組合では管理不全になる問題は少ないが、管理不全のマンション管理組合はそういう場への参加に対して全く手を挙げたりしない。管理不全の住宅をどうサポートしていくかが今後の課題になる。70%ぐらいの方がマンションに住んでいる中、区分所有マンションの適正化推進に関する法律に基づき、管理をしていくことが大事である。災害の備えと防災対策促進というひとつくりでなく、災害が起きる前と起きた後のふたつの柱で対応していかないといけない。区内には旧耐震が多いので、区も各マンションに耐震診断等に補助を出して取り組んでいるところではあるが、引き続き行っていく必要がある。

【会長】災害の起こる前と後では対策が異なる。悩ましい問題として、あまり管理がされてなく、連絡も取りにくいところについてはどのようにアクションしていくかが難しい。たとえば、私が都市計画審議会に出席している自治体の話になるが、生産緑地の管理がとても難しい。農業委員会の委員や農協の方が積極的に介入しており、きちんと耕作が行われているかどうかを徹底的にチェックするなど、生産緑地を適正に管理しようとしている。但し、マンションの管理では同じようなことはできない。管理不全のマンションに対しては、

手が届かず悪循環に陥るのではないか。このような事態に対し、区にも問題意識があると思うが、それをどこまで書けるか。特に、高経年マンションの増加や液状化被害が想定される場所もあるので、発災後、備えをどうするかを考えることは非常に重要だと思う。

【委員】 台東区で不動産を営んでいるが、海外の方から不動産の問い合わせが多くなってきている。その中で、海外の方との関わり方についてこの施策の中に出てないが、あえて出さないのか。台東区に居住している外国人や台東区に住みたい外国人に対してのアプローチをここに盛り込んだ方がいいのかどうか。これだけ海外の観光客が来て、台東区が良いと言っている海外の方や働く方も増えている。お部屋探しをする方もいる中で、全く出てきていないことが少し不自然に思った。

【会長】 これについていかがか。

【事務局】 区内にも外国の方で既に居住されている方がたくさんいらっしゃる。そういった方と区の施策としては多文化共生という計画を立てながら、受け入れて共生していこうという取り組みで進めている。住宅の方も地域の中でどう調和していくかという課題がひとつあるが、外国の方の住まいを探す相談を住宅課の窓口で対応するケースがある。そういう取り組みも含め考えてはいるが、この施策の説明の中で言及しきれてない。記述が足りない部分があるとの課題認識はある。

【会長】 住んでいる方の中には共通の利害が発生しコミュニティが形成されてくるといふ事例も多々ある。しかし、不在所有者の管理をどうするかという問題がある。連絡が取りにくい管理者、所有者の問題がクローズアップされてくるといふ。台東区のデータをみると、その他空き家の数は非常に少ないが、今後課題となる可能性もあり、これについて区としてどのように考えるか。

【事務局】 マンションを所有されている方が外国にいて、管理組合と意思決定が取りづらいついような課題が、一般的にはあることは聞いている。台東区内にも具体的には捉えられていないが、そういう課題があるだろうといふことは推測している。どのようにアプローチしていくかなど具体的な方策としてはまだ難しいところがあると感じている。

【会長】 今後、日本人でも外国に住まわれている方が亡くなって相続が発生する場合、その家族も海外にいるという可能性もあり、そのような問題が増加することが考えられる。

【委員】 今回の件に関連するが、今回、区分所有法が改正され、今年の秋か来年の春には施行されると思われる。どのような内容かといふと、所在不明の方で、頭数がないので議決要件を満たさず、決議できないという点で、要件が緩和される。現在、標準管理規約では、海外の方に対しては代理人や保証人を入れた状態で窓口がなければならないという議論をしているが、その辺が少し変わるであろう。

【会長】 そうなった場合、特に高経年マンションを含めて区としてどのようなサポートができるか、また、具体的に法律が変わりそのような問題を解決できるよ

うになった時どうするか、助言をするとか、アドバイザーを派遣すとか、具体的なレベルで求められる時代が来ると思われる。他にご意見があればいただきたい。

【副会長】外国人に関することは入っていないとのことだが、同様に統計を見ると、20～30代前半の人口はここ10年で増えている。その人たちに安定的に居住してもらうことが、子育て世代を増やすことにつながるのではないか。サポート等をどう盛り込んだらいいかというところも含めていけたらよい。

