

【第 11 期】

第 3 回板橋区住宅対策審議会

会 議 録

板橋区都市整備部住宅政策課

【第 11 期】第 3 回板橋区住宅対策審議会

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 開催年月日 | 令和 6 年 9 月 6 日（金） |
| 2 | 開催場所 | 板橋区役所北館 1 1 階 第二委員会室 |
| 3 | 審議会委員 | 会 長 大 村 謙二郎
副会長 中 島 明 子
委 員 樋 野 公 宏
川 口 雅 敏
横 川 たかゆき
荒 川 なお
大 野 ゆか
佐 藤 正 之
岡 部 慎
山 家 正 道
小 松 茂 実
針 金 徹
山 元 正 宜 |
| 4 | 事 務 局 | 都市整備部長
住宅政策課長 |

午後２時００分 開会

○都市整備部長 皆様こんにちは。

少し早いですが、皆様お揃いでございますので、これより始めさせていただきたいと存じます。

それでは、ただいまより、第１１期第３回板橋区住宅対策審議会を開催したいと存じます。

本日、委員の皆様方には、ご多用のところ、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

申し遅れましたが、私は、最初に進行をさせていただきます、都市整備部長の内池でございます。どうぞ、よろしくお願いします。

それでは、事務局から配付資料の確認をさせていただきます。お願いいたします。

○ 住宅政策課長 住宅政策課長の志村です。よろしくお願いいたします。

今回資料がたいへん多くなっておりますが、次第に記載しております事前配付資料の資料１から資料１０まで、また、参考資料１・参考資料２となっております。

また、本日、机上に配付させていただいている資料がございます。いたばし適正管理推進マンション全集（抜粋版）になります。

以上、過不足等はございませんでしょうか。ありがとうございます。

○都市整備部長 それでは、これからの会議の進行につきましては、大村会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いします。

○大村会長 それでは、ただいまから第３回住宅対策審議会を開催させていただきます。開催にあたり、まず、定足数の確認をさせていただきます。

東京都板橋区住宅対策審議会規則第５条第１項の規定により、審議会は委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができないとなっております。

本日１５名の委員のうち１３名の委員の方のご出席をいただいておりますので、本審議会が有効に成立することをご報告させていただきます。

本日の議題は議事次第にもございますけれども、第２回専門部会及び第３回専門部会の報告事項が２件でございます。

効率的に議事を進めて参りたいと思いますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

では、初めに報告事項の①「第２回専門部会の報告について」事務局の方から説明をお願い

いたします。

○住宅政策課長 はい、よろしくお願いします。

それでは議事（１）①第２回専門部会の報告について、ご説明をいたします。

こちらの説明の資料は、資料１から資料６までとなっております。

資料１の１ページをご覧くださいと思います。

第２回住宅対策審議会専門部会におけるテーマについて、ご説明をいたします。

第２回につきましては、マンションをテーマとしております。マンションは区の主要ストックでありまして、区では、マンション管理適正化に向けた精力的な取り組みを実施しているところでございます。

次期計画でも、重点施策の一つになると想定をしております。

マンションは一つの集落と同じように、管理組合等が地域、建物、設備の管理やコミュニティ活動を日常的に行っております。

専門部会では、今後の施策の方向性について、取り組みを幅広く洗い出したところでございます。

区としましては、将来のニーズに対応可能な良質なマンションを供給し、有効に活用していくことが必要と考えております。

まちづくりに繋がる施策についても、幅広く意見交換を行っているところでございます。

続きまして、２ページ目をご覧ください。

こちらは、マンションの定義となっております。

区ではマンションの管理適正化法に基づきまして、マンションは２以上の区分所有者がいる建物で、人の居住の用に供する専有部分があるものとしております。集合住宅であっても、賃貸住宅は検討対象に含めないということにしております。

資料１の説明は、以上となります。

続きまして、資料２をご覧ください。

まず、１ページになります。

こちらは、令和５年７月から令和６年２月までに実施した、マンション実態調査の概要版となっております。

１ページ目は、マンションストック状況・区内のマンション分布・居住する世帯の状況を示しております。

次におめくりいただいて、２ページ目をご覧くださいと思います。

まず、左上にお示ししておりますのは、区と東京都のマンション条例に基づく届け出件数と、築30年以上のマンションの将来的な戸数となっております。

続きまして、項番2の調査概要になります。

調査対象マンションは、1,802件でございます。調査方法は、現地訪問の外観目視・ヒアリング・アンケート調査を行っているところでございます。

現地訪問調査による建物の劣化状況と維持管理状況は、項番3の図のとおりでございます。

「問題箇所あり」と回答されたマンションにつきましては、2.6%から10.1%までとなっております。

続きまして、3ページ目をご覧ください。

管理不全兆候を8項目としているところでございます。

そのうち最も多い項目については、修繕計画の実施で62.4%を占めております。

また、管理不全兆候の建築年では、1978年が最も多く、管理の形態別では、自主管理が72.6%で最も多くなっているところでございます。

次に4ページ目をご覧ください。

アンケート調査に基づくマンションの課題となっております。管理組合活動、住まい、建物維持管理、周辺環境に関するものの4つに分類しておりまして、管理組合理事のなり手不足、居住者同士のコミュニティ不足、建物設備を維持管理するための資金不足、生活利便性などの課題を抱えているところでございます。

項番6の管理不全マンションの例になりますが、1つ目は、「今だから大丈夫」というタイトルでございまして、管理戸数が8戸の旧耐震基準のマンションになります。

自主管理のため、現在は区分所有者が協力しておりますが、今後さらに高齢化が進むときに、管理経費を工面することが継続できるかどうか分からないという状況でございます。

次に5ページ目をご覧ください。

こちらは管理不全兆候発生のプロセスパターンを分析したものになります。6パターンで分析を行っておりまして、戸数規模の小さい場合、駅から離れている場合、販売当初の費用負担が低廉な場合など、それぞれ分譲期・中間期・高経年期の3つの時期ごとに管理不全兆候の分析を行っております。

資料2の説明は、以上となります。

続きまして、マンション施策についてご説明をさせていただければと思います。

まずは、資料３－１をご覧ください。

１ページになりますが、こちらは、国及び東京都のマンションの政策に関する動向になります。法律・制度・事業などを記載しているところでございます。

次におめくりいただきまして、２ページ目をご覧ください。

こちらは、板橋区の取り組みになります。

マンション条例の届出制度、管理計画認定、いたばし適正管理推進マンション認定、セミナー相談会の開催などに取り組んでいるところでございます。

続きまして、資料３－２をご覧ください。

まず、板橋区のマンションを取り巻く状況と論点整理についてでございますが、３つの視点で整理をさせていただいております。

１つ目の視点は、住んでいる人・持っている人でございます。

目指す将来の姿としまして、自らのマンションに関心を持ち、専門家等の支援を受け、区分所有者の方々が協力して、適切に長く利用させていただくこととしております。

実現に向けましては、維持管理・コミュニティ活動に関する所有者の関心向上、小規模マンションでも適切に維持管理・再生できる環境の整備、維持管理に向けた取り組みの支障となる課題への支援を課題として掲げております。

次に２ページ目をご覧ください。

２つ目の視点につきましては、これから住もうとする人でございます。

目指す将来の姿としまして、多世代が安心して取得できること、ライフスタイルに合った様々な選択肢から、より良質なマンションを選択できることとしております。

実現に向けましては、主な取得層である子育て世代が安心してマンションをして取得できる環境の構築、社会構造の変化に伴う新たなニーズへの対応を課題として挙げております。

３つ目の視点でございますが、地域との関わりになります。

目指す将来の姿として、地域との協力関係を結び、防災力の向上に繋がること、地域コミュニティや景観に調和し、地域のまちづくりに貢献することとしております。

実現に向けましては、マンションのソフト・ハードの防災力向上、地域連携の強化、地域コミュニティ等のほどよい距離感の構築、景観と調和し地域の住環境が向上するマンションの誘導を課題として掲げております。

次に３ページ目をご覧ください。

こちらは、昨年度行いました基礎調査の結果を踏まえまして、地域ごとの特性を表してお

ります。

10 地域の建設時期や高齢化率、マンションの規模などの特性を挙げているところでございます。

続きまして、資料 3－3 をご覧ください。

まず、1 ページ目になりますが、ここからは、資料 3－2 でご説明しました 3 つの視点ごとの施策の方向性のイメージの案となっております。

まず視点 1 については、管理計画認定制度へのインセンティブ付与と認定の促進、セミナーや交流会等の周知の工夫、自主管理支援のアプリ活用、修繕計画に関する勉強会の開催、策定支援などの施策を検討イメージとしております。

