

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 会議録
日時	令和6年4月26日(金)午後2時30分～4時30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、川崎委員、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、山田主任
議事	○台東区住宅マスタープラン策定における検討体制について ○台東区住宅マスタープランの策定スケジュールについて ○台東区住宅マスタープランの概要について ○現行プランの取組状況について ○基礎調査結果及び住宅・住環境の現状と課題について ○国・都の住宅施策の動向及び区の課題との関係について
配布資料	資料1 台東区住宅マスタープラン策定における検討体制 資料2 台東区住宅マスタープラン策定スケジュール 資料3 台東区住宅マスタープランの概要 資料4 現行プランの取組状況 資料5 基礎調査結果及び住宅・住環境の現状と課題 資料6 国・都の住宅施策の動向及び区の課題との関係 参考資料1 台東区住宅施策検討委員会設置要綱 参考資料2 台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会設置要綱 参考資料3 台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会委員名簿
会議内容	
<p>1.開会(省略)</p> <p>2.委員紹介及び委嘱状交付(省略)</p> <p>3.会長及び副会長の選出</p> <p>【事務局】会長については、台東区住宅マスタープラン策定に関する意見交換会設置要綱に基づき、学識経験者の中から、委員の互選によることとなっている。ご推挙などはあるか。</p> <p>【委員】吉川委員を推薦する。 (異議なし)</p> <p>【事務局】本意見交換会の会長に吉川委員が選任された。次に副会長は、会長よりご指名いただきたい。</p> <p>【会長】住宅マスタープランで大きな課題となっているマンション管理について詳しい深井委員を指名する。 (異議なし)</p> <p>【事務局】それでは、深井委員に副会長をお願いすることとさせていただきます。</p> <p>4.会長挨拶</p> <p>【会長】ただいま会長の指名をいただいた東京都立大学の建築学域の教授の吉川徹でございます。どうぞよろしくお願いいたします。前回の住宅マスタープランを取りまとめるときのお手伝いをさせていただき、その時には台東区が住宅、人</p>	

口に関する目標を達成して、居住地域として高い評価をされているという状況の中で、どうやって質を高めていくかという形で策定のお手伝いをさせていただきました。今回いろいろ拝見していますと、その時は考えていなかった様々な課題が発生しているなかで計画を策定しなくてはならないとお伺いしており、身が引き締まる思いでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

## 5. 議事

### 傍聴人について

【会 長】傍聴願いの申し出があれば、許可したい。

(異議なし)

(傍聴人 3名入室)

### (1) 台東区住宅マスタープラン策定における検討体制について

【事務局】(資料1説明)

【会 長】特に意見等なければ、次の議題に移りたいと思う。

### (2) 台東区住宅マスタープランの策定スケジュールについて

【事務局】(資料2説明)

【会 長】タイトなスケジュールになっており、委員の皆さまには様々な資料をご覧いただくかなければいけないと思う。特に意見等なければ、次の議題に移りたいと思う。

### (3) 台東区住宅マスタープランの概要について

【事務局】(資料3説明)

【会 長】計画の概要の枠組みについて、区の他計画との整合性や関連性も含めてご説明いただいた。複雑なため、少しわかりにくい部分があるかと思われるが、ご質問、ご意見等なければまたのちほど振り返っていただこうと思うので、ここまでは了解とさせていただきます。

### (4) 現行プランの取組状況について

【事務局】(資料4説明)

【会 長】資料4のp.1にある体系図の「施策展開の方向」について、p.2以降でその取組状況などをまとめている構成となっている。また、(重点)として設けられている項目が4点(「子育て世帯への居住支援」、「マンションの適切な維持管理・建替えの支援」、「空き家ストックの総合対策」、「安全・安心な住宅市街地の整備」)ある。お気づきの点があればご意見いただきたい。

【委員】実績は今の説明でよくわかった。ひとつだけ疑問というか、「子育て世帯への居住支援」の分野を例にみると、『集合住宅条例の対象となる新規供給マンションにおける家族向け住戸の供給戸数』は累計 10,859 戸となっているが、この数字をどのように評価すべきなのかが分からない。目標がこれで結果がこれでした、ということだと成績をつけることができる。確かに 10 年というスパンだと社会情勢も変化するので、最初の目標を達成するのは難しいかもしれない。次の住宅マスタープランを策定するにあたっては、そこがわかるようになると良いと思う。

