

第4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11月1日(金)午後2時30分～4時15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、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における審議について ○台東区住宅マスタープラン中間のまとめ(案)について
配布資料	資料1 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における検討事項と対応 資料2 台東区住宅マスタープラン中間のまとめ(案)
会議内容	
<p>1.開会(省略)</p> <p>2.会長挨拶</p> <p>【会長】本日は、中間のまとめが出ている。ぜひ、自由闊達な意見交換をお願いしたい。</p> <p>【事務局】次第3番。議事に入る。進行は吉川会長をお願いしたい。</p> <p>3.議事</p> <p>傍聴人について</p> <p>【会長】傍聴願い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いたい。</p> <p>(異議なし)</p> <p>【事務局】本日、傍聴の予定はない。</p> <p>(1)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における審議について</p> <p>【事務局】(資料1説明)</p> <p>【会長】以上の資料は前回の振り返りと対応方針だが、指摘事項はあるか。</p> <p>(発言なし)</p> <p>【会長】今の説明内容については、特にないということなので、この資料については了解した。</p> <p>(2)台東区住宅マスタープラン中間のまとめ(案)について</p> <p>【会長】続いて資料2のご説明をお願いしたい。</p> <p>【事務局】(資料2説明)</p> <p>【会長】ただ今の資料の説明について、お気づきの点があればご指摘いただきたい。</p> <p>【副会長】2章のスタートがデータから始まっており、唐突に感じるため、冒頭で説明をいれたほうが良い。</p> <p>【事務局】表現の方法について検討する。</p>	

【会 長】 58 ページの台東区マンション管理適正化推進計画と、59 ページの管理適正化指針については、住宅マスタープランに包含するということが3ページの計画の位置付けに書いている。これらはマンション管理適正化法に基づいて作ることができるというもので、台東区としてはそれを積極的に作ることによって、マンション管理の適正化という目標をしっかりと実現していきたいということであるし、住宅マスタープランの中に組み込むことには非常に意義がある。しかし、56 ページの施策、57 ページの計画の指標に続いて、いきなりマンション管理適正化推進計画の文章が何の説明もなくあるので、読んでいる人からすると、なぜこれがここにきているのかというのが少しわかりにくいかもしれない。これはマンションの管理適正化の推進のための施策のひとつであり、あるいは、主な施策・事業を実現するための法的な裏付けみたいなものであるから、そのような説明を 56 ページあるいは 58 ページの頭に数行設けるなど、意図を明快に説明したほうが良い。

【事務局】 記述の追加について検討する。

【会 長】 住宅マスタープラン自体は、法律で定められているというよりは、自治体が策定することを国から推奨されているもの。また、住生活基本法の枠組みの中にあるものであり、住生活の理念の実現を支えるためのものだから、住宅マスタープランにマンション管理適正化推進計画が入っているということ自体は、私自身は非常に優れたやり方だと思うので、区民の皆様と共有していただくと良いと思う。

【委 員】 関連して、3 ページの計画の位置付けについて、この表現だと住宅マスタープランに包含しているように見えない。マンション管理適正化推進計画が台東区住宅マスタープランのサブタイトルのようにになっているため、明確な図の書き方をしたほうが良い。

【事務局】 検討する。

【委 員】 55 ページの下にアウトリーチ型、伴走型とあるが、高齢者には言葉の意味が分からない可能性があるため、※印等で下に説明を書きおいたほうが良い。この言葉が分かりやすいかどうかも含めて優しい書き方をしてほしい。

50 m²以上の住宅を拡充する施策が今回出てきて、具体策はこれからだと思うが、良いと思う。96 ページ以降に示しているエリアごとの世帯あたり人員はほとんど2人を超えていない。現在単身のマンションが非常に増えていて、まちを歩いていてもまとまった用地がなく、台東区では分譲マンションを非常に造りにくい状況がある。小さい土地に合わせ、賃貸マンションの建設が活性化している。前回、流山など子育て支援のいろいろな事例を調べて共有いただいたと思うが、住宅課と都市計画課だけで出せる話ではないが、子育てファミリー、共働きの方、アクティブシニアの方とか、50 m²以上に住まわれる人向けのソフトサービスを、行政だけでできるとは思わないが、庁内での連携を深めたり、民間と協力しながら進めていくという一文をどこかに入れられたら良いと思う。