次に視点につきましては、中古マンションのブランディングによる魅力化・PR、DIY 支援、マンション管理計画認定マンションのPR、そういったことを検討イメージとしております。

続きまして、2 ページ目をご覧ください。

視点 3 につきましては、マンションの防災マニュアル、防災計画等の策定支援、備蓄品の購入支援、地域住民との交流会の場づくり、管理組合との連携による高齢者居住者に対する見守りなどの施策を検討イメージとしております。

資料 3 の説明については、以上となります。

続きまして、資料 4 についてご説明をさせていただきます。

こちらの資料は、専門部会の単身世帯の構成がどのようになっているか、分析が必要とのご議論がございましたので、作成したものでございます。

資料 4－1 につきましては、外国人を除く単身世帯数の年齢層別・地域別に集計を行ったものになります。

また、資料 4－2 につきましては外国人単身世帯数の年齢層別・地域別に集計を行ったものになります。

共通としましては、25 歳から 30 歳までの単身者が男女ともに最も多くなっていることがわかります。

次に資料 4－3 につきましては、前回の第 2 回住宅対策審議会で皆様からいただいたご意見、それに対する区の対応と見解を示しているところでございます。

資料 4 の説明は、以上となります。

続きまして、資料 5 をご覧いただければと思います。

7月26日に開催いたしました専門部会の会議の概要になります。開催場所、出席者につきましては記載のとおりでございます。

議題としましては、4つございました。会議要旨の中で、委員の方々からの質疑に対する回答を記載しております。

質疑以外の意見につきましては、資料6で区の対応見解も含めてご説明をさせていただければと思います。

資料6をご覧ください。

専門部会の委員の皆様からいただいたご意見の中から、区の対応見解について、かいつまんで3点ご説明をいたします。

まず1つ目でございますが、N0.2の子育て世帯の定住に向けた対策についてのご意見になります。

若い世代が世帯を形成した時に、既存のマンションや民間賃貸住宅のストックをリノベーションし、ファミリー世帯向けに供給できるか検討し、子育て世帯が住むにあたり、教育施設などの文化資本やスーパーマーケットなどの利便性のある施設が、どこまで充実しているかが、重要な要素となるのご意見をいただいております。

こちらにつきましては、区としましては子育て世帯を既存マンションが選ばれる市場へ誘導することが重要であると、考えているところでございます。

また2つ目でございますが、N0.5のマンションの類型別施策についてのご意見になります。

高経年化に伴いまして賃貸化が進んでいくという実態があります。住宅の使い方は、個々、変化していくため、マンションの類型を定め、既存のマンションと新規のマンションの対策に分けて、ルール化することが重要であるのご意見がございます。

こちらにつきましては、区としましては、建築時期・規模による分類を軸に分析・検討を進め、今後はマンションデータベースを基にした管理状況の特徴を分類ごとに整理し、施策体系として整理していく考えでございます。

最後3つ目でございます。

2ページ目をご覧ください。

N0.9の自主管理マンションの支援をご覧ください。

マンション実態調査のプロセスパターンの分析でもありましたように、今は自主管理ですが、所有者が代替わりして、意識が希薄な人に相続された場合などによって変化し

ているため、管理方法についてどのように支援するかが課題であるというご意見をいただいております。

こちらにつきましては、区でも自主管理の変化を認識しておりまして、管理不全の兆候があるマンションに対しては、管理会社への委託管理、または、外部管理者制度の提案を行っているところでございます。

長くなりましたが資料1から資料6の説明は、以上となります。

よろしくお願いいたします。

○大村会長 はい、ありがとうございました。

概要のみの説明でしたので、今日ご出席の委員の方々には、どのようなことなのか、わかりづらいかもかもしれませんが、ぜひ、ご質問とかいただければと思いますが専門部会の部会長であります中島副会長の方から、今の説明について何か補足等がございましたら、お願いしたいと思います。

○中島副会長 中島でございます。専門部会の部会長をさせていただきました。

大変、熱心な議論がありまして、長時間にわたり実施したのですがけれども、概要で報告でしたので、事前に丁寧に読まないといけないところがあったかと思います。

議論の中で、今後のやり方として、マンションといっても多様であると、相当な時間かけて今日に至っているわけですから、繰り返しこの中で多様なマンションの建設時期別、規模別、自主管理かどうかの管理形態などによって、きちんと見ていく対策を考えていくということが大事だろうということが出てきました。

また、高経年マンションは、以前でしたら40年経つとマンション建替だということをずっと言われていて、そこに住んでいる人はみんな恐怖を感じていたと思うのですが、この高経年経つと、様々な問題が、例えば、自治会の問題、それから中に入っている人たちの権利関係、空き家の問題など色々なことが起こってくる。このことをどういうふうに捉えていくかということが非常に重要である。中には、新しい提案として、うまくリノベーションをやることで、賃貸化してもいいし、そのままリノベーションして、質を上げて、若い人たちを呼び込むこともできるなどといったような意見がありました。

もう1つは、タワーマンションの問題ですが、最近の傾向ですが、タワーマンションが建ち始めている。安全・安心などの点で、持続可能な点から見てどうなっていくのか、実は未知数に近い状態かと思います。これをどうするかというのは、1つ、議論としては出ていました。そんなところでございます。

○大村会長 はい、ありがとうございました。

私も専門部会に参加させていただいて、第2回目は、マンションを中心ということ、部会長がお話されたように、板橋区の主要な住宅ストックとして、マンションが非常に重要であるという形で、今回の住宅対策審議会の主要テーマとして取り上げるという形になってきたと思います。

お話があったように、非常に多様性があるということと、これが時間の経過とともに色々な課題が出てくるという、それが深刻化する前にいかに、行政側がサポートしながらも、居住者の方々が自力でやっていけるかというのは、非常に僕は重要な視点じゃないかなというふうに思っておりますので、そういう支援をするための仕組みを審議会でも議論しなければいけない課題というふうに思っております。

私からの補足でございますけれども、今日ご出席の専門部会以外の委員の皆様方で、何かご質問や、あるいはご意見がある程度事前にお目通しであれば、ここはどうなっているのかということでも結構ですし、課長は概要のみの説明でしたので、この部分はどうなっているのかということも含めて、ご質問やご意見ありましたら、おっしゃっていただければと思います。いかがでございますか。

荒川委員、お願いいたします。

○荒川委員 よろしくをお願いします。

資料4のところの単身世帯数について、先ほど報告があって、私もこの資料4-1で、例えば、18歳から20歳まででは、志村地域が結構多いというのが出ているのですが、今回、分譲マンションということになっているので、資料だけでわからなかったのですが、特徴としては、多くは賃貸に住んでいるという傾向があるのか、地域別に分譲マンションにも多く住んでいるかなど、もう少し詳しい特徴を教えてくださいたいのですが、お願いします。

○大村会長 お願いします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

志村地域の方で18歳から20歳までの単身の方が多いという統計はわかっているところでございますけれども、どこの住居に居住しているかというところまでは、分析しておりません。おそらくですが、賃貸住宅の方にお住まいになっている傾向が強いのではないかと認識しているところでございます。

○荒川委員 はい、どうもありがとうございます。

他の地域でも若い世代は、賃貸が多くなっているということですか。

○大村会長 お願いします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

今後、分析が必要になってくると思います。今回は、単身世帯のこれまで地域別、または、どれぐらい増えていくのかというところの推計も必要だったことから集計をしたところでございますので、こういった住まいにお住まいかどうかについては、さらに分析をしていきたいと考えております。

○大村会長 どうぞ。

○荒川委員 例えば、大学や専門学校が近いところであるなど。18歳から20歳なので、学生ということは想定できると思うのですが、私が知っている限り、志村地域は、大学などが無い中で、学生が住んでいるということは、何かを求めているものがあるのか、利便性があるなどの理由があると思うのですが、区としてそういう調査も行い、今後に生かせるとは思いますが。

また、ほかの地域でも、こういうものがあればもっと住みやすいなどが出てくると思うので、区として、調査が早急に必要となってくると思います。

同じ資料の高齢単身世帯という中では、人口など比率があるので、数字だけではわからないかもしれませんが、勝手に高島平の方は、高齢者比率が多いのかなとずっと思っていたのですが、意外とそうでもなくて、大山地域とかの方が多かったりしているわけですが、これも統計としては、例えば、もともと家族で住んでいたけれども、今、1人だけしか残っていないであるとか、都営住宅が多いとか、この高齢者世帯についても、まだ全体として、傾向というのは、つかみきれていないという認識でいいのでしょうか。

