

関係団体ヒアリング調査

= 建築士事務所協会ヒアリング結果 =

調査の目的

区民の方の建築相談や住宅の建設に深く関わっている建築士の方に、北区の住宅事情の現状や課題の把握、区の施策に対する要望等を聴取する。

ヒアリング日時

【日時】平成20年11月14日(金) 14:00～

【場所】北区役所会議室

ヒアリング参加者

【建築士事務所協会】三平 氏(東京都建築士事務所協会北支部支部長、区民相談員)

中込 氏(東京都建築士事務所協会北支部副支部長、区民相談員)

【北区住宅課】森田住宅計画係長、松村住宅主査

【ランドブレイン】堀内、兼城

ヒアリング内容

- ・東京都建築士事務所協会に所属している建築士事務所は約1,300社、そのうち北支部は20社である(北区にある建築士事務所は約50社。加入率約40%)。
- ・現在、建築士事務所協会と行政との関わりは、「(区民のための)建築相談」「木造住宅の耐震診断」「マンションの簡易耐震診断」などである。
- ・過去3ヵ年の「建築相談」の件数および相談の内容は以下の通りである。
 - 平成18年度：38件
 - ・相談に訪れた区民の平均年齢は63歳。
 - ・主な相談内容は、建築施工の問題や借地借家の問題、その他民法の相談や近隣とのトラブルなど。建築相談は、時間が限られているため(30分)、基本的に次のステップへ向けてのアドバイスを行う。その他、住宅の瑕疵の問題(工事の見積もりに対する不安なども)などがあげられる。
 - 平成19年度：48件
 - ・相談に訪れた区民の平均年齢は66歳。
 - ・相談内容で最も多かったのは、耐震診断に関する事。その他、住宅のローンや資産について、また住宅の瑕疵の問題(雨漏り、業者に対する不安など)などの他、住宅の品質に対する相談などがあげられる。
 - 平成20年度：31件(上半期のみ)
 - ・相談に訪れた区民の平均年齢は43歳。
 - ・主な相談内容は、住宅の瑕疵の問題や業者に対する不安(倒産しないか?など)などがあげられる。
- ・(住宅の質を上げていくためには、建築士が住まいづくりに深く関わることが重要で、建築士の役割が非常に大きいと思うが)現在は、家を建てる際は、まず工務店に相談をし、そこから設計事務所へ依頼が来る。理想としては、お客が建築士と直接つながりを持ち、工務店へ依頼するという流れが良い。

- ・(例えば、住宅を建てたい人が)建築士に相談をする場、あるいは建築士自身のPRが出来る場があると良い。
- ・マンション建設に関しては、建築士が関わることはほとんどない。基本はディベロッパーがマンションの設計・建設・販売を一貫して行っている。
- ・(区の助成にも、「マンション建替・修繕計画支援事業」があるが)マンションは10年、15年と修繕の時期を向かえるが、管理組合がしっかり機能しないと、計画的に行うことは困難である。逆に、管理組合がしっかり機能しているなら問題はない。
- ・マンションなどの共同住宅は、定期的に検査を行い報告する義務があるので、その検査に建築士が関わることはある。
- ・マンションの建設ピークも終わっており、これからは出来たものを出来るだけ長く維持・管理していくことが求められる。
- ・建築士が管理組合に入って、マンションの管理に関与することも考えられる(実際に事例はある)。
- ・(賃貸住宅について)現在、重量鉄骨の3階建て、6世帯向けの住宅の設計をしているが、オーナーは高齢者で、基本的には融資が受けられないため手持ちのお金で建設していると思われる。
- ・北区は大規模なマンションが建つほどの個人の所有の土地は少ない。
- ・賃貸住宅は高齢者が管理していることが多いと考えられるが、建替え・改修が必要になった時に問題が生じる恐れがある。
- ・建設が経過し、老朽化している賃貸住宅は今後問題にある。例えば、耐震診断を行って、問題があった場合でも、そのまま放置し、空き家になるケースがある。
- ・空き家の有効活用として、空き家は地震時の避難場所になる。
- ・(地域での支え合う住まい方、グループリビングなどの居住形態について)高齢期になってからでは、新たなコミュニティの形成は難しいのではないか。
- ・子育て世帯が住宅・住環境づくりに求めているのは住宅の質(空間的な広さなど)ではなく「防犯」などの安全な住環境づくり。防犯がしっかりしていれば、子育て世帯は増えるのではないか。
- ・高齢者世帯が求める住宅・住環境づくりに求めているのは、住宅の耐震などの安全性。
- ・学校の統廃合が進められているが、空間の利活用も必要(学校の有効活用。老人施設として利用するなど)。
- ・北区のイメージは、「北の玄関」「北の拠点」。
- ・区の助成制度について、建築士自身も把握していないものが多くある。建築士事務所協会の会員などに対して、広く情報提供をしていきたい。

