

第3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8月23日(金)午後2時30分～4時21分
場所	台東区役所4階 庁議室
出席者	【会長】吉川委員 【副会長】深井委員 【委員】平川委員、川崎委員、中瀬委員、竹林委員、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
議事	○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における審議について ○基本理念及び基本目標(案)について ○施策展開の方向・主な取組み(案)について ○指標(案)について ○地域特性に応じた住宅・住環境への取組み(案)について
配布資料	資料1 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における検討事項と対応 資料2 基本理念と基本目標(案) 資料3 施策展開の方向・主な取組み(案) 資料4 指標(案) 資料5 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み(案) 参考資料1 流山市と台東区の子育て支援 参考資料2 既存施設等を活用した子育て支援に関する自治体の施策
会議内容	
1.開会(省略)	
2.会長挨拶 【会長】指名をいただいた吉川である。本日もよろしくお願ひしたい。 【事務局】次第3番。議事に入る。進行は吉川会長にお願ひしたい。	
3.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における審議について 【事務局】(資料1説明)	
(2)基本理念及び基本目標(案)について 【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】前回の議論も踏まえて、何か気づいた点があれば、ご質問いただきたい。 (発言なし)	

あとで思いついた場合は戻ってくるということで、現時点ではこの資料2については了解とさせていただきます。

(3) 施策展開の方向・主な取組み(案)について

【事務局】(資料3説明)

【会長】非常に巨大な資料で、概ねこの資料が住宅マスタープランの目次および索引的なものと考えていただくことになる。これが全体像になって、この個別のところに説明が書き込まれて実行されていくというイメージである。細かいところなど、どこでもよいので、気づいたところがあればご意見いただきたい。

【委員】マンションに住んでおり、大規模修繕の計画を練り上げる時期にある。その時に、いまの説明にあった、マンション管理・修繕相談員派遣制度とか、共用部分の計画修繕調査費助成といったものを、十分活用させていただこうと思っている。そこで、共用部分の計画修繕調査に関して、これは調査費の助成ということであろうが、ここをもう一つ踏み込んで、できたら調査員の紹介とか、斡旋という形にも踏み込んでいただけないか。理由としては、調査員をマンション側で選定する場合は管理会社のほうに相談することになるわけだが、そうすると、管理会社はやはり利益を出さなければいけないということで、調査員の方も、それなりに長年付き合いのある方を紹介される。妥当性を考えると、親身になって相談に乗っていただける調査員の派遣が望ましい。そういう時に、マンション側で選定するというのは困難な場合もある。そういうわけで、調査員の紹介というところに踏み込むことは可能なのかをお聞きしたい。

【事務局】共用部分の計画修繕調査費助成とマンション管理・修繕相談員派遣制度というのはまた別の制度として行わせていただいております、マンション管理・修繕相談員派遣制度は弁護士や建築士の方を派遣して相談に乗らせていただく。具体的なアドバイスとして、例えば大規模修繕などする場合にはいくつか複数見積もりを取ってください、というようなご案内になってくるかと思う。特定の業者を紹介させていただくというのは難しいところではあると考えている。東京都も含めて、何かそういう形で行っている施策等があれば、その辺りも調べて検討はしていきたいと思う。現時点では、相談いただく際に、複数の事業者から見積もりを取ったほうがよい、というようなアドバイスになるのではないかと思う。

【委員】マンション管理・修繕相談員派遣制度は、1回利用したことがあるが、もの足りない感じがした。常識的なことだけ、既に知っているようなことだけを話していったということがあった。相談員の方を派遣する際には、相談が有意義になるような方を選定して派遣していただければありがたい。

【会長】ニーズにあった方、その管理組合のニーズを的確に把握して、それに対応した方を派遣してほしいという要望である。

【事務局】今のご意見も踏まえて、実態としてどのぐらいそれがニーズに対応できてい

るのかということ、しっかり区のほうでも検証する必要があると感じた。派遣してそれでよいというだけではなく、結果としてどうなったのかというところもしっかりフォローしていきたい。制度の改善に繋げていきたいと思う。