【事務局】 庁内で連携して、総合的に進める視点が重要であるため、そのような内容が

分かる記述を検討していきたい。

【委員】 9ページのイ. 年齢区分別人口の将来推計の部分で、0-14歳の人口が令和47年になってもほとんど増減がないと感じた。少子高齢化、特に少子ということが問題になっており、都にしても区にしても、子どもが住みやすい住環境が整えられていく必要があると思う。23ページの住生活基本計画の②「居住者・コミュニティ」の視点の中に、子どもを産み育てやすい住まいとあるが、もう少し具体的な施策について、計画のどこかに記載はあるか。

【事務局】 子育て世帯等の住環境の向上については、83ページ以降に取組みとして載せている。住宅マスタープランの性格上、住宅に関わる内容を中心に記載している。少子化・子育て支援という点では、住宅以外の取組みも必要と考えているので、子育て支援部署と連携しながら総合的に進めていきたいと考えている。住宅マスタープランの中で子育てに関連する施策が網羅されているかというところではない。

【委員】 49ページの(3) マンションの防災機能の整備促進のうち、マンションの防災機能の向上に対する支援の検討の中で、非常用発電機の保守点検について検討いただきたい。建築に関連する法律など3つほどの法律でもって、毎年非常用発電機の保守点検が義務付けられているため、やらないと罰則などがあるが、年に1度わずか2時間点検するだけで委託業者から高額な点検費用を請求される。マンションで義務付けられているのであれば、行政にも踏み入っていただいて、業者の推薦などを行ってほしい。

【事務局】 行政としてどういう風にできるかについては、お答えがないが、確かに防災のための設備を備えて、それをまた維持していくということに関して、コストがかかるというのも事実であると思う。マンション管理組合の運営のアドバイスを受けられる制度があるので、現時点ではそこにご相談いただきながらの対応になってくる。実態としては、そういった状況があるということについては承った。

【委員】 相場だけは出せるが、業者の斡旋はできない。

【会長】 逆に相場が分かるとすごく助かる。相場が分からない中で契約するのはすごく怖い。

【委員】 56ページの(2)の上から3番目のマンションアドバイザー利用助成には(再掲)と書いてあるが、これはどういった意味・基準で記載されているか。

【事務局】 施策4の(2)をご覧いただいていると思うが、施策4より前、例えば施策1～3ですすでに掲載済みの事業があった場合、(再掲)としている。そのため、いろいろな施策にまたがるような事業には(再掲)の記載があるが、そのような説明がないため、表示の意味を記載することを検討する。

【副会長】 施策事業名を一覧にして、どこに紐づいているかのインデックスがあっても良いと思う。目的に対して、どこを見ればいいのか分かりやすい。また、全体のところで、3章が全体像を示して、4章で個別の施策を示しているが、4-1の施策体系は3章の全体像を見せるところで見せたほうが理解しやすいのではないかと思った。

【事務局】 42、43 ページを3章をもっていったほうが良いのではないかとことで理解した。施策の一覧については、掲載方法を検討したいと思う。

【委員】 第4章のマンション管理適正化指針について、注意すべき点がある。マンション管理適正化のために管理組合が留意すべき事項の（7）にはあやふやなところがあるように思っていて、自治会・町会の加入についてのところが、問題になっている部分であり、マンションの管理費と町会費は違うという意味も入っている。いちばん下のほうに書いてある「防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない」という文言については、裁判例があり、説明するのが難しいところとなっているので、もう少しわかりやすく書いたほうが良いと思う。

【事務局】 参考になるような資料があれば、教えていただきたい。

【委員】 了承した。のちほどお渡しする。自治会は任意加入で、管理組合は強制加入と決まっている。町会はあくまでも任意で、無理矢理加入させるのはいけないという文言もあるため、丁寧に扱ったほうが良い。

【事務局】 資料などを参考にし、文言の修正などを検討する。

【委員】 高齢者の住宅のあっせんに協力してほしいなどの要望を受けているが、91 ページに記載の入居相談窓口における物件紹介率が92.7%ということは、受けた相談がほとんど契約に至っているのか。この紹介率とは何か教えてほしい。

【事務局】 区の住宅課の窓口に入居相談窓口を設けており、お住まい探しの相談に来られた際に、協力不動産店のほうに依頼をして、ご相談された方のご要望をお聞きしながら、該当する物件があるかどうかを確認している。協力不動産店から物件の情報をいただき、それを相談者の方に渡して、こういった物件情報を参考に不動産店に赴いて、具体的なご相談をしてみてくださいというようなご案内をしている。91 ページ記載の数字は、相談に来られた方に物件のご案内ができた割合ということである。

