

## 渋谷区住宅マスタープラン（仮称）第3回住宅政策協議会専門部会 議事要旨

発言者	発言内容
	<b>議題1号 平成30年住宅・土地統計調査追加資料について</b>
委員	高齢者のいる世帯のバリアフリー化率が5年前と比べて低下している理由は、バリアフリー化されていない住宅に居住する高齢者のいる世帯が増加したからだと考える。借家のバリアフリー化率の低下が大きい点について、渋谷区の課題に繋がるところがあるだろうと思う。
事務局	渋谷区内の高齢者世帯数が増加している。5年前に60歳の方がバリアフリー化されていない借家に住み続けていると、65歳となってバリアフリーされていない住宅に住む高齢者世帯になってしまう場合もある。
委員	高齢者や高齢単身者の増加は他区でも同様ではないか。
事務局	いままで作成した資料にあると思うので確認する。
委員	千代田区と中央区のバリアフリー化率が高い。特に借家のバリアフリー化率が高い。新しい住宅が多いと思うが、両区でなにか施策を行ったのか。
事務局	詳細の分析ができていない。両区の建築年代別の借家数を調べることは可能である。新しい住宅が増加していれば、バリアフリー化されている住宅が多いと推測できる。
委員	千代田区、中央区、港区は居住人口が少ない。そのため、居住者に手厚い支援があるのではないか。
事務局	各区の住宅支援制度を確認する。
	<b>議題2号 住宅マスタープラン（仮称）骨子案について</b>
委員	新型コロナウイルス感染症により住まいの価値観が変わった。全体的に骨子が変わる可能性はあるのか。
事務局	マスタープランをステイホームガイドプランとしてもよいほど、プランの内容が変わると考えている。10年先を見据えて、新しい生活様式を取り入れた住宅政策にしたい。
委員	渋谷区ならではの政策、他区とのすみ分けはなにか。
委員	基本方針や基本施策のなかにアフターコロナの視点をさらに盛り込めるとよい。また渋谷区の独自性という点では、いままでは住宅のハード面が中心の政策だったが、ひとの視点、住環境の視点が入っている点で独自性があるのではないか。

委員	最先端住宅とはなにか。どういうイメージがあるのか。
委員	スマートハウスがある。例えば家の中にスマートスピーカーを置き、声をかければカーテンが自動開閉したりテレビの電源がついたり、光の加減を時間で自動的に変えるようなハードな面もある。または高齢者向けとして、家の中にカメラをつけて遠隔で確認したりできるようなこともある。アメリカでは医療とスマートハウスが連携している。
委員	最先端住宅がよくわからない。10年間の計画で「最先端」を謳うのは違和感がある。10年前の最先端は最先端ではない。スマートハウスのほうがよいのではないか。ストックの中で課題が大きい部分の対策で最先端住宅と書かれているが、空家対策と対極にあると思う。
事務局	最先端住宅ではない言葉で表現するならばなにがよいか。既存住宅ストックの活用・再生「及び」最先端住宅の普及と「及び」でつなげているのは、既存住宅ストックの活用・再生はどこ自治体でも取り組んでいるが、渋谷区らしさを出すために「最先端住宅の普及」を追加したためである。二つのことを並列したことに無理があるのかも知れない。
委員	コロナウイルス感染症の影響により、建築のハード面でも混乱している状況がある。テレワークの普及により最近の最先端の集合住宅ですらインターネット環境が繋がりにくいとか、テレワークに不向きな間取りといった指摘もある。まだ課題を調べている段階であり、住宅マスタープランへの反映には慎重な対応が必要である。
委員	価値観が変わりつつある時期に、その方向性が定まっていな中で計画を策定すると、中期的な時点に対応できなくなってしまう。素案を出す段階で見直しするタイミングを盛り込むことの検討が必要である。 最先端住宅を取り入れる目的はビジネスチャンスを醸成したいのか、人々の生活を改善する術なのかあいまいである。高齢者のバイタルチェック、子育て世帯の子どもへの目配せなど住宅確保要配慮者の生活を改善するために必要であると考え。あるいは住宅マーケットの活性化の手法と言う人もいるだろう。経済的と身体的のどちらの立場なのか、あるいは両方なのか丁寧な位置づけが必要である。
委員	課題の一覧も A3 でまとめるとわかりやすくなるだろう。課題として挙げたものと最先端住宅にずれがあるが、基本方針とはずれがないように思う。課題が明確に示されていないのでずれが生じるのではないか。課題のまとめ方に違和感があると思う。 10年後の渋谷区を見据えると、外国人に対する表記を増やしたほうがよいのではないか。
委員	「多様性」という言葉でひとつにまとめられてしまっている。経済的と身体的、高齢者と障がい者、日本人と外国人などあるが、多様の内容を丁寧に書くべきではないか。