【委員】派遣後にアンケートが必要であれば回答する。

【事務局】そこも含め検討する。

【委員】今の話に関連して、東京建築士会、東京都建築士事務所協会に所属しているが、専門家団体に頼ったほうがいいと思う。相談員など、東京建築士会にも住宅問題委員会というのがあって、マンション修繕の研究をしている委員会があるので、例えば墨田区などにも相談窓口として人員を派遣している。そういうところは、もうアウトソーシングして、専門家団体に依頼するのが手だと思う。

【委員】マンション管理士会として、私どもが区から指名されて派遣、相談に行っている。概略的な方向性を示すようなアドバイスにはなるが、例えば、マンション内に問題などがあった場合は弁護士だろうし、また、管理についてはマンション管理士がよいだろう、建物そのものについては建築士がよいだろうと私どももそう思っているが、総合的に我々も全部その辺のところを網羅して知識を持っているので、相談員として派遣をさせていただいている。第2段階として、派遣は1回しか行かないということがあって、そのところで総括してどこまで踏み込んで解決してあげたかというところが定かでない。そこが我々も不満があるところではあるが、アドバイスはさせていただいている。なにかもどかしい部分があるかもしれないが、どのようなところがニーズに合わなかったのか、言っただけならば、我々も踏み込んでアドバイスすることはできる。そういうところは誤解ではないかと思う。

【委員】おっしゃる通り、当マンションとして、大規模修繕に対し、日頃から思う疑問であるとか、あるいはこういったところを突っ込んで聞きたいとか、というようなところを事前に提出して、それに合わせた回答も、来ていただいた方にしてもらうのがよい。

【委員】ある程度の相談の内容というのは事前に確認できている。管理であるとか、修繕であるとか。細かいことまではわからないこともあるが、いかんせん1回だけではなかなか応えきれない。

【会長】全体としてコーディネートやオーガナイズなど、もう少し整理してやるとさらに効果がでるのではないかと、ということでお考えいただきたい。

【委員】私もそれに関して、最初のスタートのところで、区がどういう受け方をしているのかがわからない。区が、例えば相談しましたと言った時に、どのようにその意向を受けて、どういう方にどう投げるかというのは区のほうで決めていると思うが、その選択というのか、その入口を誤ると、あらぬ方向に行ってしまうのではないかと。そのシステム自体をもう一度見直していただいたほうが、お互いにスムーズに行くのではないかと思った。

【会長】相談員派遣は、さらにバージョンアップの余地があるだろう。台東区は比較

的、建築の関係などについては、人材豊富な地域という意味では非常に有利なので、ぜひそれを活かして、ニーズにあった方を派遣できるような、そういう仕組みを作っていくことが課題だろう。

【事務局】 制度をやっているということだけで満足している部分もあるので、そこは、受付段階でのアセスメントであるとか、相談後のフォローのようなところをしっかりと把握して、改善につなげていけるような仕組みを作っていきたい。

【会長】 他に気づいたところがあればご意見いただきたい。

【委員】 3ページの2-1の(4)、赤字はこれから新しく取り組むという箇所、赤字が一般的に多いのは、非常によいと思った。だが、このプランター設置の助成というのが、周りと比べて非常に可愛らしく唐突に思える。プランター以外も色々あるのでは、と思ったが、その辺りはなぜプランターにされたのかというのを知りたい。それと、質問で言うと、下のほうの2-4の(2)まちづくりカレッジと書いてあるが、具体的にはどのようなことをこれからやるのか。

【事務局】 赤字の箇所の前提として、台東区として今までも取り組んでいたが、今回改めて住宅マスタープランに位置付けるというものも含まれている。多くについては今までも取り組んでいるが、改めて住宅マスタープランの中に位置付けるということで今回載せさせていただいている。

1点目のプランター設置の助成については、台東区でも花とみどりの基本計画というところで緑化を推進しているが、実際問題として土地には限度があるので、緑を飛躍的に増やしていくのはなかなか難しいところがある。ただ、そうは言っても、やはり緑、見た目にも潤いのある空間というのは作れるものであると思うので、小さなところからでも取り組んでいこうということで、取り組みとして挙げている。

