

第2回板橋区住宅対策審議会専門部会

平成27年12月2日（水）

I 出席委員

中 島 明 子
戸 松 健
高 田 卓 二

牛 山 美 緒
鈴 木 篤

小 久 保 信 一
水 野 久 志

II 出席者

都 市 整 備 部 長

地 域 振 興 課 長

長 寿 社 会
推 進 課 長
代 理

おとしより保健
福祉センター長
代 理

子 ども 政 策 課 長

環 境 戦 略
担 当 課 長

市 街 地 整 備 課 長

建 築 指 導 課 長

高 島 平 地 域
ま ち づ ぐ り
担 当 課 長

住 宅 政 策 課 長

III 議 事

1 開 会

2 議 事

(1) 第4次住宅マスタープランにおける成果指標の達成状況について

(2) 今後の取り組みについて

- ① 老朽建築物等の対策
- ② 高島平グランドデザイン
- ③ 少子高齢化への対応
- ④ マンション対策

3 閉 会

IV 配付資料

(事前配付)

(資料1) 成果指標達成状況

(資料2) 板橋区老朽建築物等対策計画の策定について

(資料3) 高島平グランドデザイン概要版

(資料4) 少子高齢化等の対応について (UR都市機構)

(資料5) マンション建替え等の促進について

(資料6) 早わかりマンション建替え

(当日机上配付予定)

(参考1) 少子高齢化等の対応について (東京都住宅供給公社)

(参考2) 第1回板橋区住宅対策審議会専門部会議事要旨

【開会の辞】

【議事】

○事務局（資料1 成果指標達成状況について説明）

○中島部会長 これが数値自体は全く間違いないわけですがけれども、次のマスタープランに向けてどうするかということなのです。

目標を定めるのが良いということには余りならないと思うのですが、やはりこれがおかしかったとか、いろいろなことがあると思いますし、目標には達しなかったけれども、現状値よりは上がったとか、いろいろなご説明の仕方があったと思います。

どうぞご意見・ご質問を出していただければと思います。

○小久保委員 長期優良住宅の認定件数については、累計件数ということで増えているということなのですが、年を重ねれば増えるのは当然なので、年間着工戸数における認定戸数のような形で、割合、何%を目標にするとか、そういう形で設定されてもよいのかなと思いました。

目標設定できないものもあるとは思うのですが、やはり目標を定めた上で、それを目指して施策を行っていくことが必要ではないかなというふうに考えております。

それと、最低居住面積水準なのですが、東京都全体で大体8%程度という中で、17.5%ということで、下がっているのはいいですが、高値安定という状況が続いている中で、板橋区内の居住の状況というのをもう一度調べてみる必要があるのではないかなと感じております。

あとは、1番の災害に強い住環境の形成ですが、板橋区内には木造密集地域があるのであれば、そのエリアの不燃化領域率を指標化するとか、そういうこともあるのかなということを感じました。

それと、最後に全般的な話なのですが、社会・経済状況が大きく変化する中で、国の住生活基本計画ですとか、東京都の住宅マスタープランで目標設定している項目をもう一度洗い出した上で、板橋区としてどういう指標を設定する必要があるのか、この時点でもう一度立ちどまって考えてみる時期かなということを感じました。

○中島部会長 全体の設定の仕方、減少・上昇ではなくて、もう少し何か客観的なことというお答えが今あったのですが、それから全体を見直すというような発想ですが、今のことで何か回答できるようなことはありますか。例えば最低居住面積水準未滿と

というのは、私もうっかりしていました。高いですね。東京全体で8%、相当高いですよ。

○小久保委員 市部で幾つか、住宅マスタープランの改定の仕事をさせていただいているのですけれども、逆に市部においても増えているようなところもありまして、ちょっと原因分析をしてみますと、新規着工の物件が30平米以下のものが増えていて、そこにお二人でお住まいですとか、そういう状況が見られるようです。板橋区の場合、それほど状況は変わっていないようなところはあるように感じるのですが、一度ちょっと立ちどまって、どういう状況なのかなということ調べてみてはということを感じました。