【事務局】現行の住宅マスタープランでは事業ごとに目標の事業量等は特に定めていない。計画の指標という形でいくつか設定をして、そこで目標の達成状況や進捗をはかるといった構成になっているが、ご指摘のとおり、確かに実績として多いのか少ないのかという判断が難しい。従って、新たに策定する住宅マスタープランでは事業量がわかるような指標を設けるかどうかについて、委員の方々にご意見をいただきながら検討を進めたい。

【会長】資料 5 以降における説明でも区で把握できている数値データが出てくる。その後の説明でまた改めて資料 4 の質問もしていただいてもいいので、現段階でご質問、ご意見等なければここまでは了解とさせていただきます。

#### (5) 基礎調査結果及び住宅・住環境の現状と課題について

【事務局】(資料 5 説明)

【会長】「住宅ストック」、「地域の住環境」、「区民の住生活」を柱に住宅・住生活の現状と課題を説明していただいた。会議の最後にフリーディスカッションの時間を設けているが、現時点で何かお気づきの点や質問があればいただきたい。

【委員】子育て世帯で求められている住戸面積等は区ではどのように把握されているのか。

【事務局】台東区では比較的 50 ㎡以上の住戸にお住いの子育て世帯が多いようである。75 ㎡以上の住戸については、台東区では少ない状況となっている。

【委員】いま台東区で分譲や賃貸マンションを建設する際に、条例に基づくと最低 25 ㎡以上、戸数に応じて 40 ㎡以上を一定割合確保しなければならない。今後上がったたり下がったりすると思うが、建設費が高騰していることもあり、ディベロッパーでは区の条例を最低限クリアできる住宅が建設される計画が非常に多くなっている。

また、子育て世帯が 40 ㎡の住宅に喜んで住めるかという点も難しい。築古の物件に転居するか、郊外に流出していくという形になる。

70 ㎡以上の住宅をディベロッパーに要求した場合、開発が極端に減少する可能性もあるため、将来的な経済変動も踏まえ議論を行う必要があると思う。

また、防災備蓄倉庫に関しては、23 区内でも一定規模のマンションを建設する際、設置を義務付ける条例もある。発災時に上階の方は下まで降りることが困難なため、例えば 4~5 層ごとに備蓄倉庫を設ける条例もあるようである。

建築基準法の改正により、備蓄倉庫は容積対象から除外されており、備蓄倉庫に容積を充てても、他の床面積が減らないような法整備になっているので、あわせて検討しても良いと思う。

【副会長】今の話と先ほどの資料4についての話で関連するところであるが、家族向け住戸の供給戸数は累計10,859戸となっているが、これの基準がそもそも分からない。どういう基準を満たすものが、この数字になっているのか。

【事務局】40㎡以上の住戸について集計したものとなっている。

【会長】住生活基本法の水準との関係で考えると悩ましい、狭いなという印象がある。子育て世帯へのアンケートで、もうちょっと広いところ、となると台東区では難しいということになる。

【委員】40㎡の住戸は、二人から、小学校に上がるまでの子供一人が限度。限りなく規制に近い広さの住戸を供給しても子育て世代は増えないと思う。

【委員】近隣で数棟賃貸マンションが建設されたが、子育て世帯が増えているようには思えず、夜間に照明を見ていても7割くらいしか入居していないのではないかという印象がある。子育て世帯の求めている住宅と供給されている住宅がマッチングしていないと思う。基準を見直して、子育て世帯が居住しやすい面積を確保することも必要だと感じる。

【会長】体感として、どうもミスマッチ感があるという話だったが、それに関連して、資料22ページの空き家率の推移を見ると、台東区は良い状況になっている。ただ、今の話だと少し疑問も感じる。住宅・土地統計調査に基づいたものだが、空き家の定義のどこをとったものか、説明いただきたい。

【事務局】(住宅・土地統計調査より空き家の定義を説明) 空き家率9.8%は、賃貸用・売却用・二次的住宅・その他の住宅を含む空き家全体の数字である。そのうち、その他の住宅は2.2%で割合としては比較的少ないのではないかと考えている。

【会長】空き家についてはその他の住宅が問題になるわけだが、おそらくデータもあると思うので、現在示している空き家率だけでなく、二次的住宅・売却用の住宅・賃貸用の住宅・その他の住宅の4区分を細分化してそれぞれ割合を示してほしい。