2点目のまちづくりカレッジについては、地域の皆様が、地域のニーズに応じてというか、その地域ごとにこういうまちになったらよい、と思われているところがあるのではないかとということで、そういった方々に対してカレッジ講座をイメージしていただけるとわかりやすいのではないかと思うがーを定期的開催し、地域のニーズを拾い上げながら地域の方主体でまちづくりを進めていこうという内容になっている。

【委員】 先ほどのその潤いのある空間の整備、確かにこの民間、台東区はやはりそれほど空地がないので、なかなかそこで緑地空間を増やすということは難しい。ただ、公共空間については相当様々に進めており、公共事業で道路、公園の緑化推進をやっている部分があるので、それがある意味、緑を増やしていくメインの取り組みだと思っている。その辺り書き方を工夫させていただきたい。また、まちづくりカレッジは、従来は、講座形式で広くまちづくりに関心のある人を広げていこうという取り組みだったが、現在は、都市づくりの施策として、公民連携でまちづくりを進めていくということで、まちづくり条例の制定に向けていろいろと検討している。昨年度から、具体的にまちづくり活動を社会実験的にやるような仕組みの実践形式に切り替えており、実際まちづくり

の担い手が様々なところで活動できるように、そういった人材を育成する、そういう視点で事業を行っている、ということを補足させていただく。

【委員】先ほどの道路の街路樹、公園などの緑化推進の件に関連して、私のマンションがあるところで、街路樹の横に花を植えるようなスペースがいくつかあった。マンションに住んでいる方の中で、花の好きな方が自分で種を蒔いて花を育てていたという空間があったが、1ヶ月前にその雑草や花を全部取ってしまって、人工の碎石で埋められてしまった。だから、非常に殺風景な景色がずっと連なっているのだが、それはあの後、新たに花を植えるとかするためにそういうように一時的にしたのか。

【委員】その件について、道路管理のほうでどういうことをやっているのか不明だが、また、地元の方ともいろいろ協議しないといけないと思うが、道路管理の観点から言うと、そこはパブリックなスペースなので、私有物を置くことは基本にご遠慮いただいている。ただ、ある通りにおいては、地域でその花壇を自主管理するという通りもあって、その辺り、お話いただいた場所がどのような管理になっているか、現時点で分からないので、確認させてほしい。

【委員】あのままだと、花を植えることが難しい。できればあのままにしないで、どうするのか知りたい。

【事務局】持ち帰って、確認させていただきたい。

【会長】民間の力をいかに活用して緑の空間を整備するか。台東区は緑地が少なめで、プランターなどを置いてほしいという助成だと思うが、これからはおそらく、公民協力でプランターなど、民で置いて、公で認知して、その上でこのように管理しようと申し合わせる、などのようなそういうところを整理すると、今のような問題はスムーズになってくる。

【委員】1-3の(3)のところに、赤字で東京とどまるマンションの普及啓発が記載されているが、こちらは台東区だけでなく、東京都の各自治体でもそれぞれ行われているような啓発になるのか。具体的な内容が不明のため伺いたい。

【事務局】東京とどまるマンションというのは、基本的に大規模な災害が発生した時に、避難所に行くのではなくて、なるべく自宅に今いられる状態であれば自宅にとどまってください、というひとつの普及啓発活動で、とどまるためにはいろいろな食料の備蓄であるとか、いろいろな備蓄品も必要になってくる。

【委員】これは東京都の事業で、マンション管理士会でも登録の支援を行っているが、発電機であるとか簡易トイレであるとか、防災キャビネットであるとかいろいろなもの、そういう資材を購入する時に補助するということ。マンションでとどまってもらうためには必要になるので、ただこれは、旧耐震基準のマンションには対応していない。それもやはり全部関係なくやってもらえればよいのだが、昭和56年6月以前の建築には対応していないということがある。それを申請することによって、私たちアドバイザーが伺うことになる。