○中島部会長 そうすると、次の分析のときに最低居住面積水準、これは全ての世帯で確保しようということになっているわけで、居住人数が変われば、評価は変わってしまうわけですよ。だから、それが逆に多いとか、増えているということは、物が小さいのか、人が多かったのかという、その辺の分析状況について、何かお答えできることはございますかね。

○事務局 この調査は、住宅・土地統計調査の板橋区分を分析したものでございまして、住民とかの実態については、このプランをつくるに当たりまして住まいに関する意識調査を実施する予定しておりますので、そうした中で少し把握できればというふうには考えております。

○中島部会長 数は数なのですけれども、先ほど言っていた原因ですよ、何が問題かというあたりで、次のマスタープランの策定の段階で、どの辺が問題なのか、賃貸住宅がそう広くない部分が増えているのかどうかとか、その辺の分析をやっていただくということになるかと思えます。

○牛山委員 板橋区に住み続けたいと感じる区民の割合ということが85.4から84.7、これは微妙な減少の中で、誤差の範囲かもしれないのですけれども、こういうふうを感じている区民がどのぐらいの年齢層の人なのか、若い世代の人たちがそういうふう感じてしまっているのか、高齢者がちょっと住みにくさを感じてそういうふう答えているのか、その辺がもし分析できるのであれば、ぜひ知りたいなと思えます。

○事務局 区民の意識調査については、年齢別の統計もっておりますので、そのあたりの分析はできるかと思えます。

○中島部会長 大体同じなのですか。中高年の人は住み続けたいという人が増えていて、若い世代はそんなでもないという、その傾向はそのまま。

○事務局 高齢の方のほうがやはり住みやすいとか、住み続けたいという意識が高かったと記

憶しています。

○中島部会長 この数字は上昇してもらいたかったけれども、現状維持のような結果になっていますね。ほかにいかがでしょうか。

○小久保委員 先ほど国と都の指標を洗い出したらどうかということを行いましたけれども、あわせて、都内の区市町村が独自に目標設定しているような事項も、場合によっては板橋区の目標設定にふさわしいものもあるかと思しますので、そういうのも同時に洗い出していただけたらと思います。

○中島部会長 やはり数字を、改善する、上がるのか、下がるのか、どっちかなんでしょうけれども、そのときにどういう施策があって、どういう効果があって上がったのかとか、どういうことがやはり施策としては不十分だったからできなかったとか、その辺の整理が大事ですね。

それでは、次の議事2「今後の取り組みについて」事務局からお願いいたします。

○事務局 今後の取り組みということで、今回の住宅マスタープランで区としてこの重要な取り組みとして考えているものについて、各関係団体よりご説明をいただければと思っております。

初めに、老朽建築物等の対策について、建築指導課長から説明させていただきます。

○建築指導課長 （資料2 板橋区老朽建築物等対策計画の策定について説明）

○中島部会長 多方面で、空き家対策の情報を集めているところだと思うんですけども、板橋の実態とあわせていかがでしょうか。

実態がこの絵になっていますけれども、対象となっている建築物は何戸ぐらいかというのわかりますか。

○建築指導課長 平成25年度、平成26年度の2年間にわたりまして実態調査を行っていきまして、7万7,000棟を調査いたしました。そのうち危険度で分けてはおります。危険度Aから危険度Dという判定、Aが一番危険だという判定になるのですが、要は危険度Aにつきましても全部で207棟ございました。そのうち空き家が118件、残り居住している方が89件ということになります。B判定につきましても、合計数でいいますけれども、空き家・居住しているものも含めまして855棟ございます。B判定というのはA判定に至らない予備軍みたいな家屋になるのですが、そちらが815件ということで、あとC、Dというのはある程度健全なもので、普通に居住されているものということになります。ですので、AとBを合わせますと約1,000棟近く、判定としてはあるということになります。

空き家がおよそ半数ぐらい、あと居住しているものがおよそ半数ぐらいというふうを考えていただければと思います。

○中島部会長 この絵はやっぱり同じぐらいでいいわけですね。

○建築指導課長 同じぐらいです。空き家のほうが若干多いかなというぐらいですね。Aランクにつきましては、118件が空き家で、89件が居住しているものになりますので、空き家のほうがちょっと多いという感じですね。