○大村会長 お願いします。どうぞ。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

最初の若者の大学などについてのご意見について、回答させていただければと思います。

まず、単身世帯向けの統計というのをしっかりとるようにということで、専門部会委員の方々からも、色々なご意見をいただいたところでございます。

その中で、今年度、新たに大学生向けのアンケートを実施する予定でございます。

区内では、6大学と連携を結んでおりまして、その中で5大学の学生向けにこういったお住まい、または、今後、板橋区に住んでいきたいのかなどといった詳しい状況のアンケートを取る予定でございますので、そのあたりも含めて、しっかりと分析を継続していきたいと

いうふうを考えております。

また、2点目のご質問ですけれども、高齢者単身世帯についても、様々な地域での傾向については、掴めているところではございますが、こういった住居にお住まいかというところまでは、今回の集計では、分析できておりませんので、そのあたりも含めて、研究して参りたいと考えております。

○大村会長 どうぞ。

○荒川委員 若い世代も同様のことになるかもしれないけれども、特に高齢者の単身というふうになれば、介護が必要であったり、徘徊をしてしまうであるとか、近所に迷惑をかけてしまうという可能性は高いと思います。深刻な事態を生む前に対応することが必要だと思う。まずは、詳細な情報、場合によってはそのコミュニティが取れなくなっている、先ほど、分譲マンションの方でも出ていましたけれども、そういうことになる前の対策というのが、特に必要になってくるのではないかと考えているのですが、そこについての考えもお聞きしたいと思います。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

おっしゃったとおり、高齢者に向けての今後の介護ですとか、また認知症の問題などが、今後出てくることが予測されますので、居住の形態、または、こういったところにお住まいなのかというところは、分析を続けていきたいと思います。

○大村会長 はい、どうぞ。

○荒川委員 最後1つだけ、資料2の【6】のところで、分譲マンションの未来の姿というところがあって、この間も色々と指摘されているところでありますけれども、10年後、20年後というところで90%を超えるマンションが、古くなっていくという中で、当然、他の部分でも指摘されているように、そのまま若い世代が抜けて、高齢者が残るというふうになった時に、合意形成が重要だというふうには書いてあるのですが、もちろん、合意形成も必要なのですが、例えば、築何十年たったら、区の助成を作って、建て替えなり、耐震補強などを行うなど、どういうことが一番良いかというのはマンションによっても違ってくるのかもしれませんが、そういう方向性というのも、早い段階で示されていかなければならないのではないかと、読んでいて感じたのですが、そこについても最後、お願いします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

マンションの合意形成以外にも、設備的な建物維持管理の中での築年数に応じた区の支援というところのご質問でございますけれども、今回も建物維持管理を踏まえまして、今後の

方向性のイメージというのを掲げているところでございますので、築年数・規模などといった種類の施策、助成も含めてどういった支援ができるのかを検討して参りたいと思っております。

○大村会長 よろしいですか。他にどうぞ大野委員。

○大野委員 4点ほどお聞かせいただければと思います。

まず、1つ目なのですが、資料3-2、2ページ目なのですが、地域コミュニティとのほどよい距離感の構築というところについて伺いたします。

板橋区が実際どうなっているのかというのを、ぜひ、伺いたいのですが、町会によってはそのマンションがその町会に入ること、既存の町会員よりも多くなってしまうことによって、キャパオーバーになってしまうこともあるので町会には入らないでください、むしろ自分たちのマンションで自治会を作ってくださいという町会もあるように感じているのですが、そういった町会の有無ですとか、そういった場合にどのように自治会と、町会が連携されているのかですとかそういったところは、調査されておりますでしょうか。

○大村会長 どうぞ。

○住宅政策課長 はい、町会・自治会の加入については、所管ではございませんので、そこまで分析をしていないところでございます。

ただ、そのマンション自体の管理組合の中で、自治会を作られているマンションも実際ございますので、個々に応じて少し異なるところではございますが、中には管理組合としては自治会等、町会等に参加してはいませんけれども、例えばその居住者のお1人お1人で町会に参加している方もいらっしゃるという状況は聞いておりますので、そういったことも含めて、マンションというところのコミュニティというのは、非常に重要なと考えてるところでございます。

○大野委員 ありがとうございます。調べられていないということではあったのですが、防災のこともそうなのですが、地域とマンションとの繋がりというのは、切っても切り離せない関係だと思いますので、もう少し踏み込んで、マンションがどのように地域の例えば、町会の方の情報を得ているのか、また、有事の時にどう協力していくのかなども実際に調べてみていただく必要があるというふうに思いますので、これ意見としてお伝えさせていただきます。

○大村会長 はい、ありがとうございます。

○大野委員 ありがとうございます。もう1点ですが、同じ資料3-2の1ページ目の小規

模マンションであっても適切に維持管理・再生できる環境整備というところでお伺いさせていただきたいのですが、この最後に、赤文字で行政・専門家等の後方支援、行き詰まっているマンションへのプッシュ型支援等ということが記載されていますが、この中で例えば所管課は違うと思うのですが、特定緊急輸送道路等に面しているマンションに関しては、耐震化等で、大きな補助金が出ているかと思うのですが、そういったところを所管課とあわせて住宅政策課の方も、マンションに対して情報提供していくなどの動きは今現在されているのでしょうか。

○大村会長 はい、いかがですか。

○住宅政策課長 ありがとうございます。

特定緊急輸送道路沿いのマンションも、まだ、旧耐震のマンションが存在しているということは認識しているところでございます。

マンションの管理組合の方ですとか、代表の方に対してのアプローチというのは、住宅政策課の担当の方が、少しスムーズに行く部分もございますので、そういったところは、建築安全課の耐震を取り扱っている部署もございますけれども、連携しながら進めているところでございます。

○大野委員 ありがとうございます。連携もすでにされているということで安心しました。

もう1点なのですが、資料3—1、東京都の動向というところの、④東京とどまるマンション普及促進事業というところでお伺いしたいんですけれども、こちらは東京都の事業であるということですが、板橋区内のマンションで東京とどまるマンションに登録されているマンション数ですとか、そういったものを把握されておりますでしょうか、わかれば教えてください。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

現在、東京とどまるマンションの中で確認しているのは、13件でございます。

その中で、区の方で進めております管理計画認定制度の認定が取られているマンションは、その13件のうち4件でございます。

こちらの東京とどまるマンションについては、東京都で進めている事業なのですが、耐震性があるマンションというところが基準となっておりますので、順次、増やしていただいているという認識でございます。

○大村会長 はい、よろしいですか。

○大野委員 はい、ありがとうございます。

最後ですが、資料6の専門部会における意見というところの、2番の子育て世帯の定住に向けた対策というところなのですが、区の対応というところで、子育て世帯を既存マンションが選ばれる市場へ誘導することも重要であるということが書かれておりますが、実際、私も子育て世代で周りの方も、なかなか新築は買えないので中古マンションを検討しているという方も実際にいらっしゃる状況です。

その中で、例えば築20年のマンションでは、心配であるみたいな声を実際に私が相談を受けるケースがあったりします。区の認定制度が21件ございますけれども、そういった中には、実際に20年以上超えていても、しっかり運営されていたり、将来安心というところもある中で、区として、21の認定の実績もあるので、こういったところをチェックして、こういうことが達成されていれば、安心・信頼できるマンションであるような説明文章みたいなのがあると、子育て世代も中古マンションを選びやすい1つのデータになるのではないかと思います。というふうに思うのですが、区として考えるというのは難しいでしょうか。

○大村委員 いかがでしょうか。

○住宅政策課長 ありがとうございます。

まず、認定のマンションというところが、区のブランドになっていくというふうに認識しているところでございまして、今回のマンション施策の方向性についても、他市の自治体も含めて、調べているところでございます。

具体的に言うと、掲示している京都市のちょいふるマンションというもので、例えば、そういった築年数が多いといったマンションに対しても、安心して住めますというところ、もしくは、新築の建設費というのは高騰しているところでございますので、中古マンションの流通という意味でも、子育て世代向けにPRしているところも、他の自治体の中ではあるところは認識しているところでございます。

先ほどの説明でもございましたけど、今後、区の管理計画認定制度のPR・促進については、引き続きやっていきたいと考えているのと、また、新たにどういったPRができるのか、そういったところも含めて、検討しているところでございます。

○大村会長 よろしいですか、他に、横川委員お願いいたします。

○横川委員 はい。

いくつか、ご質問させていただければと思います。

板橋区内も、再開発ということで高層マンションを例えば10階・15階・20階といったマンションが、今後増えてくると思うのですが、板橋区としては、高層マンションをまずは増