【委員】 理解した。他の区では、紹介していてもなかなか決まらないので、これは何の割合なのかがわからず、確認させていただいた。

【事務局】 実際に物件をご紹介しても、その中から実際に入居される割合はもっと低い。実際には3、4パーセントとか、直接そこで決められるという率は本当に低い。

【委員】 分母と分子がわからないため、すごくいい数字に見える。

【事務局】 記述の仕方については検討する。

【会長】 参考までに、基本目標2の施策の名称について、施策5に「良好な地域環境の形成」とあるが、良好とは何かを考えると、非常にぼんやりしている。目指す姿は魅力的な地域環境であるため、地域環境の魅力の増進としてとらえてはどうかというのがあり、これは都市計画と住宅政策の間くらいのことを議論していて、もちろん「良好」ということでも良いが、目指す姿が魅力的な地域環境であるから、施策5も「魅力的な地域環境の形成」が良いのではないかとと思う。同様に、施策8についても「地域の治安・風紀の向上」の中に（3）観光と調和した生活環境の確保とある。趣旨は分かるが、治安の中に観光と調

和した生活環境を含めるということになると、奥歯にものが挟まったようでもあり、他に良い表現がないだろうかと思う。意図しているものが明快になるような書き方ができるのであれば、していただきたい。また、施策9「空き家化の防止による安全で快適な住環境の形成」とあるが、空き家の防止だけで安全で快適な住環境が形成されるわけではないと思う。目指す姿のところに、安全で快適な住環境が確保されてとあるように、形成ではなく、確保もしくは保持としておくか、空き家化の防止により、住環境を維持・メンテナンスする意味合いが強いほうが良いと思う。空き家を減らすことにより住環境をグレードアップするというよりは、今以上増やさないことにより、保っていこうという維持管理的な意味だと思う。

【委員】 いちばん最後 106 ページを見ると、民間とか事業者とか庁内とか良いことが書いてあるけれども、インデックスもそう、プロジェクトを立ち上げる場合のように、施策の関連図を作り、それが何ページに記載されているかなどわかりやすくしたほうが良いと思う。今回は施策体系図に色が付けてあるが、その周りに、都市計画課、住宅課ではやらないけれども区として取り組むものということをつけた図があるとわかりやすいと思う。子育てや学童の話などは全く出てこないで、どこの課が担当するかまでは書かなくても良いが、総合的な図を作っておくと、区の中でも議論がしやすくなる。44 ページからいきなり施策から始まっているが、関連図だと何ページにあるかがすぐにわかると思う。

【事務局】 施策横断的に取り組まないと効果が発揮できないということもあると思うので、その辺の見せ方を検討していきたいと思う。

【会長】 ここまでできあがってくるとそういうところが気になってくる。

【委員】 第4章は 41-94 ページまでかなりページ数がある。その間は、基本目標1とか基本目標2などのインデックスだけになるが、44-64 ページは施策が1-4まであるので、そういうものをここにインデックスとして入れてはどうかと感じた。42 ページには施策体系とあるが、施策体系図としてはどうか。細かいところで恐縮だが、個人的な思いとしては、そちらのほうがわかりやすいと思った。

【事務局】 どういう風にしたら一般の方が読みやすいかというところは全体を通して精査しきれていない部分があるので、中間のまとめに反映できるかどうかはわからないが、今のご意見を踏まえ、最終のところまでにはわかりやすい記述を検討していきたいと思う。

【会長】 中間のまとめは公表しないといけませんが、そこに間に合うかどうかは別として、間に合わない場合は、中間のまとめの最後に、今後は全体をわかりやすくする作業が必要という旨を今後の宿題として書いていただければ良いと思う。用語集や注釈をつけないといけないと思うので、そういうのは中間のまとめ以降にやりますということを経後の課題として覚えておいていただければ良いと思う。

【副会長】 42、43 ページの体系のところは、色使いが見にくいと感じた。44 ページ以降

の基本目標1、2はタイトルの帯背景と施策体系図で合致しているが、基本目標3は色が異なっているので、修正いただければと思う。

【事務局】色使いの部分は、グラフも含めて、視覚的な見やすさも精査していきたいと考えている。

【会長】フォントや色使いを含めて、カラーユニバーサルデザインガイドラインもチェックする必要がある。最近ではユニバーサルデザインのフォントで誰でも読みやすいものが開発されてきていて、教科書などもそういうものに入れ替わってきている。そういうものを採用するだけでも読みやすくなる。最近、フォントやレイアウト、色使いで読みやすさが変わることを実感している。全体として基本目標などの色使いを統一してわかりやすくすることと、フォントや色の組み合わせなども含めて、検討していただきたい。