○中島部会長 地域的に先ほど木造密集がないという話がありましたけれども、地域的にはこの1,000戸というか、これは集中しているのですか。

○建築指導課長 一定の地域に集中しているということはありませんでした。割と板橋区内、全地域に散らばっているというふうになっております。満遍なくという感じだと思います。

○中島部会長 そして形態は一戸建てと借家とはどちらが多いのですか。

○建築指導課長 7万7,000棟を調べました対象建築物なのですけれども、まず独立住宅、普通の戸建てになりますけれども、こちらは階数制限なしで調べております。あと集合住宅、共同住宅になりますけれども、こちらが3階建て以下のもの。

○中島部会長 集合住宅もやっているわけですね。

○建築指導課長 やっています。あと商業系の建築物といいまして、店舗併用住宅とか、あとは事務所とか、店舗ですね、そちらのほうも調べております。あと工業系の建築物とすると専用工場、あと併用住宅の、例えばクリーニング屋さんとか、工場と一緒にいる住宅もあると思いますけれども、そういうものを調べています。大体3階以下のものを主体に調べています。

○中島部会長 それで、この1,000戸の中でどれが一番多いのですか。

○建築指導課長 居住用の住宅が75%程度を占めています。

○中島部会長 戸建てですか。

○建築指導課長 戸建てが多いです。

○中島部会長 ただ、賃貸住宅、共同住宅としても1棟と数えるので、戸数でいえば増えるのですか。

○建築指導課長 空き家の定義の中に、1戸でも住んでいるものがあれば空き家というふうに定義しませんので、全体が空いているものということで対象といたして調査をしております。

○中島部会長 ありがとうございます。板橋区はかなり相当な調査をされて、実態がわかって

きているような気がいたします。今のご報告に関していかがでしょうか。

- 小久保委員 平成25年の住宅・土地統計調査の分析によりますと、板橋区の場合ですと空き家率が11.4%で、約3万5,000戸ほど空き家があるという訳ですけれども、その調査結果と区独自でやられた調査結果というものの整合というのはいかがでしょう。
- 建築指導課長 区のほうで7万7,000棟を調べまして、これはあくまでも調査の委託をかけたしまして、委託の調査員が目視で回って調べているのですけれども、全体として7万7,000棟のうち空き家と現時点で把握しているのは1,500棟なっています。ですから、全然数が違うと思うのですが、これはなぜかといいますと、なかなか空き家かどうかの判別ができなかったものも多いのですね。一見、人が住んでいないと思われるものも人が住んでいたりするものもありましたし、空き家の判定自体が難しかったというところもありますので、実際には1,500棟という数を把握していますが、これよりも実際には相当ふえるのではないかなと思っております。
- 中島部会長 ほかの自治体でも、住宅・土地統計調査の空き家の率で見たり、数で見たりするけれども、実際に聞いていくと、嫌々物置として使っているとか、いろいろなことがあって、相当減ってくるのですよね。だから、傾向としては余り間違えていないのかもしれないですね。
- 建築指導課長 今回は空き家特措法の中で「空き家」という定義があるのですけれども、読み上げますけれども、「建築物またはこれに付属する工作物であって、居住その他の使用がされていないことが常態であるもの」、要は常態であるものというのがどういう基準なのかというところなのですけれども、おおむね1年間使用されていないということがあれば空き家として定義するというのが今回の空き家特措法の中には定められています。必ずしも1年というのとはわからない点もあるのですけれども。
- 小久保委員 7万7,000戸というのは住宅・非住宅も含めた区内の全数ですか。
- 建築指導課長 全数ではちょっとないのですけれども、先ほどの対象建築物をちょっと絞って調査しておりますので、一戸建て住宅、あと3階建て以下の集合住宅とか、店舗とか、そういうものを調べております。ですので、実際にはもっと戸数はあると思います。
- 小久保委員 総数としては区内全域を推計するようなどころまではやっていないということなのですか。
- 中島部会長 区内全域ではやっていないけれども、今言った戸建てと3階以下のものについてはほぼカバーしたということでもいいのではないのでしょうかね。

