

第4回専門部会意見要旨及び区の対応等

資料

1

マンションに係る現状と課題について

整理番号	意見要旨	区の対応等
○課題1に関すること		
1	「マンションに特化した防災施策云々」とあるが、特化した防災対策というのがどういうものかはっきりしない。最終的には「マンションの防災に関して新たな取り組みを検討する」などであれば問題は無い。	骨子案を見直します。
○課題2に関すること		
1	賃貸マンションに関しては、比較的小規模のマンションが多いという結果が出ていて、それに関連する賃貸マンション固有の課題というのがあるのならば、規模別に課題を整理する等した上で固有の課題を述べた方が良い。	素案の段階で対応します。
○住宅マスタープラン見直し骨子案(第1章～第4章)に関すること		
1	「マンションの災害対応力の向上」の部分では、マンションだけを上げるのは違和感があるので、個人ではないという意味で「地域の」という文言を入れておくのが良い。	骨子案を見直します。
2	「高効率エネルギー設備等の導入」では、省エネルギー機器との違いや、あえてこれを取り上げる理由等が不明瞭である。その点を審議会でも良くわかるように記載しておいて欲しい。	具体的施策の骨子案で対応します。
○マンション施策全般について		
1	賃貸マンションは、全般に規模が小さいことと相まって、分譲とは違い、修繕等になかなかコストが掛けられず、賃借人はスラム化寸前の環境に住み続けなければならないといった構図にある。このような二極化をセーフティネットによってどう解決していくかが課題であると思う。豊島区の条例のように現地に押しかけて状況をつぶさに調べ、また小規模マンションを対象とした基金のような費用的な対応策であるとか、そういうことも住宅マスタープランに記述しても良いと思う。	素案の段階で対応します。
2	現行の「マンション管理相談員派遣制度」も、やはり管理組合が無い、または機能していないところは活用したくてもできず、疎外感を与えてしまっているのではないか。	素案の段階で対応します。
3	区はただ待っているのではなく、御用聞きのように出かけていく努力をしないとイケない。	素案の段階で対応します。
4	「高効率エネルギー設備等の導入」というのは、具体的にソーラーパネルを設置して自家発電設備の普及のような考えなのか。	内容確認のうえ、骨子案で対応します。

第5回専門部会意見要旨及び区の対応等

第1章から第4章までの骨子まとめ

整理番号	意見要旨	区の対応等
○基本目標1に関すること		
(1)	① 耐震化については、今後は周知・啓発に重点をおいて取り組んでいくこと等盛り込んだ方が良い。	骨子案を見直します。
	③ 「◆マンションを含めた地域の災害対応力の向上」では、手薄だったマンションについて強化し、もって地域の防災力を向上させるという意味合いであるので、それが伝わるように「◆地域とマンションをつなぐ災害対応力の向上」とした方が良い。またマンションと地域のつながりの強化なども含んだ記載として、基本目標4にも記載すべき。	骨子案を見直します。
○基本目標2に関すること		
(1)	① 「◆マンション建替えに関する普及啓発等」という表現では、老朽化や耐震化への対応は建替えだけだと受け止められてしまう恐れがある。最近では建替えが困難なマンションもあり長寿命化を図る方向にある。区内マンションは比較的建替えが困難なマンションが多いと察せられるので、長寿命化も含め幅広くしておいたほうが良い。	骨子案を見直します。
(2)	① 高齢者向け住宅の整備の促進に伴い、高齢者向けのユニバーサルデザイン(ガイドライン)を策定すべきである。	骨子案を見直します。
	③ 「◆まちづくりと連動した良質な性能等を備えた住宅ストックの形成」では、“まちづくりと連動した”という部分の意味がわかりにくい。あらゆる機会を捉えてという意味合いがわかるように文言の工夫を。	骨子案を見直します。
(3)	① ②の【方向性】でシェアハウスやコレクティブハウスを取り上げているが、これらは住み替えの対象であるだけでなく多様な住まい方の対象でもあるので、①にも”～の適切な誘導手法の検討”などとして記載すべき。また②の方は住み替え支援対策やリバースモーゲージ等の研究に取り組むとした方が良い。	骨子案を見直します。
(4)	良好な住環境の形成は、個別事項ではなく総合的なものとして取り組む旨を盛り込んだ方が良い。	骨子案を見直します。
○基本目標3に関すること		
(1)	要介護になった際に、区内で居住継続できないということのないように、民間のサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進についても、方向性として盛り込んでおくこと良い。新規建設や既存住宅のリフォームによる供給の際の支援制度もPRした方が良い。	骨子案を見直します。
	① 国、先進的自治体では、地域包括ケアシステムは高齢者に限ったものではなくってきているので、住宅マスタープランの計画期間が10年であることを考慮すると、高齢者に限定しない幅広い捉え方としておいた方が良い。	骨子案を見直します。

整理番	意見要旨	区の対応等
(1) ②	区立住宅の集会室の開放をより進め、高齢者の地域での支え合いを促進するようにすべき。また、多目的スペースとして、地域の空き店舗を活用できるような仕組みづくりも検討して欲しい。	骨子を見直します。
(3)	区民が見たときに、区立住宅、区営住宅等の区別がつかず、混乱するのではないか。	素案の段階で対応します。
③	区民住宅制度の方向性についても盛り込むべきである。	骨子案を見直します。
○基本目標4に関すること		
	地域課題の解決は、地域と行政等との協働によらなければならないのだから、「(1)地域主体の住環境づくり」より「(1)地域協働の住環境づくり」と表現した方が適切である。 「②地域を主体とした良好な住環境づくりへの支援」も同様である。	骨子案を見直します。
(1) ①	「◆マンションを含めた地域の災害対応力の向上」では、手薄だったマンションについて強化し、もって地域の防災力を向上させるという意味合いであるので、それが伝わるように「◆地域とマンションをつなぐ災害対応力の向上」とした方が良い。またマンションと地域のつながりの強化なども含めた内容とした方が良い。基本目標4にも記載すべき。	骨子案を見直します。
②	地域の活動主体は地区協議会に限らないので、表現を工夫する必要がある。	骨子案を見直します。
(2)	「(2)外国人との共生」は外国人も含めた多文化共生のことなので「(2)多文化共生の住環境づくり」とするのが、適当である。	骨子案を見直します。
(3)	「◆都心居住の促進によるバランスのとれたコミュニティの維持及び形成」都心居住の促進による”とは具体的にどういうことか？具体的なイメージが分かりにくいので、再考を。	骨子案を見直します。
	「◆三世同居等の促進」は、施策の性質が違うので基本目標2の「①多様な住まい方への対応」に置くのが適当と思われる。	骨子案を見直します。