【委員】初めてこのマスタープランができた段階でこれを読むと、この基本目標1と

というのが1番最初に出てきて、そこにマンション、マンション、マンションと出てくる。なにか、この先もずっとそっちの方に繋がっていくのではないか、非常に狭いエリアで考えているのではないか、入口がなにかすぼめられているように思った。目標の順番を変えるなどできないか。

【会 長】基本目標1、2、3についてはこの順番ということで確認したが、施策展開の方向は、順不同なところがある。その中で、全体に投網をかけたようなものと、あるものに深く焦点を絞ったものがある。確かにこの資料において、そういう点で、この順番がこれでいいのかというところは確かにあるのかもしれない。

できればその全体にかかるものをまず先に出して、個別のものに対して深く掘り下げていく、というものを少し下げる。優先順位の話ではなく、あくまでも順番の話だが、読んでいく時にそのほうが確かにわかりやすいという感じはする。その辺り、事務局でも検討していただきたい。

【委 員】戸建ても住宅マスタープランの範囲に入っているという認識でよろしいか。

【事務局】その認識である。

【委 員】賃貸マンションや戸建ても、やはりどこかに散りばめた書き方のほうが、受け手としては見やすくなるのではないかと感じた。書き方だけとか、順番だけなのかもしれない。もしかすると書き方の順番とかで緩和されることがあったらそれでよい。

【会 長】ここに書いてあるマンションは、分譲マンションなのか、賃貸マンションなのか、ちょっと場所によって曖昧かもしれないとも思う。

【事務局】ご指摘の課題はあると思っている。実際、マンションの管理適正化といった時には、国の考え方では、基本的に分譲マンションで、なぜそこが問題になるかという、やはり分譲マンションだと、管理組合などがあって、その中で合意形成をしながら様々な修繕などをしていかなければならないというところで、よりそこのハードルが高いだろうというところがある。

賃貸マンションだと、基本的にはオーナーの一存でどうにかできるという部分もあるので、あとはお金などの問題もあるとは思いますが、そういったところで、分譲マンションと賃貸マンションは、課題が少し違うというところがある。

国では、基本的に分譲マンションに対応する制度設計になっているが、台東区では、例えば、マンション管理・修繕相談員派遣制度についても、賃貸マンションを所有する個人の方は対象になっている。住宅ストックというところで考えると、このマンションと書いてある部分については、分譲マンションと賃貸マンション、両方含めた形の考え方で整理している。ただ、実態としては、サービスの対象が分譲マンションに偏ってしまっているところがあるため、賃貸マンションのほうに具体的にどう支援していくのかというところは、施策としてなかなか難しいとは思っている。

【会 長】分譲マンションで高経年化しつつあることについての心配が非常に強いいため、どうしても心配が強いものが表に出てきてしまっている。しかし、賃貸

のほうにもそれなりに問題はある。特に台東区においては、ある建設コンサルタントのデータを見ると、投資用マンションの建設が江東区などに続いて非常に多い。基本目標1-2のマンション建設時における地域の住環境への配慮の促進というのは、実は投資用のマンションと同じことであり、賃貸を一棟もので買う時、作る時も同じ、その方針で分譲されるものもあるし、一棟で賃貸とされるものもある。この辺りは実はそのような投資用のマンションや賃貸の一棟もの、大きいものが建つところに周辺の方が心配する状況が出てくる。やはり非常に多様なものであるため、それぞれについて何か考えなければならないという点では、台東区はそういう場所であるから、なるべくわかりやすい表現を工夫していただきたいと思う。賃貸について、施策を投じているものがあれば、それも気を付けて整理をしていただきたい。

戸建て住宅も量は少ないように見えるが、谷中まで行くと結構ある。狭あい道路確認などもやっているが、空き家対策なども実は戸建て住宅のほうが心配ではある。したがって、そういうところを見ているということがわかるように表現していただきたい。