○小久保委員 その結果からすると、住宅・土地統計調査でいっている3.5万戸というのはちょっと板橋区の調査結果と乖離があるように思いますが、いかがですか。

○建築指導課長 板橋区全体の総棟数ですけれども、平成23年度の調査の結果なのですが、これは確かなことかどうかというのは断言できないのですが、8万9,830棟あるというふうに聞いております。ですので、そのうちの7万7,000棟を調べたということになると思います。大きな公団とか、共同住宅の大きなものというのは、対象から外れていますので、ある程度の数は調べたのかなと考えております。

対象をある程度空き家とか、危険な家屋、傾向として多いものを対象として調べましたので、余り大きなマンションが全部空いちちゃっているというのは通常考えにくいと思います。

○中島部会長 いずれにしても3階以下だから、そんな大きなものは入っていないですよ。

○小久保委員 住宅・土地統計調査の結果も出ている中で、板橋区独自でも調査もやられたということで、住宅・土地統計調査との関係、建物種別や居住者属性との関係などを一度書面で整理されるのもいいかなと思っております。

また、この委員会で空き家対策計画について何か議論するとか、意見を述べるといったことを議論する場ではないと思うのですが、空き家の利活用ということはぜひ次期住宅マスタープランにはきちっと書いていただいて、併せて、私の立場でいいますとぜひセーフティーネット用の住宅ですとか、地域のNPOの活動の拠点に資するような住宅にコンバージョンするような空き家の利活用を、そういった取組みを居住支援協議会と絡めた形で住宅マスタープランの一つの部分に盛り込んでいただければと思います。

○中島部会長 その話と実際との間で一つ何ができないというのが非常にここはよくわかってきました。実態がわかって、使えるのがあるかという、そのときにいろいろな課題があるわけですね。そこをクリアしない限りはきっと無理だろうと。その辺はちょっと整理していただいて。やはりもったいないですよ。使える可能性のものもあるし、少し整理してやっていけるわけですからね。

○建築指導課長 今回の空き家特措法の中の対策計画というのが、1つは代執行とか、そういう除去する面というのが1つあるんですけども、もう1つの大きな面というところも出てきます。対策計画なんかに入れなさいというふうになっていますので、大きな柱の1つにはやはり利活用の部分はなっていますので、その辺がどういうふうに関後対策計画の中に生かして、空き家の利活用というものを進め

られるのかというのは検討していかなければいけないなと思っております。

○中島部会長 代執行に当たるような建物は発見されているのですか。

○建築指導課長 先ほどの危険度Aというものが207棟あるというふうに申しあげましたけれども、中には非常にやはり危険度が高いものがあります。あとは、危険度が高いということとともに、いわゆるごみ屋敷みたいな、そういうものも存在しておりますので、所有者に働きかけを粘り強く行ってはいくのですが、最終的に何も手段、措置を講じていただけないと、そういうところを視野に入れて今後動いていかなければいけない部分というのは出てくると思います。対策計画の中でもそれは定めるということになっています。

○中島部会長 それだけでも頭が痛いですけどね。ただ、利活用のほうは本当にいろいろなことが見えてきているのですけれども、東京都の居住支援協議会の支援とか、連携とか、何かそういうことが必要になるのではないかなとか思います。実際にそれを使えるようにしたとしても、セーフティーネットとして利活用するといったら、居住者の家賃の問題とか、そういうところが出てきますし、いろいろな課題が含まれているような気がいたします。大きな課題として、本当に何か今までの住宅政策の欠陥なのか、あるいはちょっと見逃してきたことなのか、そういうようなことだと思えます。