【会長】できればその世代に区の良さを知ってもらい、そこで子育てをしていただきたい。他にはいかがか。

【委員】理念はハードだろうと思うが、町会としてはソフトを重視したい。ハードが良くても、ソフトがないと皆が付いていけないというのが現状である。例えば、今、幼稚園や保育園が不足している一方で、台東区の中には入園希望者が少なく廃園になりそうな幼稚園があるなど、アンバランスなところがあり、町会として子供を集めてくれと言われる。アメリカやヨーロッパの外国では、子供たちがバスに乗って通園・通学するというのを踏まえると、スクールバスを配車するなどソフトを重視した検討も必要なのではないか。また、幼稚園は9～17時までしか開園していない。それを朝早めから少し遅くまでやればいくらかも入ってくるが、法律の事情でできないということもあるようで、我々にするとじれったい思いもある。ハードを作ったらソフトをもう少しつけて行って、理念を絞って行けば活性化できるのではないか。

【会長】子育てについては基本目標3の11に記載があるが、区の持っている資源をどのように活用していくかが大事だと思う。

【委員】現在、浅草はインバウンドで観光客が増えており、毎年500以上のホテルの部屋ができています。京都は今、高級なホテルのみを誘致するという一方で、安いホテルを抑制している。また、年間7,000万人来るスペインのバルセロナでは、ホテルは建てずマンションだけにしている。23区のなかで、一番狭い台東区にホテルがどんどん建つと、最終的には住宅を建てるスペースが減っていく。国交省によると、先月は300万人が日本に来ていて、そのうちの半分が東京に、その10分の1が台東区に来ている。そのためにホテルができるのはわかるが、それによって住宅のスペースがなくなり、最終的には台東区民のスペースが減っていく。その辺の施策があればいいのではないか。

【会長】この件について、いままでの検討で話に出てこなかった話題になっている。パリなどは民泊などの宿泊施設が住宅を駆逐するという状況になっているが、台東区でも観光客が多くなってきており、同様の状況になりかねない。区としてどのような考えをもっているかお聞かせいただきたい。

【委員】浅草周辺の住民の方や議会でも課題は出ている。これまで人が住んでいたところがホテルに変わり、コミュニティが壊れ始めているとか、ホテルに泊まる方は入れ替わるので地域とのギャップがある、という課題は我々の方でも聞いているが、それをどうするかというところまで議論は至っていない。例えば、浅草であれば、まちづくりビジョンを作成しており、その中で地域のあ



り方、地域ルール、土地利用について検討しているが、議論が深まっていない状況である。ご指摘いただいたような課題を踏まえながら、まちづくりの方で少し検討をしていきたいと思う。この住宅施策の中でそこを論じることが、今の段階では考えていないが、ご意見として承りながら、検討させていただきたい。

【会 長】ここで議論しきれない話は他の検討組織へ回議として、申し送ることもできる。それでは、議事3の説明をお願いしたい。

### (3) 施策の達成状況・進捗の管理について

【事務局】(資料4の説明)

【会 長】今日はこの方向で考えたいということの説明で、具体的な指標までは示されていないが、現時点でお気づきの点があれば伺いたい。

(発言無し)

本日、用意いただいたものについては以上で終了とさせていただきます。最後に、皆様から言い残したことなどあれば伺いたい。

【委 員】住宅の質の向上を図っていく中で、部屋を広くしていくとどうしても価格が高くなってしまいます。住み続けていただくにはどうするかと考えた時、やはり住宅マスタープランの中では書ききれない部分もあると考える。今年で言うと次世代育成支援計画も策定しているので、その中で、子育ての支援や若者支援を考えており、先ほど意見が出た幼稚園のことも検討していく。住宅マスタープランで具体的な検討を進める中で、他の計画とどう連携していくかという点も考えていきたい。

【会 長】力強いお言葉をいただいた。他の計画との連携をお願いしたい。予定された議事は以上である。その他ご発言がなければ事務局に進行をお返すする。

### 5. その他

【事務局】(今後のスケジュールについて説明)

### 6. 閉会 (省略)

以上