【事務局】承知した。

(6) 国・都の住宅施策の動向及び区の課題との関係について

【事務局】(資料6説明)

【会長】今回の意見交換会で示す資料の説明は以上となる。次回の意見交換会では、計画の基本理念や基本目標について検討することになっている。これまでの説明で何かお気づきの点等があれば自由にご発言いただきたい。

【副会長】マンションの維持管理や住宅市街地整備については住宅マスタープランの計画内で対応できる問題であると思う。また、子育て世帯に対してより広い住宅を供給できるかどうかについては、価格との兼ね合いもあるので難しい部

分もあると思う。しかし、現在、狭いながらも台東区を選択して住んでいることを踏まえると、住環境以外の部分でメリットがあるからだと思う。住宅の広さや価格という難しい部分を、他の点でどうしたら良いか、を見るということも必要だと思う。

【会長】台東区は非常に利便性の高い地域であるため、不動産開発で狭い住居が供給されがちだが、それを補うサービスで台東区に繋ぎとめる魅力を発信することも重要だと思う。例えば、子育て支援なども総合的に考える必要がある。

【委員】谷中地区が子育て世帯から人気の地域となっている。地域の小学校に入りたいので、狭いところでもいいから引っ越してくる。谷中地区は住居地域が多いので、高層マンションが建たない。築古の物件が多く、環境性能や耐震性に関して十分でない住宅も多い。そういう手をつけられていない小さい住宅に引っ越して学校に通う、というニーズが実はあって、そういうところに手当てできるともっと呼び込めるのではないかと思う。

【会長】他にご意見があればいただきたい。

【委員】分譲や賃貸マンションの価格はその時々状況によって変動する。区が子育て世帯向けの整備をしたいということで、開発をするときに、仮に条例で面積の基準を40㎡から50㎡とした場合、経済的な摩擦が起こることが予想される。たとえば、中央区では20～30年前に地区計画を先行して定め、道路のセットバックや容積率の緩和等により、住環境の改善を行った。50㎡あれば子育て世帯も居住できるということであれば、大きな都市計画と絡めてうまく誘導していくということも検討したらよいのではないか。

【会長】いま話にあったように、中央区は地区計画を大胆に活用した。台東区はどう進めていくのか。これは都市計画にも関連する。

【委員】高齢者の居住環境について、資料では家賃負担額が5～6万円の物件に23%住まわれていると記載あるが（資料5 p.29）、台東区にそのような家賃の住宅はあるのか。それくらいの家賃だとするとシェアハウスであれば考えられるが、高齢者のシェアハウスというの聞いたことがない。あれば良いとは思いますが。実態はどのようなになっているのか。

【事務局】住宅課でも住宅確保要配慮者向けの入居相談窓口を設けているが、高齢者のシェアハウスという物件は聞いたことがない。希望家賃も資料にあるような5～6万円台で探してほしいという相談も多い。立ち退きを迫られて相談に来る方で何十年も前から住んでいるような物件の場合、家主のご厚意で一切値上げをしていないというケースも聞いたことはある。家主も高齢になり、賃貸経営からの撤退を考えているような古い物件の場合は、それくらいの家賃で住んでいる方も多いのではないかと感じている。

【会長】継続家賃で物件としては古いことが予想される。続いてご意見お願いしたい。

【委員】台東区では70%ぐらいがマンションに住んでいるということで、今マンションの老朽化がかなり進んでいる。高齢の方も数多く住んでいる。マンション居住者の町会加入率は、任意ということもあり、あまり多くないと感じている。マンションと町会、さらには行政との関係において、マンションとのつ

ながりをどこまで強くできるか、こういった提案をしていくのかが重要であると思う。また、建物の維持管理に関しては、東京都の条例（東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例）が制定されたことにより、マンションの維持管理に対する意識が高まっている。

【会 長】東京都の条例が施行され、マンション管理における意識が高まっていることを契機として計画を策定できればと思う。管理不全マンションほどアンケートには未回答となる場合が多い。今、把握できる手立てが揃いつつあるところで、どうやって区として逃さずに意識を上げて行けるか、重要な転換点ではないかと思う。

【委 員】既に事務局の方で他市事例などは把握されていると思うが、同じ境遇の自治体の成功事例などをさらに検討され、台東区の計画策定においても同じような手法でより効果的に実施できる取組もあるかと思うので、そういうアプローチも良いのではないかと思う。