○高島平地域まちづくり担当課長（資料3 高島平地域グランドデザイン概要版について説明）

○中島部会長 引き続き、URさんのほうから、これに関連したご説明をお願いします。

○鈴木委員（資料3の補足及び資料4 少子高齢化等の対応について説明）

○中島部会長 URが高島平のキーパーソンでもありますよね。それがどういうふうになっていくのかという。

住宅供給公社さんは関係してないのですか。西台とかありますよね。

○戸松委員 私どもも398戸、住宅を管理しております、今回のエリアの中に私どものほうの住宅もございます。高島平もURさんと同じ年代に建った、昭和40年代から後半の賃貸住宅に入れかわりますので、そういった点につきましても、課題としては同じようにお住まいの方の高齢化が進んでいるということがございますので、そうした中に若い方にどういった形でお住まいいただけるかということを経営全体で、ほかの団地もそうなのですが、西台のほうでも今、計画を進めているところでございます。

○中島部会長 やはり、この後もずっと続いていくというか、この地域がずっと100年、さらにずっと続いていくとすると、このグランドデザインでいくのかな、いろいろご質問があ

るかもしれません。

○水野委員 直接は関わることはないのですが、住まいが一丁目ということもあり、委員会等で意見を求められたりするには参加しています。

○中島部会長 高齢化していく中で、若者を入れろとか、いろいろ新しい試みを一生懸命やっ
ていらっしゃいますけれども、計画等について何かございませんか。

○水野委員 このグランドデザインの方針が決まらないことには、高層でやるか、賃貸でやる
かという、そういったのが決定しないとやはり先へ進まないと思うのです。だから、企
業が入ってもらうのが一番いいのだろうけれども、将来的に撤退されると困ってしま
すわけですね。そういったのも考慮に入れて煮詰めていったほうがいいと思います。

○中島部会長 そのほかにかがですか、2020年の問題とか。

○高島平地域まちづくり担当課長 今の撤退するというので、実はグランドデザインをつくる
ときに、区の政策アドバイザーになっている方が、4人の学識経験者の方に入ってい
だいて、やはりアドバイス、監修を受けたのですけれども、その中でも、水野委員がおし
ゃったように、商業施設にしても何にしても、恐らく埼玉県南部地帯の各自治体との競争
になるというところで、東武東上線というのはふじみ野のアウトレットが閉鎖したとかと
いうのは、やはり同じ入間とか、越谷にそういった大規模なアウトレットができたところ
がありますので、安易にそういうところに単なる大規模小売店舗を持ってくれば良いとい
うのでは多分だめであろうということなので、そこをクリアしながら、しかしやはり民間
活力を使わないと、なかなか区の単費で、しかも直営型というのはあり得ないので、そ
こをではどうしていくかというのが今一番の課題です。

○中島部会長 そうですね。本当に2020年というのはかなり大きい要素だと思います。だから、
ちょっと先が見えないところがありますね。

イギリスの20世紀前後の、今も脈々とちゃんと残って、ちゃんと運営しているわけだか
ら、そういうふうに差し障るような団地形成というのは、今、初めて日本ではやるとい
うことになりますけれども、ちょっと楽しみですが、心配もあるという。牛山委員は直接に
はかかわらないでしょうけれども、何かありますか、このグランドデザインについて。

○牛山委員 今回初めてこのグランドデザインのことを拝見させていただいて、今までこうい
った住宅対策審議会の中でも余り具体的なプロジェクト的な話をしてこなかったの
で、何かとても本当に具体的な計画が検討されているのだなということ、新鮮な思
いがありました。

この地域に何が求められているのかというところが、もう少しいろいろな方面から調べてみて、この商業施設が成り立つのか、あるいはこれだけの高層の住宅棟を入れて、分譲住宅とかで今までと違う若者世帯を意識したというのものもあるのかもしれないのですが、これから人口減少が起こっていく中で、どのぐらい需要があるのかなというあたりがどこまで現実的なのかというところをしっかりと踏まえた上で計画しないと、せっかくつくっても空き家になったり、うまく回転していけばいいのでしょうかけれども、今あるまのところがまた寂れてしまったりとか、その辺地域全体のことを考えて何がいいのかということが多方面から考えながら方針を決めていけばいいのかなと思っています。