委員	<p>資料骨子案の(3)良質な住宅ストックの形成によるサステナブルな住まいづくりの推進について、「既存不適格等により建替え・再生が難しい」とあるが、スライド13の課題では4.「建替え・利活用困難な空家等の点在化」に該当するのではないかと課題3.4.5が連動していると捉えると課題4に文言が入っていた方が整理として正しいのではないかと。</p> <p>資料目標像2「既存住宅ストックの活用・再生及び最先端住宅の普及によりスマートな住まいづくりを実現する」の(4)地域の資源としての空家等の有効活用と適正管理、③管理不全な空家等の解消に向けた除却等の推進について、具体的取組でポケットパーク等の整備とあるが、これは地域ニーズのマッチング事業なのではないかと。ポケットパーク等の整備は、③管理不全な空家等の解消に向けた除却等の推進ではなく②地域活性化に向けた空家等の利活用の促進だと思ふ。</p>
委員	<p>建替えが困難だからリノベーションをするだけではなく、ストックの有効活用の点で行うため、全体的に関わりがあると思ふ。</p>
委員	<p>資料目標像2「既存住宅ストックの活用・再生及び最先端住宅の普及によりスマートな住まいづくりを実現する」(5)分譲マンション等の老朽化対策の推進②分譲マンションの長寿命化及び再生に向けた取組の支援について敷地売却制度とあるが、これは金銭的支援を意味するのかわ。</p>
事務局	<p>金銭的支援ではなく、マンション建替え法の相談がある際に、窓口で敷地売却制度という選択肢があることを案内することなどが考えられる。</p>
委員	<p>既存不適格の住宅をリノベーションするという方針なのかわ。</p>
事務局	<p>これも窓口での相談がある際に、住み続けるのであればリノベーションの検討を案内することが考えられる。ニーズに合った選択肢を増やす必要がある。</p>
委員	<p>渋谷区を代表する住宅＝高層マンションという側面もあると思ふが、それらへの政策がなくても良いのかわ。</p>
事務局	<p>区として10年間でどのような政策を推進するか示すものなので、高層マンションに特化した政策は明らかになっていない。</p>
委員	<p>渋谷駅周辺以外は既成市街地、住宅街であるため、この計画は成り立つと思ふ。施策を一本化するの難しい。</p>
委員	<p>目標像1「人々の多様性やライフステージの変化を受け入れる居住支援を実現する」(2)民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者及び支援者への居住支援について、同行支援などソフト面の取組が必要ではないかと。また、バリアフリー化について拡充する対応が必要なのではないかと。</p> <p>目標像2「既存住宅ストックの活用・再生及び最先端住宅の普及によりスマートな住まいづくりを実現する」(5)分譲マンション等の老朽化対策の推進で具体的取組についてマンション管理状況届出制度とあるが、それを活用した</p>

委員	施策が必要なのではないか。
委員	コレクティブハウジングは具体的に動き出す予定はあるのか。
事務局	具体的な予定はないが、区内でコレクティブハウスが普及するように取り組みたい。
委員	コロナウイルス感染症対応では今後の情勢で調整しなければならない事項もあるかもしれないということを冒頭か最後に記載するという方法もあるのではないか。
委員	目標像3「近隣で共助できる安全・安心なコミュニティを育む住環境を実現する」(6) 地震や水害等の災害や犯罪等に強い住宅・住環境の整備 ①災害に強い安全な住宅、減災効果の高い住環境の整備 についての具体的取組に東京都LCP住宅とあるが、事例が少ない。
委員	目標像3「近隣で共助できる安全・安心なコミュニティを育む住環境を実現する」(7) 地域の特性を活かしてマネジメントできる居住者コミュニティの形成については難しい部分がある。取組は場の設置だけではなく、人々が運営する仕組みづくりのようなソフト施策が必要である。
	<b>議題3号 意見交換会について</b>
委員	日時は決まっているのか。平日の昼間では来る人が限られてしまう。
事務局	より多くの意見をいただくために、曜日や時間を変える予定である。テーマにに合わせて専門部会委員の方々にご参加いただきたいので、皆様と日程調整をしたうえで決めたい。
委員	課題に直面している人の参加があるといい。
委員	自分の意見を言い続ける人もいるが、それを仕切る人が難しいと思う。
委員	司会・ファシリテーターは誰が行う予定か。
事務局	まだ決まっていない。
委員	テーマは縦割りではないため、意見交換会の冒頭で全体像を示す必要がある。
委員	事前申し込み制か。
事務局	事前申し込み制とし、申し込みが少ない場合は、関連団体に声をかける予定である。
委員	所属団体に声をかけたほうがいいか。

事務局	一般参加の立場か運営の立場か調整させてほしい。
委員	全体が 2 時間で委員の説明が 10～15 分は長すぎる。説明時間は短くしたほうがいい。  議題 4 号 今年度スケジュールについて  特になし。

以上