【事務局】構成について、あるいは表現の仕方について、再度こちらの内容を確認して、修正をしていきたい。

【会長】区としては、それぞれについて、それぞれ先鋭的な課題があるため、それぞれ施策を考えて、現在のような感じになっているところがある。専門の区の担当からすると、この全容は明らかだが、住宅マスタープラン自体は区民向けの文書のためよろしく願いたい。

【委員】木造戸建てなどの言葉を入れると、目にやさしくなるのではないか。区の事務所協会で、木造の耐震診断でグレーゾーンである期間の耐震基準がどちらか不明というものを建築士の方が結構心配して、どうしたものかということもやっている。いちばん右の欄などにもそういうことを書いておくと、区民の人がアクションできてよいのではないかと思う。

2ページにマンション、マンションと一度に出てくる。区の条例は集合住宅、いちばん右下は共同住宅、同じものを3つの言い方をしている。せめて、マンションと、条例の名前を変えるのは難しいと思うので、マンションと、例えば集合住宅で統一するとか、共同住宅は基準法の分類であるから、条例で集合住宅とあるならそれでよいと考える。

【事務局】表現の仕方は、再度検討したい。

【副会長】1-3のところ、(1)と(2)の内容は、おそらく戸建て住宅とマンションのことを言っているのではないかと思うが、(1)で耐震化の工事の話をしているが、(2)のほうにも書いてある。その辺り、どういう順番になっているのか。タイトルから見ると、(1)で耐震化して、(2)は耐震性不足の住宅の除却、建替えなのか、とも思う。

先ほど、とどまるマンションの話があったが、それに関連して、3ページの2-2の応急仮設住宅対策というところで、これは都市部であるから、みなし仮設なども含めているのか。

【事務局】 1-3の住宅の耐震化のところについては、(1)は耐震化で、(2)は建替えというところでの支援であるが、確かに表現として、(2)の中にも改修を支援するという表現が混在している部分があるので、ご指摘いただいたように、この記述については見直しをして、明確に違いがわかるような表現を検討したい。

大規模災害の発生時に、もし在宅避難が可能な方はできる限りしていただきたいという方向になっており、東京とどまるマンションというのは、そのひとつの取組みである。

ただ、自宅が壊れてどうしても居住することができないという方については、避難所などに避難していただき、その後、修理ができる方は応急修理をしていただく、修理できない場合は、応急仮設住宅という流れになるが、応急仮設住宅については、基本的には東京都で整備することになっている。区の役割としては、その整備された、まずは建設型のものについてはその用地の確保などについて協力するという部分と、実際に応急仮設住宅が整備された段階では、入居者の募集であるとか入居者の管理、そういったところを区で担当するという役割分担になっている。この対策は東京都と密に連携しないとできないと思うが、日頃の訓練やその手順の確認など含めてしっかり進めていかなければならない。表現としては応急仮設住宅対策ということにしているが、そういった準備や、実際に発生した時の手順等を進めていくということになる。

【副会長】 今の話だと建設型中心で、賃貸マンションも耐震化を進めるということにもつながっている、そのあたりも関連しているのか。

【事務局】 借り上げをして、既存の賃貸住宅を使うような形も東京都では考えていると思うが、実際にそれがどれくらい整備されるのかというところは現時点では不明である。場所についても、おそらく東京都全体で調整していくようになると思うので、必ずしも台東区民が台東区内の住宅に入れるような形になるかは分からないという状況である。その辺り、住宅マスタープランの中で説明がわかりやすくできるとよい、と考えている。災害対策の担当者と協議して、この辺りの書きぶりは先ほどのご指摘も踏まえて検討する。

【会長】 今の件、阪神淡路大震災でも大変な苦勞をしており、敷地がない中、学校に仮設を造るであるとか、そもそも避難所自体が足りずに、事実上、避難所が学校に増殖していくなどの非常に厳しい状況があった。つまり、あれだけの高密度な都市の真下で断層が動いて、避難所がいかに深刻な事態に陥るのかという事例である。