私も理解不足なので、どの方針でいったらいいのかというのがわかりませんが、やはり今住んでいる人が何を望んでいて、また外から呼び込んで活性化というのものもあるのでしょうかけれども、やはりこの地域に住んでいる人が暮らしやすいまちにしておくためにという視点を大事に考えていけたらいいのかなというふうに考えています。

○中島部会長 人口減少社会というのは恐ろしいことで、全く発想を変えて計画を本当に考え直すという時期なのかなというふうに思います。

戦後間もないころの1950年代のあのころの計画と同じぐらいの力を入れて新たな構想を立てられるかどうか、それがさらにこれから100年もつかどうかという、大げさな言い方をするとそんなことかもしれません。

○高田委員 UR賃貸については、URさんの計画の中で進められていくのだろうなという一方で、先ほどのグランドデザインの5ページにもありましたけれども、三丁目あたりについては分譲団地というのが高層でいろいろあるわけですが、そういったところについては、先ほどの高齢化の状況などありましたが、やはり引き続き三丁目についても高い高齢化率になっているという中で、建替え等についても、どうしていくのかということなかなか組合内での意思決定というのが次第に高齢化していくと難しくなっていくという、そんな感じがありますので、その中でどうやって管理組合を引っ張って行って、将来づくりについて一緒に加わっていただくかということは、なかなか難しい作業になってくるのではないかなと思うので、そこら辺も一つの課題かなと思っています。

○中島部会長 もしかしたらグランドデザインの中のかなりを占めている分譲をどうするかが大きいかもしれないですね。

○小久保委員 高島平の取組みはこのパイロットプランということで、区内でもほかにも1,000戸を超えるような大規模団地があれば、その現状をご報告いただいて、高島平の取り

組みを今後どう活かすのかということもあわせて考えたほうがよいのではないかなと考えております。

ちょっと言葉遣いでわからなかったのが、「連鎖型」の「連鎖」という言葉は、何を連鎖しているのかということがよくわかりませんで、利活用地に区民施設が集約する、その跡地を何かに使うのかということなのですが、この辺を教えていただければと思います。

○高島平地域まちづくり担当課長 よく連鎖施設というのは大手町とか、ああいう少しずつ動かしていくとか、玉突きのように、というのが連鎖式なのですけれども、当初、ランドデザインの場合はそれに近いことを考えたのですけれども、なかなかそれは難しいということで、2ヘクタールを単一として使いまして、例えば民間収益施設のほうで住宅が建つことはありませんけれども、そこにまた地域内から人が移動して住みかえることによって、周りの建替えを促進するとかというような形で動かしていくという形をイメージしてしまして、いわゆる大手町の連鎖式とイコールではないのですけれども、ただ単純に2ヘクタールの区有地だけを開発して終わりではなくて、それを起爆剤として地域全体を更新というんですか、そういう動きを加速させていこうというような意味での言葉の使い方なんですけれども。

○中島部会長 よろしいですか。都内の大きな団地とかというと、光が丘とか。

○高島平地域まちづくり担当課長 それは練馬区のほうの1,000戸以上の団地というイメージだと思います。都営住宅とか、あとはいろいろありますけれども。

○小久保委員 区内でその程度の規模の団地があれば、地域やまちづくりに対しての影響も大きいですし、この高島平の取り組みが応用できるのではと思いますので、ぜひ区内にほかに大規模団地があれば、その状況を教えていただければなという質問です。

○中島部会長 それはどちらかというとURさんの話でしょうね。板橋は板橋のことを考えて高島平でやっているわけだから。

○鈴木委員 URの場合も遡及できるのは賃貸団地だけですが、今回の高島平地域というのは、一丁目から九丁目の330ヘクタールの地域全体をどう再生していくかというところの方向性でもありますので、やはり二丁目団地8,000戸と大規模ではありますけれども、8,000戸でできることと、やはり三百何十ヘクタールというところでもブランディングできることと、この二つには差異がありますので、団地規模でできるものの取り組みというのと、地域でどうブランディングしてくかというところの取り組みでいうと、やはり行政のほうのある一定のまとまったエリア、地域間競争みたいところでどう取り組んでいくかという意味で