やしたいのか、それとも当然人口が増えるという意味ではいいと思うのですが、実際に高層化することによって、ある程度その地域との密着がなかなかうまくいかない。

この資料では、地域の人たちとコミュニティを取らないといけないというのを推進しますと書いてあるのですが、なかなか 20 階・30 階建てのマンションが建ってしまうと、コミュニティをどうやって取って良いのかという問題になると思うのですが、板橋区としては、今後そういった再開発とかも含めて、高層マンションができた方がいのかどうかということについて、方向性だけ聞かせてください。

○住宅政策課長 ありがとうございます。

現在、高層マンション、こちらは国の方で長期修繕計画のガイドラインというのを示しておりまして、その中で 20 階以上のマンションを高層マンションというふうに位置付けているところでございます。

区内には、現在そういったマンションが 6 棟あるということは把握しております。

今後、委員がおっしゃられたとおり、再開発等で上板橋、板橋駅、または大山でも現在マンションができています状況ではございますけれども、そういった 20 階以上の高層マンションができてくることは、計画の中でもあるところでございます。

そういった長期修繕計画の修繕なども含めると、やはり購入するマンションの管理組合の方が、今後負担していかなければならないという場面もございます。

ただ一方で、そういった高層マンションができることで、より広いお部屋をご用意できるところでもございますので、区に子育て世帯の方々が入っていただけることは、ポジティブに捉えているところでございます。

最後のご質問ですけれども、方向性として増やしたいのか、増やしたくないのかということなのですが、この場で私の方から増やしたい、増やしたくないというところの判断というのは難しいところではございますけれども、今後、そういった長期修繕計画、入った方の課題等も含めまして、考えていかなければいけない課題であるといった認識でございます。

○大村会長 はい、どうぞ。

○横川委員 本質的なところで申し上げ、大変申し訳ない質問してしまったなと思っています。

いくつか質問させていただきたいのが、こちらの資料で経年劣化ということで、令和 25 年になってしまうと、マンションの相当数が築 50 年とかというふうになってくるとは思うのですが、それを見越した上で、例えば近々というか、近いうちに、色々なところにリノ

ベーションも含めて、これは国がやらなければいけない、都がやらなければいけないというところの部分もあるとは思いますが、新しい子ども・子育て世代を数多く取り入れていきたいというのも実際あると思いますし、板橋区も、様々な教育環境、また住環境も整ってきているところもありますので、そういったところも含めて、リノベーションに対しての助成などをお考えなのでしょうか、ちょっとお聞かせください。

○大村会長 お願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

今回、委員がおっしゃられたとおり、子育て世帯が転出しているということがアンケート調査でわかってきておりますので、マンションをどういうふうに供給していくかというのが、意見としてもいろいろあったところでございます。

その中で、既存のマンションストックを子育て世代向けにうまく誘導していくことが望ましいのではないかなというふうな結論に至っております。

個々に応じてリノベーションは、必要となってくることでもございますし、中には費用等を考えると、例えばその大きく費用をかけずに、ご自身で改修をされるようなD I Yといった手法もあるところはございますので、どういったところに助成をしていくのかも含めて、検討しているところでございます。

現段階では、リノベーション費用について何か金銭的に工面していくとか、そういった方向性はまだ判断はできてないところでございます。

○大村会長 どうぞ。

○横川委員 はい、ありがとうございます。

引き続き、経年劣化で中が汚いと、例えば家族で広いところに引っ越したくても汚くて中に入りたくないとか、借りたくない、買いたくないというところもあると思いますので、そのあたりも含めて、子ども・子育て世帯の皆さんが気持ちよく使っていただけるような方向性をしっかりと取り組んでいただければと思います。

最後に質問させていただきたいのですが、港区とかですと上層階をアジア圏の裕福な国の方が購入して、高層マンションへ実際に住むのではなく、それを賃貸で貸すとかといったのも含めると、その内情が建てれば良いという問題でもなくなってくるのかなと思います。地域に密着、または、長年住んでいただきたいというのとかけ離れていてしまうところもあると思うので、そのあたりの把握というのは板橋区としてはどのように考えているか、見解をお聞かせください。

○大村会長 はい、お願いいたします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

国籍がどうというお話はできませんけれども、日本以外の国籍の方が買われて、そこを賃貸化するような傾向があるというふうには認識しております。

都心からいっても板橋区内でも、マンションを購入して賃貸化するようなことは、事実としてはあると思います。

その中で、そういったマンションをどうするかというのも、国の方で、例えば議決権に含める・含めないなど、区分所有法の改正等の動きもある中で、そういった方々についてのマンションの合意形成というのは、課題だというふうには認識しているところでございます。

今後、区としても、国、東京都の動向を注視していきたいと思っておりますし、また、賃貸化に向けてどういった方が住まれているかわからないという実情も、しっかりと把握していかなければいけないと思っておりますので、そのあたりは、組合の居住者名簿、要支援者名簿などをしっかりと作っていただいて保管していただくところから、推進していきたいというふうに考えています。

○横川委員 はい、ありがとうございます。

地域とのコミュニティということで、高層化を賃貸で人が変わっていくというのも問題であると思っておりますし、その把握の仕方というのも、今後、重要になってくると思っておりますので、しっかりと管理組合を含めて、先行してやっていかなければいけないかと思っておりますので、それも含めて、高層マンションが建つにあたっては、そのあたりも留意していただいて進めていただければと思います。ありがとうございました。

○大村会長 他にはいかがでございしますか。

はい、針金委員、お願いします。

○針金委員 先ほど、課長の方から、マンションの修繕積立金に関するガイドラインの件で話が出たと思うのですが、15年ぐらい前に、国の方からガイドラインが出て、多くの管理組合が、大幅な修繕積立金の値上げをしたと思います。多分、できているのだと思うのですが、それをやっていないと、将来的には資金がショートすることが目に見えているというようなマンションが、まだかなり残っているのではないかというふうに思っているのですが、そのあたりはどういうふうに現状、把握されているのでしょうか。

○大村会長 お願いします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

おっしゃるとおり、修繕積立金のガイドラインというのは、私の手元にある資料ですと平成 20 年 6 月に長期修繕計画のガイドラインができて、令和 6 年 6 月に改定をしているという流れでございます。

こちらのガイドラインができてから、今後のストックに関する修繕について、マンションの管理組合がご自身でどうしていくかというところが、しっかりと示されたところではございます。

今回のアンケート調査の中でも、そういった修繕積立金の金額ですとか、またはそういった長期修繕計画を作られている・作られていないというところは、調査はしているところではございます。

一定数、長期修繕計画もまだ作成されていないというマンションも、多くございますので、そのあたりは区としても管理不全の兆候となるマンション施策ということで、取り組んでいるところでございます。

今後、セミナーなどの機会を通じて、幅広く周知していきたいというふうに考えております。

○針金委員 結局、修繕積立金の長期修繕計画、皆さん立てていると思うのですが、5 年後、10 年後にショートとすることがわかっているマンションが、かなり存在していると思うのです。

私もマンションに住んでいますけれども、5 年ごとに見直すのですが、かなり大幅な変更が、必要になってきているのが現状で、果たして他のマンションはちゃんとそこまでやっているのかという疑問が非常にあります。

工事項目も、いろんな項目で給排水をどこまで見るか、ガスなんかどうするかなど、非常に専門的な知識がいるということになりますので、先ほどでた自主管理のマンションなんかでは、とても対応できないような項目になっているのではないかというふうに思うので、そのあたりについて、区の方では何かお考えがあれば教えていただきたいと思います。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

修繕項目としては、長期修繕計画の様式としては 19 項目あるところでございます。

その中では、屋上防水、外壁改修以外にも、例えば、劣化診断といった調査費なども、19 項目の中に修繕計画書として、標準様式が定められているところでございます。

自主管理のマンションの方々がこういった専門的なものについて、どういうふうに計画を立てていったら良いかというのは、難しいところであると思いますので、区の方では、マン

ション管理士の派遣、または、区の職員が相談に乗らせていただいて、管理会社から提案された長期修繕計画についても、本来ここはやる必要があるのかなど、そういったところも含めてご相談していただいているところでございますので、まずは、そういったところを継続していきたいというのが1点ございます。

それ以外にも、手をこまねいているマンションがある中で、色々な管理形態があることがわかっておりますので、先ほどもご説明しましたけども、管理会社のご紹介もそうですし、あとは、外部管理者方式というのも、昨今できておりますので、そういった解決方法のご提案をしているところでございます。

○針金委員 はい、ありがとうございます。

○大村会長 よろしいですか、はい、小松委員、どうぞ。

○小松委員 今のやりとりをお聞きしまして、針金委員がおっしゃったように、マンションの修繕積立金に関するガイドラインを徹底できているのかということですが、実は、私が去年の3月まで徹底できていませんでした。去年の3月に山元委員が講師をされたマンション認定制度のセミナーがあって、そこでマンション管理計画認定制度がどういうものかを知りました。セミナーを聞くまでは、修繕積立金はもう十分であると思っていました。