【事務局】今回の意見交換会の会議資料として示していないが、他区の住宅関連施策の事例収集は行っている。

【委 員】上野は文化のまちである。しかし、マンション化により昔ながらの文化が失われてきている。地域でお神輿などのイベントを開催してもこれまでとは違い、人が集まらず地域コミュニティが希薄になっていると感じる。防災訓練に協力してくれる人も少なく、マンションが増えても関係が希薄なため、災害が発生した場合、どうなるのかが一番の悩み事である。

【会 長】今の話は、地域コミュニティの活性化をどう考えるか、防災の絡みもそうだが、資料に書かれていることが空念仏で終わらないようにしなくてはならない。

【委 員】台東区は上野や浅草等の観光地や商業地、谷中地域のような住宅地もあり、魅力的なまちだと思う。データにあるように10年間でマンションの戸数も人口も増加しているが、ファミリー世帯が住みにくい状況があると思う。地域活性化という点でみればファミリー世帯に期待しなくても良いのではないかという議論もあるが、長期的にみると、コミュニティ・防災という点では、若いファミリー世代がいないと地域力が乏しくなってしまう。そのあたりのバランスをどうとるか、マンション条例も含めて議論していきたいと思う。それから、今後20～30年後をみたときに、まち自体が老朽化していくことが懸念される。高齢化率も高い中で、都市の更新が停滞していく可能性もあったときに、都市の更新をどのように誘導するのか、住宅マスタープランの10年間で打ち出していくのは難しいけれども議論をしていきたいと思う。それから、お話にもあったように、マンションが増えてきているという中で、コミュニティの在り方、個人情報等の問題で状況を把握しにくいマンション内のコミュニティの在り方についても議論をしていきたいと思う。

【会 長】続いて、ご意見お願いしたい。

【委 員】マンションが建設され、人口が増加しており、税金についても増えている状況にある。しかし、子育て世帯が流出している状況があるため、年齢層や世

代のバランスを考慮して、台東区の魅力向上に向けて、良い議論ができればと考えている。

【会 長】 続いて、ご意見お願いしたい。

【副 会 長】 様々なご意見があったように、下町の防災やコミュニティは人に支えられてきたと思うが、不燃化や耐震化というところで、マンションが建設されるとそのようなコミュニティが切れてしまうということが多々ある。単身の若者や夫婦のみの世帯は自分たちだけで生活できるので、地域コミュニティをあまり必要としていないと思うが、子どもが生まれると地域コミュニティが必要になってくるというところで、そういった人たちが住みやすいまちをつくりつつ、不燃化・耐震化していくときにどう地域と関わりを持たせるような形で誘導するか、答えがないところではあるが、考えていければと思う。

【会 長】 続いて、ご意見お願いしたい。

【委 員】 長いこと台東区に住んでいるが、高齢者世代にとって住みやすいまちになっていると思う。一方で、子育て世帯や若い単身世帯にとっては地域イベントへの参加は少なく、募集しても人が集まらない状況にある。また、上野や浅草の観光地では外国人観光客も多く、経済的には良いことかもしれないが、それに伴い治安の問題が発生しており、パトカーがよく出動している。それから火事も多い。ところが、道路が狭いため消防車が入っていくことができない。不燃化されていない木造住宅もちらほらあるということで防災・防犯の観点から環境整備を進めていってほしい。

【委 員】 ひとつキーワードとして、道路のことを考えないといけないと思う。台東区には、狭あいな道が多い。狭あい道路の問題を考えないと住宅政策は進んでいかなさと思う。

【会 長】 他にご意見ある方。

【副 会 長】 資料5 p.21のデータであるが、地域の方との交流状況については、年齢別だけでなく家族類型別に分析してほしい。今後の課題が見えてくると思う。

【会 長】 液状化の危険度について、能登半島地震で話題となったようにデータとしてあったほうが良いと思う。もうひとつ、治安に関して不安が増えているという状況、アンケートの結果をどう考えるか。あと子育て世帯が非常に重要であるということを考えること、あともうひとつ町会が重要であると同時に学区が重要であるということはどう考えるか、そのあたり住宅マスタープランの守備範囲かどうかはわからないけれども、子育て世帯について検討するというのであれば、言及しないといけないと思う。

## 6. その他

【事 務 局】 (今後のスケジュールについて説明)

## 7. 閉会 (省略)

以上