は、この高島平地域というのを一つのモデルとして見てもいいですし、大規模団地という中で1つのまちに近い営みというものをどういう機能を持たせるかという意味では、弊社のほうでも高島平以外に大規模団地につきましてはいろいろな取り組みの中で、そんなものがモデルのようなものになればなというようなことで今後やっていければと思っております。

あとは、北区にあります豊島五丁目団地だとか、結構大規模なものが幾つかありますので、そういったものでもいろいろな取り組みをいろいろ考えております。

○小久保委員 住宅管理者視点の大規模団地ではなくて、区内のまちづくりの視点から見た大規模団地ということでの状況をちょっと知りたいなということでございます。

○事務局 それでは、少子高齢化への取り組みということで、区内で多数の住宅を供給していらっしゃる東京都住宅供給公社のほうから今後の取り組みについてご説明いただきまして、また区と連携協力していきたいことなどがありましたらお話しいただければと思います。

○戸松委員 (参考1 少子高齢化等の対応について(東京都住宅供給公社)について説明)

○中島部会長 これについては、少子高齢社会への対応という大きなテーマが議案になっていましたけれども、住宅供給公社さんが取り組まれていることということのご報告ですね。

最後になりますが、マンション対策について。これはちょっと大きなテーマになりそうですけれども、高田委員どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 マンション対策について、マンション建替え法が改正されましたので、その影響ですとか、ご説明いただければと思います。

○高田委員 (資料5、6 マンション対策について説明)

○中島部会長 建替えの事例がもうできているという、その分析とか、何かそういうのはわかるんですか。どういった建物だと建替えができたかという。できないところが圧倒的に、おっしゃっているように2つの問題があると知っているわけですが。

○高田委員 実際相談の結果として、この法律を使って実施したかということ、恐らくほとんどはない、まだ進んでいないのだろうと思います。この法律でもって建替えが進んだという話はまだお聞きしていませんので、これからだろうと思います。

○中島部会長 それから、都のほうで条例をつくってという話が出ていますね。あれをちょっと教えていただけますか。

○小久保委員 これは結局管理の適正化に対して強制力を持たせるということで、豊島区でや

っているような強制力を持たせた分譲マンションの管理適正化の条例を都レベルで作ってはということです。

○中島部会長 具体的にはいつからすればいいのですか。

○小久保委員 今のところ、具体的な検討はまだの状態です。かなり時間がかかるかもしれません。

○中島部会長 マンションの合意形成については、重要だけれども難しそうだなというのを感じます。建替えをするにしても、建替えないにしても、合意形成をどうするかというあたりの、それが条例でできないかというのが一番の問題だということがわかりました。

3ページの図が恐ろしい図ですね。だんだん40年以上のものが多くなっていくという、どうするのかと。

私たちは100年ぐらいもたせようじゃないかとかという話もあって、希望を持ったりしましけれども、そういう話だとか、いろいろ楽しそうですね。

○牛山委員 今回、現状がいろいろよくわかりましたので、いろいろ読み込んで、それと実際の事業は別の話だとは思いますが、いかに必要なものについては建替えし、あとはいかに長持ちをさせていくかという別の観点もあると思いますので、適切な維持管理・修繕をどうやりながら、マンションの寿命を延ばしていくかというのを並行して考えていく必要があるかと思います。

○事務局 都市の新しい取り組みですとか、あとはいろいろな課題についての現状ということで、情報交換をさせていただきました。

今年度中にもう一度専門部会のほうは予定をしております。その際に区のほうの基本計画とか、実施計画というものもでき上がってくると思いますので、そういったものもご紹介できればというふうに思います。また、住まいに関する意識調査を予定しておりますので、それについての内容等について少しご審議いただければと思っておりますので、よろしくお願いたします。日程のほうは調整させていただいて、またご連絡したいと思いません。

○中島部会長 それでは時間になりました。またお世話になることになるかと思いますが、どうぞよろしくお願いいたします。本当にご苦労様でした。

午後4時00分 閉会