セミナー後、マンション管理計画認定を受けるために大急ぎで対応し、去年の7月に、ようやく認定を受けることができました。

私のマンションは、自主管理ではなく、マンション管理会社が入っているのですが、マンション管理会社は、安定的な収入があれば良いと思っているので、修繕積立金についての提案などはありませんでした。マンション管理会社は、修繕計画期間を30年で検討をすれば良いといいますが、セミナーでの説明では、長期修繕計画の計画期間は40年であるということがわかりました。現在の管理会社には、30年で検討する仕組みしかなかったため、区に協力をいただきながら、長期修繕計画を作り上げました。

私が住んでいるマンションは、マンション供給最大の不動産事業者系列のマンションですが、大手の企業であっても、ガイドラインに則って実施するには相当の対応が必要でした。

大手の企業であってもガイドラインが浸透していないので、ほかのマンションも浸透していないと思います。

ガイドラインを浸透させるには、現在、板橋区では住宅政策課がマンションに出向いて、一つ一つ指導をしていることが、とても重要であると思います。板橋区では、21のマンションが認定を受けたということはすごいことだと思います。

また、大野委員から東京都とどまるマンションの話も出ました。私のマンションの防災に係ることについて、国に相談したところ、たらい回しにあい、そこで初めてとどまるマンション制度を知りました。

東京都の担当者は真摯に対応してくれなかったため、半年かかってしまいました。板橋区のマンション管理計画認定制度の手続きは、先ほども申したとおり、住宅政策課の職員が細やかに指導してくださったおかげで、認定を受けることができました。

今後につきましても、住宅政策課の職員が一軒一軒、マンションに出向いて徹底した指導を行うことは重要である。今後の住宅政策課に期待しています。

○大村会長 どうもありがとうございます。ご意見というか、非常に、エールをいただいたみたいです。今日、机上に配付されているマンションの全集の中で、小松委員・山元委員は、認定されたマンションとなっているのですが、何かご意見をお聞かせいただけることがあれば、お願いいたします。

○山元委員 はい、山元と申します。

今の小松委員の話の続きで申し上げますと、我がマンションも今、とどまるマンションの申請の真最中でございます。

小松委員が申請した時と変わってきているというのは、都の窓口は非常に親切・丁寧にやってくれているということを管理会社経由で伺っているところです。

東京都では、東京都優良マンション登録表示制度がありまして、建物(共用部分)の性能と管理の両面において認定するような制度だったのですが、その制度を申請しようとしたところ年を明けたら終わっていました。その制度は終了しましたが、東京都が新たな認定制度と補助制度をセットで政策的に動いていくと思っていました。東京都は、補助金制度もより充実させた「とどまるマンションの登録制度」を始めたので、これはチャレンジした方が良いと思いました。

防災の部分で、我がマンションは管理計画認定制度の取得を目指し、小松委員からもお話ありましたとおり、住宅政策課の指導を受けながら、管理計画認定制度を受けることができました。また、管理計画認定制度と同時にマンション管理適正評価制度の最高峰を取ることができました。

うちのマンションが竣工 20 年の時、鋳鉄製の縦配水管の漏水事故が 2 年ぐらいの間に約 6 件、発生しました。軽量鋳鉄管というもので、ねずみ管というものよりも 1 ミリ肉厚が薄い 3.5 ミリが施行されていました。原因はよくわかりませんが、腐食して漏水しているというこ

とが起き、その時にマンションストック長寿命化等モデル事業がありましたので、利用させていただきました。

モデル事業の申請作業中にお世話になっているコンサルタントの方から、マンション管理計画認定制度のお話をいただいて、どうせやるならば同時にやった方が良いということで、配水管の改修工事と管理計画認定制度の申請を並行してやったという経緯がありました。

うちのマンションの居住者の方々は、排水管の漏水問題から、マンションに関する意識がとても高まっていきました。

今回の問題から、私は理事長に立候補させていただき、管理計画認定制度のこともかかわらせていただいている中で、やはりコミュニティづくりが大事であると気づき始めて、今日配付されている資料にもありますように、マンションのイベントを春秋で1回ずつ開催することにしました。

警察・消防にも声掛けし、ご講話をいただいたり、色々なゲストの方・キッチンカー・近所のレストラン・高島平マルシェに出店しているような方々を招いて、一昨年の秋からイベントを始めました。

居住者のご高齢の女性からは、年に2回ではなく、月1回やって欲しいと言われました。具体的に申し上げますと、イベント時にお魚屋さんの販売カーが来てくださっていて、お店のご主人と会話を楽しみながらお買い物ができる。そういうことがとても新鮮で懐かしく月1回やっていただけないかというご意見をいただいたのと、日頃のコミュニティ形成の一助として、現在、マンションの敷地内に月1回で最大で9店舗ぐらいに来ていただいて開催しています。このイベントは、居住者のみならず、近隣の方々にもご利用くださいというような形で開催しています。

防災のことに戻りますと、うちのマンションは、敷地内の管理棟の一部に竣工当時から無償で区に提供している防災備蓄倉庫があります。

私が理事長になるまで、誰も開けたことはなかったので、開けてみようとしたところ、鍵が変わっていました。所有者は管理組合ですが、中に入っているのは区の備品なので、中に入っているものは、居住者は触ってはならないため、鍵は区が変えていたことがわかりました。この備蓄倉庫には、マンションが所在している防災拠点の小学校の備品が入っていると思っていましたが、ほかのエリアの小学校の備品として収めるべきものが収まらないため、入れていることがわかりました。

本来は、管理組合・町会・区で防災拠点に係る防災備蓄倉庫をして、共同運営していきたい

いと申し上げているのですが、実現できていません。また、うちのマンションは、オープンスペースが多いので、駐車場等も含め、緊急災害時に災害拠点として活用していただくことはできないかなど提案をしていますが、実現できていません。

うちの管理組合は町会にも所属し、竣工当時から、区の総合避難訓練など一緒に活動させていただいております。

私は、理事長になって3年くらい、町会に関わって5年くらい経っています。次は、町会に関わっていき、町会・自治会とのかけ橋になれば良いかと考えています。

先日も、居住者298戸に対してアンケート調査を実施し、回答を177件いただきました。

設問は、共用部分回りの施設に関する内容を主に32質問ぐらいで実施しました。自由記述もたくさん書いていただきました。

結果は、住宅政策課へも資料としてお渡しはしてあるところですが、駐輪場の推移・将来的な自動車の推移・カーシェアリングの導入・レンタル自転車のシェアの導入などの質問を投げかけさせていただいた。このアンケート調査は、マンションにおける国勢調査的な感じで、何年かに1回定点・観測していくと、うちのマンションの人たちが思っている方向性などが把握しやすく、マンション適正管理などに繋がっていければと思っています。

○大村会長 防災のところでもお話いただく予定だったのですが、小松委員も、山元委員も、それぞれ非常にアクティブにマンション管理に関わられているということで、グッドプラクティス（優れた取り組み）が、どんどん広がっていけば良いと思っていますし、専門部会でもそういう議論が出ていたので、こういう形で行政とそれから地域社会、マンション管理組合がうまく連携していくというのは、大事であるというお話だったと思います。

時間のタイムキーピングがあるので、もし、ご質問がなければ次の議事に進めさせていただきます。よろしゅうございますか。

それでは、報告事項の2の第3回専門部会の報告について、事務局の方から説明をお願いいたします。

○住宅政策課長 はい、引き続き、よろしくお願いいたします。

それでは議事2（1）②、第3回専門部会の報告について、ご説明をいたします。

こちらの説明の資料は資料7から資料10までとなっております。

それでは、資料7の1ページ目をご覧ください。

第3回住宅対策審議会専門部会におけるテーマについてのご説明になります。

第3回につきましては、防災・減災とコミュニティをテーマとしております。

まず、項番1、テーマの設定の背景になります。

南海トラフや首都直下地震など発生が予想される大災害・気候変動の影響から、頻発・激甚化する風水害などに備えるため、住生活における防災・減災は喫緊の課題と認識しているところでございます。