【委員】52、53ページは、3-4種類のフォントが混在しているが、同じほうが読みやすい。最近では、あまり色を使わない資料が秀逸といわれている。

【事務局】了解した。

【会長】色は抑えめに、落ち着いた感じにして、レイアウトやフォントを工夫して読ませるデザインコンセプトが時代に沿っている。そちらのほうが多様な年代に読みやすい。

【委員】42、43ページの施策体系について、子育て世代の話になると、基本目標3の10でハード面のことはやってくれるが、基本目標2の6では、豊かな地域コミュニティの中に子育てに関するコミュニティが出てこない。台東区には資産があるのに、町会とマンション管理組合と多文化の話に終始している。住宅も整備されるし、地域に入っても子育てできるということをアピールしたほうが良いと思う。

【事務局】コミュニティのところの記述については検討する。

【委員】たとえば、児童館もそうだし、学校もそうだし、いま放課後学習支援を区としては取り組んでいる。いろいろなコミュニティが選べるようになっているので、働いている親も安心して子育てできるということを伝えてあげたほうが良い。

【事務局】住宅マスタープランであるため、どこまでどのように記載できるかを検討する。

【委員】コミュニティの枠としては掲載できると思う。

【事務局】住宅マスタープランとしてどこまで書けるかを検討させていただきたい。

【会長】子育て世代に限らず、障害者、高齢者にも関連する話である。施策10のハードウェアをうまく支えるのが施策6のコミュニティ形成であり、双方がうまくかみ合っこそ、住生活基本法が目指す、誰にも居住というものを確保していく、ということになるので、書きにくいということも確かにわかる。基本目標2のところでは、誰でもとはそういう意味であるということ伝え、基本目標3のところでは、コミュニティ形成と組み合わせることによってうまくいくということなどを伝え、両方が補完効果を発揮してこそ、住生活が充実するということになる。理念などそういう書けるところでは、そのよう

な連携が大事であるということを書いておくのが良いと思う。

【事務局】直接的に書くのは難しいかもしれないが、どういう形で書き込めるかは検討していきたいと思う。

【委員】一般の人が見ると疑問に思うだろう。先ほど、高齢者の話も出たが、地域包括ケアの話など、書かなければいけない話がたくさん出てくる。

【会長】なかなか書ききれないので、「関連する施策と連携しつつ」という風な書き方がよいかと思う。

【委員】42ページの住宅の耐震化・防災対策の促進について、マンションのほうでは防災という言葉が出てきており、戸建ての住宅に関しては(1)(2)で地震関連の表現があるが、耐震性不足の住宅の耐震化支援のところにも防災という言葉を入れたほうが不公平感がなくなるかと感じた。ここでは、住宅のところに防災という言葉が出てこず、施策2、47ページから出てきてはいるものの、一般住宅においても防災に対する支援があることがわかりやすく書かれていると良いと思う。

【事務局】戸建てなどの防災対策という点では、73ページの防災まちづくりの推進に、不燃化、ブロック塀の改善などの項目があり、区の施策としては取り組んでいる。施策2の耐震化も強く進めているので、そこも含めた防災について、戸建てでも視野に入れていないわけではない。今回の施策体系の整理としては、防災対策は建物単体ではなく地域全体の防災力向上も重要であることから、施策7と2を合わせて取り組んでいくことを考えている。

【会長】ご指摘いただいたとおり、見せ方の問題だと思う。50ページの防災出前講座は事業者等とあるので、マンションだけではなく、例えば工場や大規模小売店なども、お願いすれば防災出前講座の開催が可能ということであろうか。

【事務局】そのような場合も想定している。

【会長】これは、74ページにも再掲として書いてある。マンションだけではなく、町内会で呼ぶと来てくれるということなので、起震車に乗せてもらえるなど学びになるので、お勧めだと思う。防災に関しては、区は幅広いメニューを提供しているということが誤解されないように意識したい。

【事務局】そのあたりも踏まえて最後精査していきたい。

【会長】今回いただいた意見は、一部は中間のまとめまでに反映させること、中間のまとめ以降に最終案を作る時に反映させることに分かれると思う。概要版を作るとさらにわかりやすくなり、見通しが良くなるものと考えられる。

【会長】本日、予定されている議事は以上となる。司会を事務局に戻す。

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)