台東区は下に断層があるとは言われていないが、それでもやはり近くに断層があるという危険性はあるし、23区の東側では想定されているので、そうした場合、やはり台東区でも旧耐震基準の建物、グレーゾーンである期間の耐震基準の建物は結構被害を受ける危険性があるので、その時には悩ましい、住マスでできることは限られているが、問題意識は持っておいたほうが良いのではないか。

液状化すると、とどまるマンションは、極めて重大な被害を受けてカートで

運び出せない、水さえも運び込めない。マンション自体は健全でも前の道路が液状化してしまうと、そこでの生活を諦めざるを得なくなる。

この応急仮設が具体的にどうなのかというのは、住宅マスタープランで触れられるところは多くはないけれども、問題意識はもっている、防災の計画のほうではこう書いてある、といったことを確認していくことは大事なことである。また、先ほどの話で賃貸住宅を健全に保つことも関係してくる。台東区で大きな災害が起きた時にとっても区内で仮設住宅を建てる場所があるとは思えない。それを建てるとなると、小学校の校庭があったとしても、その後、半年とか1年、例えば体育の授業ができなくなるなど重大な問題にたたされることになる。やはり、みなし仮設がよいという話になる。そのためにはほかの方法を用意しなければならず、賃貸住宅しかなくなる。やはりそれらは全部繋がっていて、なかなか悩ましい。

【委員】 1-3のところで、最初からタイトルが気になったのだが、住宅の耐震化、マンションの防災対策の促進とあって、言葉の使い方で、これだと住宅の耐震化とマンションの防災対策を促進すると書いてあって、マンションも住宅のひとつであるよね、という。

先ほどからあるように、これは何を指しているのかという整理と、その下の1、2、3、4の真中の列と右の列、すべてマンションが入っており、分ける必要があるのかどうか。

住宅が戸建ての住宅を指しているのであれば、戸建て住宅と共同住宅の防災の推進で、一緒でもよいのではないかと思いつつ読んでいた。皆が言うように、言葉の定義をしっかりと最初にしないと、議論がいつまでたっても整理されないという印象がある。

【会長】 基本目標2の、防災まちづくりのところで、緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成と書いてあるが、おそらくこれの対象になるのは、オフィスビル以外であれば、すべてマンションになる。したがって、この基本の2-2の(1)の右の2番目は、基本目標1と連動しているところがあり、この辺りの制度は少し複雑奇怪である。では、戸建ての木造の住宅について耐震補強を何も考えないかという、区はやはり考えていて、その辺りどうするのかということきちんと読み取れるように、概念整理をしたほうがよい。

【委員】 2-2の防災まちづくりの不燃化特区と1-3の(2)も内容が一緒である。重複しているが、どちらでもこの制度が使えることがわかるようにして欲しい。

【会長】 先ほど事務局から話があったが、最終的に再掲という形で整理していくと理解している。その辺り、できるだけすっきり書いていただきたい。

同じ話で、2-4の豊かな地域コミュニティの形成について、頭に不測の事態に備えてと書いてあるが、地域コミュニティは不測の事態に備えるだけではない。その辺り、書きぶりを考えていただきたい。コミュニティ形成が住マスの中で重視されているというのは、日頃の生活からここまで全部、コミュニティというのは、いろいろなところに効く漢方薬のようなものであるとい

うことであるから、その辺りを表現していただきたい。

【副会長】今の話でいうと、2-4があって、2-2、2-3が効いてくる。

【会長】その辺り、順番を確認していただきたい。では、次の議題について、事務局からまずはお説明をお願いしたい。

(4) 指標(案)について

【事務局】(資料4の説明)

【会長】資料については現在の案であり、現時点でどこか気づいた点があればご意見いただきたい。

(発言なし)

それでは、次の本日の最後の議事で、資料5地域特性に応じた住宅・住環境への取組み(案)について、説明いただきたい。

(5) 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み(案)について

【事務局】(資料5の説明)

【会長】この資料について何か気づいた点があればご意見いただきたい。

(発言なし)

本日、用意した議事は以上となる。これで終了とさせていただきます。それでは、司会を事務局にお戻しする。

4. その他

【事務局】(今後のスケジュールについて説明)

5. 閉会(省略)

以上