住宅は生活の拠点であり、区民の生命・身体・財産を支える柱の1つであり、ハード・ソフト面において、防災・減災の取り組みを遂行していく必要があります。

地域コミュニティは、地域住民が助け合いながら生活を営む基盤であるとともに、災害時には、地域住民の安全の確保に重要な役割を果たしてきました。

住生活における防災・減災の取り組みを進めるには、地域コミュニティの活性化が不可欠と考えております。

次に項番2、防災とコミュニティの関係になります。

こちらは、区の地域防災計画でもございますが、災害対応には、自助・共助・公助の連携を欠かすことができないものとしております。

町会・自治会は、地域住民の主体的なまちづくりを促す主な組織でございまして、機動力や柔軟性のある助け合いが期待されているところでございます。

2ページ目をご覧ください。

専門部会では、住生活に関する防災の取り組みを、自助・共助・公助の視点から検討したところでございます。

特に共助については、日常の地域コミュニティ形成が防災に繋がることから、防災に繋がる内容を中心に、地域コミュニティとの関係にも触れていたところでございます。

資料7の説明は、以上となります。

続きまして、住生活における防災・減災とコミュニティについてのご説明になります。

資料8-1をご覧くださいいただければと思います。

こちらは、区の住まいの防災を取り巻く状況と論点整理について、3つの視点で整理をさせていただきます。

1つ目の視点は、自助でございます。

目指す将来の姿としましては、すべての区民が日頃より防災に関心を持ち、対策を実施していること、すべての区民が正しい防災意識を有し、適切な防災対策を講じていることとしております。

実現に向けましては、区民の防災意識の底上げ、区民自ら講じる身の回りの防災対策の促

進・支援を課題としております。

次に 3 ページ目をご覧ください。

2 つ目の視点は、公助でございます。

目指す将来の姿としまして、災害発生後に住まいが迅速に確保される体制が整っている事前復興の取り組みが進み、いざという時に関係部局と連携して、落ち着いた対応ができることとしております。

実現に向けましては、住まいの応急復旧を円滑に実施するための準備ということで、地域防災計画に基づき、生活復興マニュアルの策定も進めているところでございます。

そういった中で、住宅に関する対応としましては、用地の把握や確保を区で行うこととなっているところでございます。

続きまして、7 ページ目をご覧ください。

②、地域特性に応じた減災インフラの整備ということで、ハザードマップや細街路道路の状況、木密地域、公園の分布を、10 ページまで整理しているところでございます。

次に 11 ページに飛んでいただければと思います。

こちら、3 つ目の視点としまして、共助でございます。

目指す将来の姿として、自助・公助には限界があるとの認識のもと、災害に備えた共助での防災体制を整え、発災時に有効に機能していること、いざというときにお互いに助け合える関係性を日頃から築いていることとしております。

実現に向けましては、共助による防災体制の強化ということで、12 ページのアンケート結果によると、地域での防災訓練等に参加している割合は、民間賃貸住宅の居住者が最も低く、0.9%となっているところでございます。

次に 13 ページ、14 ページになりますが、②平時のつながりづくりでございますけれども、区内の居住期間の人口の割合、親の居住地への片道時間、町会・自治会の加入、コミュニティ活動の状況を整理しているところでございます。

次に 16 ページから 18 ページになりますが、こちらは③誰もが残されない共助の実現ということで、単身世帯、外国人、障がい者の方の傾向を整理しているところでございます。

続きまして、資料 8-2 をご覧ください。

資料 8-1 でご説明しました 3 つの視点ごとに、施策の方向性のイメージの案となっております。

まず、視点1については、区民の防災意識の底上げということで、マンション防災パンフレットの配布、賃貸オーナー・マンション管理組合等への普及啓発などの施策を方向性のイメージとしております。

また、②区民自ら講じる身の回りの防災対策ということで、耐震診断、耐震改修の実施、がけ擁壁改修の実施、在宅避難可能な住宅での居住、防災備蓄品などの確保などを方向性のイメージとしております。

次に視点2につきましては、①住まいの復旧・復興を円滑に実施するための準備ということで、応急仮設住宅の円滑な供給に向けた準備、住宅の復興を支援する体制の構築、②地域特性に応じた減災インフラの整備ということで、感震ブレーカー等の支援、細街路拡幅整備事業の推進、崖線等で崩壊危険のある箇所の改修促進、区営住宅の防災拠点化などの方向性をイメージしているところでございます。

続きまして、3ページ目をご覧くださいと思います。

視点の3になりますけれども、①共助による防災体制の強化ということで、マンションと地域団体、例えば町会・自治会、自主防災組織との防災連携の促進支援、防災マンションの認定制度の活用、ワンルームマンションにおける地域貢献施設の合築や併設施設など施策の方向性のイメージとしているところでございます。

資料8の説明は以上となりまして、続きまして、資料9をご覧くださいと思います。

こちらは、先ほどと同様、専門部会での会議の概要になります。

開催日は8月8日ございまして、開催場所、出席者については記載のとおりでございます。

議題としては、3つございました。こちらについての対応見解については、資料10にてご説明をいたします。

それでは、資料10をご覧くださいと思います。

こちらの対応見解について、かいつまんで3点ご説明をさせていただきます。

まず、1つ目のNO.4、マンションにおける災害時の共助のご意見になります。

②から④までは、マンション管理計画認定制度について振りつつ、共助による防災体制の強化や、管理組合を中心とした共助コミュニティを作り直すこと、平時から地域と連携するようなマンションを作る仕組みの検討が必要とのご意見をいただいております。

こちらにつきましては、区のマンション管理計画認定制度の基準に、危機管理体制・コミュニティ形成が盛り込まれているため、制度を活用しながら、引き続き取り組みを推進して

いきたいと考えております。

次に2つ目でございます。

おめくりいただきまして、2ページになります。

N0. 5の自助における対策のご意見になります。

自身の住宅の立地に必要な対策を改めて確認する仕組みや、住んでいるエリアの最優先事項が何かわかるように、住宅マスタープランに反映するべきとのご意見でございます。

こちらにつきましては、住宅政策課の方では、住宅情報事典、そういったものを作成しておりまして、防災の観点から、住宅政策にも盛り込み、情報提供の拡充を図っていきたいと考えているところでございます。

最後3つ目でございます。

N0. 6の仮設住宅のあり方についてでございます。

主に②のみなし仮設住宅として、民間賃貸住宅がどれぐらい供給できるか、地域別に把握するべきとのご意見になります。

こちらについては、災害時にどういった民間賃貸住宅が使えるかどうかの把握は現在していないところでございますので、今後、不動産団体の方と連携を図りながら、把握に努めて参りたいと考えているところでございます。

長くなりましたが、資料6から資料10までの説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○大村会長 中島副会長の方から補足することについて、何かございますか。

○中島副会長 私の方から、議論したことについて申し上げたいと思います。

今、ご覧になったものについては、災害が発生してからということで板橋区の地域防災計画というものが、かなり盛り込まれています。住宅の基本計画を作るのが、役割であるため、基本的な住宅政策として何をきちんと入れるかということが、抜けている。公助のところで、きちんと書かなくてはいけないのではないかと、全体に防災計画がそのままスライドしています。

専門部会の方でも出ていましたように、平時の住宅政策がきちんとしていることによって、それが防災とか災害の時にも機能するのだという発想で、今の既存の板橋区の住宅の中で、旧耐震以前の建物がどのぐらいあるかなど、そういうところに住んでいる人たちのことを考えると、そこを何とかしなくてはいけないとか、そういう話がちょっとないのです。その点について、ご指摘したと思います。

既存住宅の防災性能をどう上げるかということで、自助・公助・共助の中で、共助にかなり重点が置かれていて重要であるということは、先ほどの議論の中にも出ているわけですが、こういう文章の時に一番は公助じゃないかなと、まず、公助で住宅が何なのか書いてあって、それに対してそれぞれの人もどういうことをやるか、そして、それだけではなくて共助がというふうになる方が良いのではないかと、そのあたりが整理されてない、あるいは、この順番で自助がかなりポイントとなると、一番目立ってしまうのですが、例えばポイントで書いてあることも、実は自主的にやることを支援するのだというのは公助ではないか。公助に関わるのが、自助の中に書かれていたりする。

自力で色々考えるための区としての支援というものを、公助でやるわけですから、そこを書かれた方が良いと思いました。そうすると、公助のところでは、基本的な住宅に対する耐震性能・水害に対する問題であるなどについてどう支援するかなど、その人々が自主的に実施していくための支援ということが、書かれるべきではないかといった意見が出されました。

○大村会長 はい、ありがとうございました。

それでは、何かご質問やご意見ございましたら、お受けしたいと思います。いかがでございますか。

山元委員お願いいたします。

○山元委員 資料の8-1の13ページ②平時のつながりづくりで、出生時から区内に住む区民が約2%と書かれていますが、とても興味深く拝見させていただきました。

まず、区内に転入してきて、その後、転出した場合、どこに転出されているのか、また、転入されてきている方はどこから転入されているのか、転入してまた転出するまでの平均的な滞在年数というのがどのぐらいなのか、それが家族構成及び年代的にどうなっているのかというところまで少し掘り下げていくと、かなり見えてくるのではないかと思います。

私、実家が文京区で、28年間住んでいました。今は板橋区に在住していますが、文京区で子どもの頃からボーイスカウトをやっており、今でも指導者としてやっています。今の文京区の小学生・中学校・高校生の年代の保護者の方たちとお付き合いがありますので、文京区の居住者の実態というのが肌身でわかります。

中学は文京区の公立で、中学時代の同級生の現在の居住についてもわかるのですが、現在、文京区内に住んでいる人はほぼゼロです。同級生の女性は何人かいますが、男性はいません。結局、土地が相続できないため転出しています。

現在、文京区の新築マンションは、70 平米ぐらいの広さで億ぐらいの価格で売り出されている。最近、販売開始している 512 戸のマンションありますが、お住まいになられている方が、富裕層の若い 30 代前半ぐらいの方々ですが、長くお住まいになるかということとそうでもない。子供の成長に合わせて、区内に引っ越すのか、区外へ転出されるのかは把握していないですが、転出入が多いです。

分譲マンションに越してこられて数年で引っ越し、また違う新しい若い世帯の家庭が越してこられて、また何年かすると引っ越されるというようなことが繰り返されているため、居住者とのコミュニティづくりが難しくなっている。

うちのマンションは、元々、区内から越してきた方が結構いらっしゃいます。竣工から 28 年経ってどういうことが起きているかということ、マンション内でご両親のお部屋があって、そのお子様が結婚されて同じマンション内の別のお部屋に住まわれている世帯が、3 組か 4 組ぐらいいらっしゃいます。板橋区では、3 世代が引き続き板橋区内に居住している方が多いと感じます。文京区は次の世代が引き続き居住するという習慣がほぼないため、新しいふるさとづくりというようなことを、文京区の議会では掲げていますが、板橋区はまだそこまではないと感じました。

今、中島副会長もおっしゃられたような、日頃からのコミュニティづくり、それが災害対策にも必ずや繋がっていく。文京区では、日頃からのコミュニティづくりは難しいと思いますが、板橋区はまだできるのではないかということを確認するために、このデータをもう少し詳細に詰められると明確になってくるのではないかと思いますので、お話しさせていただきました。以上です。

○大村会長 はい、ありがとうございます。非常に具体性に富んだお話で、参考になると思いますが、事務局の方から何かございますか。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

前回の審議会でも、子育て世代に関してですが、転入・転出の傾向というのは、昨年度のアンケート調査の中で実施しているところございまして、板橋区からどこの区に転出している子育て世代が多いのか、逆に言うと、子育て世代がどこから板橋区に入ってくるのかというのは、23 区、それ以外の地方の都市もいらっしゃいますけれども、そういったタイミングで合わせて転入されているかということは、分析をしているところでございます。

ただいまおっしゃったその定住期間ということで、先ほどの資料 8－1 の 13 ページの出生時から現在に至って板橋区に住んでいる方というのは、非常に少なく約 2 %というところで

はございます。年齢にも当然よると思いますが、その定住という意味では、長く住んでいただくことについて、今回の住宅マスタープランの中でも、検討していきたいところがございますので、そういった分析というの、子育て世代向けにはターゲットを絞っているところがございますが、幅広く研究していきたいと考えております。

○大村会長 先ほど、山元委員から委員がお住まいのマンションでは、比較的、二世帯がそれぞれのお部屋で居住されているということは、非常に良いマンションであるというのは、印象深くお聞きしまして、そういう形のマンションが、板橋区内でどういう形で形成されていくのかというのは、すごく大事な話かなというふうにお伺いいたしました。

ほかに、針谷委員どうぞ。

○針金委員 今日のマンションのテーマには、ふさわしくないのですが、課長の方から子育て世代の支援という話が出て、住まいの未来ビジョン 2025 のアタックプラン 1 には、ともに支え合う近居の実現というのがあります。今回もこれが発展的に、さらに拡充されていくのだろうというふうに思っています。他区の例を調べてみたのですが、1 つは千代田区が、次世代育成住宅助成ということで、近居の助成を行っております。また、新宿区でも、多世代近居同居助成ということで、同居まで含めた助成を行っている。それから、品川区が、親元近居支援事業ということで、かなり広範で助成をやっているの、このあたりを参考にさらに拡充をしていただけると、定住というよりも転入促進に繋がると思っています。板橋区で育って、外に出た方だから板橋区に入ってくるのはある程度支援してあげれば、そんなにわけなく入ってくると思うのですが、年間 500 世帯、300 世帯でもいいですから、そのぐらいの規模のお金も当然必要になってくると思いますけれども、ご検討いただけたら良いというふうに思います。

我々は、この後 2 月までこの会議がないので、その間の専門部会で、ご検討いただけると非常にありがたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○大村会長 よろしいですか、事務局の方で。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

現在の住まいの未来ビジョンのアタックプランの中のアタック 1 で、ともに支え合う近居の実現というところで、現在その近居については、UR が実施しており、少し割安になるようなことの情報提供等は実施していますが、針金委員がおっしゃったような住宅のそういった近居に対する支援というものは、現在のところ取り組んでいないところがございます。

今後、専門部会の中で、民間賃貸住宅ですとか、住宅セーフティネットなどのところの議

論をしていく中で、そういった近居のこともそうですし、先ほど山元委員がおっしゃったマンション内に色々な世代がいらっしゃるといういわゆる近居というか、隣居みたいなものとか、場合によっては同居といったものの中にはあると思いますので、賃貸住宅に限らず、こういった施策が望ましいのかというのは、議論していきたいと思っております。

○大村会長 はい、ありがとうございました。

他には何かございますか。荒川委員、どうぞお願いいたします。

○荒川委員 資料8-1の6ページのところで、板橋区の仮設住宅の用地リストの6ヶ所すべてが公園ですが、仮設住宅は大きな地震があった時などに皆さんの国民的な意識というのは、高まると思いますし、自分の地域で大きな地震があった場合、どうなるのかというのは知られていないところだと思います。

住宅政策課として、これがどういう意味で選ばれているのかとかなど、今回ここでは示されていますけれども、今後、何らかの形で、さらに示していくということが求められてくると思うのですが、そこについての考えをお願いします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

現在、板橋区生活復興マニュアル案ということで、策定に取り組んでいるということは聞いております。その中で、仮設住宅建設用地リスト、こちらはほとんど公園が多いのですが、そういったところを中心に仮設住宅が作れるというふうに見込んでいるところでございます。ご指摘のとおり、板橋区内にはこういったところに仮設住宅ができるのかというリストを住宅政策課の方でも、啓発・周知できるようなことは、取り組みとして検討していきたいと思っております。

○荒川委員 震災や能登地震などがあって、ある意味、関心はあると思うのですが、大きな地震がなくなった時に薄れてしまうということもあるので、これはしっかりと区民に知らせていく必要があるというふうに思います。

あと、もう一つ、ハザードマップのところで、これもマンションによっては、災害時にここへ避難してくださいなど示されているところもあれば、全く何もないようなところもあると思うのですが、マンション、または、住んでいるところによって地域の特性などわからないことなど、差が出てきてしまうと思うのですが、そこについての対策もこれ以前にも危機管理部には聞いたことがあったのですが、具体的な答弁もなかったので、改めて、住宅政策課としても取り組んでいくということが、必要になるのではないかと思います、そこについても、ご意見ををお願いします。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

こちらのハザードマップを例にすると、水害と地震の災害によって、地域別での対策が異なってくるというように認識しております。

今後、専門部会の中でも、災害に特化せず、地域ごとの住宅の施策はどのように検討できるかというのは、議論していきたいと思っております、こちらのハザードマップについては、危機管理部署の方でも啓発等はしているところでございますが、住宅政策課としては、住宅情報事典などの方法での啓発など、今回のマスタープラン中でも検討していきたいと考えております。

○荒川委員 はい、それを盛り込んでいただいて、同じ区内でも特性で大分違います。区民には色々な情報が入ってきてしまいます。この間の水害でも、私のところにも問い合わせがありましたけれども、なかなか正確な情報の把握は難しいと感じたので、また来年夏にもそういう災害の可能性もあるわけで、早めに手を打っていただきたいというのは要望しておきたいと思います。以上です。

○大村会長 はい、ありがとうございます。

他にはいかがでございますか。どうぞ、大野委員。

○大野委員 お願いいたします。

2点ほど、お伺いさせていただきます。

資料8-1の12ページに、板橋区総合防災訓練等にどういった方が参加されているかという中で、民間賃貸の参加者が非常に少ないということでお話をいただきました。

災害時にどういった動きをするのかというところは、非常に大切かと思うのですが、賃貸管理会社の方々に区として働きかけや、何か対策等はされているものなのでしょうか。

○大村会長 お願いいたします。

○住宅政策課長 現在のところ、管理会社宛に何か啓発というのは特に取り組んでいないところではございまして、今後また民間賃貸住宅の専門部会のところでも、議論していきたいと考えているのですが、オーナーですとか、またはそのオーナー以外の管理会社が所有している住宅も多いという認識がございますので、そういった方々に対してどのように防災の視点を啓発していくかというのは、今後、また研究していきたいと考えているところでございます。

○大野委員 ありがとうございます。

板橋区の避難所など、耐震化率が高まっているのですが、総人口の確か4分の1ぐらい、

避難所の使用率というか、備蓄品とかそういった割合かと思うので、そのぐらい少ない。

自分たちで何とかしなくてはいけないというところも、民間賃貸の方々にもしっかりとわかっていただく必要があるかと思うので、ぜひ、専門部会の方でもご検討いただければと思います。これは、意見にとどめさせていただきます。

もう1点なのですが、先ほど山元委員からもありましたが、資料8-2の3ページの共助の部分で、山元委員のマンションでも備蓄倉庫の協定等を結ぶ話を進めているというお話もございました。

調べたところ、品川区等では、例えば集会室などを災害時の避難地域の方の避難所として使用する協定等を結んでいるという情報等もあったりします。板橋区の方で、そういった協定に向けて進んでいるなど、そういったものはございますか。

○大村会長 お願いできますか。

○住宅政策課長 はい、ありがとうございます。

現在のところ、マンションと区が協定を結ぶようなことはやっておりません。

今、実施しているのは、水害の避難ですとか、そういったときに、例えば都営住宅と協定を結んで、都営住宅の空きがある場合については、無償で区に提供してもらうようなことは、危機管理部署の方でやっているところでございます。

今回の議事要旨の中でも、少し触れてはおりますけれども、民間の建物とこういった災害時にどういった役割で協定を結んでいくか、助けていただけるかというのは、現在のところ課題と認識しておりますので、そのあたり、本日、委員の中でも、マンションの関係の方々もいらっしゃいますので、ぜひそういったところもご意見をいただきたいと、事務局の方で思っております。

○大村会長 よろしいですか。他には。どうぞ、川口委員、お願いいたします。

○川口委員 1点お尋ねします。

災害と地震等と聞きたいのですが、私の地域は蓮根地区なので避難所が地震の時は志村第四小で結構遠いのです。水害の時は徳丸小学校で遠いのです。管理組合の人がいらっしゃるのですが、お聞きしたいのですが、災害の場合、例えば私の住んでいる町会が水害の場合、高台に逃げないといけない場合、マンションの高いところに避難することは、認めてくれるのかどうか。

○住宅政策課長 はい。

現在課題ということで、お答えをさせていただいたのですが、民間の建物となると、合意

形成ですとか、あとは区の協定の中でどういったことを盛り込んでいくのかというところがございますので、今の段階では協定の具合をどういうふうにしていくかということは決定していないので、本日、マンション管理組合としてのご意見、または、どういった形で区と災害協定を結んでいけば、例えばマンション居住者だけではなく、マンション居住者周辺の住民の方とも連携をとっていけるのか、そのあたりをぜひご議論いただきたいところでございます。

○大村会長 私の記憶では、江戸川区は確かそういう形でやられていて、いくつかの協力してくれるマンションと協定を結んでいる話は、知っておりますけれども、どうぞ、山元委員。

○山元委員 はい、うちのマンションで、備蓄倉庫の利活用についてお話しさせていただいたのですが、理事会・防災対策委員の方々とよくお話している内容なのですが、例えば、区と協定を結んで緊急災害時の備蓄拠点に指定していただけますかと言われますが、それはマンションにとって、どんなメリットがあるかということです。近所の防災拠点まで支援物資を取りに行かなくて良いなど、居住者にとっては大きなメリットになるのであれば、検討の余地はあると思います。また、うちのマンションが所在している若木1丁目近辺の所属している町会でも、戸建てのお宅が多く、かつご高齢の方が多いので、地震・自然災害があったときに、ご自宅にとどまれない居住者の方がかなり多い話は、町会からも伺っているところです。

マンションは、一時避難場所としての場所・スペースの提供、防災備蓄倉庫の提供などが考えられます。また、備蓄品として、炊き出しの備品・ベッド・簡易トイレ・食品なども整備している可能性があります。

うちのマンションでは、とどまるマンションの補助金を利用させていただいて備蓄しています。

町会・区役所の皆の方とも協力をし、地域で、保険に1日何十円だからみんなで加入しようとなれば、その保険などを利用して、マンション側で地域の方の災害時の防災対策ができると思います。

また、非常電源の確保や生活用水としての井戸を敷地内に掘るなども検討しています。そういったことも含め、行政と連携していけたら良いと思っています。

○大村会長 川口委員、よろしいですか。

○川口委員 私たちが住んでいる町会も高齢化率が高いものですから、遠くへ逃げるという

ことは、まず難しい。先ほど言ったように、蓮根は5メートルまで上がってしまう、そういう中で、徳丸小学校の方までかなり遠いのですが、車も使えない、歩いてとてもそこまで行けないため、近隣のマンションの組合と、そういうふうな協定を結ばせていただいて、一時避難という形でできればありがたいなと思いますけども、なかなかご理解いただけないのかなと思っています。

区で交渉というか、近隣との融和もあるので指導していただければ、非常に町会としてもありがたいですし、私も今期、町会長になったものですから、色々な相談を受けるので、色々考えていかなければ、説明しなければならぬ部分もあるものですから、お尋ねいたしました。

○大村会長 はい、ありがとうございました。はい、小松委員。

○小松委員 今の川口委員のお話で、私どものマンションの中では、本日配付いただいている全集の中の最後のページなのですが、防災訓練を毎年やっていますが、ちょうどコロナの最中で町内会が全く機能しなくなった時に、防災訓練を実施したところ、町内の方から一緒に参加できないかというご相談をいただきました。一緒に参加していただくことで、マンション居住者以外の方の避難場所の提供など、うまくまとまれば良いと思っていたのですが、なかなか合意形成が難しく、安全基準のことなども含め意見が多く出され、最終的には拒否されました。

やはり、個々の地域でマンション居住者と町内の居住者とのコミュニティの形成はとても難しいと感じます。今後、行政で地域の町会・マンション居住者とコミュニティの形成の施策の検討をしていただきたいと思います。

○大村会長 どうもありがとうございました。他に何か。よろしゅうございますか。

非常に貴重なご意見を出していただいて、専門部会で今日出していただいた意見も踏まえて、また議論を深めて、具体的な政策展開について深めていければと思っております。

本日予定しておりました議題は以上をもちまして終了いたしましたので、閉会とさせていただきます。

○中島副会長 よろしいでしょうか。1つだけ、専門部会でも出したのですが、中古マンション・中古住宅という言い方をしていますが、中古という言い方をすることによって、古くて、捨てるだけだというような一般的な中古と同じような考え方になってしまうと思います。住宅やマンションは、その地域の資産なので、既存住宅・既存マンションという言い方にしたいと、もしよろしければ、今後そういう使い方をしていただきたいと思います。

○大村会長 それは全体でまた意識をしていければと思っております。他に何か。よろしゅうございますか。

審議会の方はこれで閉会とさせていただきます。事務局の方から連絡事項等がありましたらお願いいたします。

○住宅政策課長 はい、最後に事務局の方から連絡事項でございます。

次回、審議会の件でございます。以前ご提示させていただいた日程につきまして、当初2月7日をご案内させていただいておりましたが、参考資料2の全体スケジュールの案にも記載しておりますとおり、議会日程の都合上、2月4日の火曜日に変更をさせていただければと思います。

また、審議会の議題としましては、専門部会の報告、骨子案の検討としているところでございます。

時間の都合上、専門部会の報告は要点のみとさせていただくため、専門部会の開催後、随時、会議要旨を含めて専門部会の資料を委員の皆様へ送付をさせていただきたいと思っております。

お忙しいところ大変恐縮ですが、資料の方、ご一読いただければと思います。

なお、審議会の開催時間につきましては、午後2時から、現在のところ、場所は区役所北館11階の第四委員会室を予定しているところでございます。

正式な開催のご案内につきましては、事務局から改めて通知をいたします。

本日はお忙しい中ご出席をいただきまして、誠にありがとうございました。