建築相談の件数は増えており、また相談の内容も「耐震」や「瑕疵」の問題など、住宅そのものへの不安が多く、区民の住宅・住環境に関わる相談窓口として、今後も継続していくことが必要である。

住宅の質を高めるために、住まいづくりに対して建築士がきちんと関わられるような仕組みが出来るとよい。

マンションの管理組合をしっかり機能させ、きちんと維持・管理を行い、建替えや修繕を円滑に行えるような支援が必要である。

民間の賃貸住宅の質を高め、分譲マンション同様、適切な維持・管理が求められる。

子育て世帯は住まいを取り巻く「防犯性」、高齢者世帯は住宅の「安全性」を求めている。区の助成制度については、広く情報提供していく必要がある。

= 不動産関連事業者ヒアリング結果 =

調査の目的

区内の不動産流通に関わる組織、企業の方など今後の住宅市場に大きく係る立場の方に、北区の住宅事情の現状や課題の把握、区の施策に対する要望等を聴取する。

ヒアリング日時

【日時】平成20年11月28日(金)14:00～

【場所】社団法人東京都宅地建物取引業協会北区支部

ヒアリング参加者

【財団法人東京都宅地建物取引業協会 北区支部】 小林氏(支部長)
 小坂橋氏(副支部長)
 千葉氏(専務理事)
 松下氏(関連団体担当委員長)

【北区住宅課】森田住宅計画係長、松村住宅主査、米澤主任

【ランドブレイン】堀内、村上

ヒアリング内容

【分譲】

- ・区内の売買物件の価格は下がり、売れない状況にあり需給バランスが崩れてしまっている。買い渋りで住宅が余っている。
- ・田端山手側は物件があれば売れる状況にある。北区は地形が細長く特徴的であり、場所によって状況が大きく異なっている。
- ・区内の事業者は建売が一番に厳しい状態に陥り、今年の春頃に決済のあった会社は特に厳しい状態にある。
- ・ファミリー向け物件は多くはないがあることはある。
- ・転勤等、住宅取得が必要不可欠な人はどんな物件でも購入する。
- ・物件の相場は築10年で2,000～3,000万円、70㎡を切る。
- ・田端や駒込は高台で西側が文京や豊島の影響で土地が高く売れる。
- ・URは数は多くあるが立地が良くないため、影響はない。駅から徒歩10分超えると価格が下がる感覚がある。
- ・購買層はファミリー、夫婦のみが多く、高齢者は少ない。2,500万円程度までは30歳代の若い夫婦が多い。
- ・一戸建ては元々物件数が少ないため、選ぶ余地がないこともあり売れ、年齢層も上がる。
- ・一戸建てはリニューアルしないと売れないが、バリアフリーにこだわる人はいない。
- ・一戸建ては建物を壊すつもりで購入している。
- ・再建築できない密集地区の住宅は増築が多い。
- ・赤羽地区は区画が狭く、一戸建てが多いが近年価格が上がっており、4DK位になると5,000万円を超える。

- ・手持ちの物件を抱えている業者がいる。
- ・投資型(ワンルーム)では当初2,400万円の物件が現在では800~850万円まで下がっているものもある。

【賃貸】

- ・6万円台の物件が余っており需要がないが、1DKで9~10万円の高い物件は借り手が出る。雇用状態に大きく左右される。
- ・2DKは10万円以上が相場であるので、ファミリー層は価格的に借りられる人が少なく、多くの若者世帯は8万円程度が家賃に充当できる限度。
- ・独居老人が多く、高齢者住宅委員会がある。
- ・生活保護者は住宅扶助という役所のバックアップがあり家主も安心するが、年金暮らしの老人の方が逆に困っている場合もある。
- ・賃貸住宅に住む年金暮らしの独居老人が亡くなったときの後処理が大変なため、家主は高齢者の入居を拒む場合がある。
- ・高齢者は連帯保証人がいない場合が多い。
- ・北区にも斡旋事業はあるが、拡充して欲しい。
- ・外国人は国によって文化や習慣の違いからトラブルを起こす場合がある。外国人需要は増えているが、トラブルのため家主は断る場合がある。保証制度があれば、外国人も入居しやすくなるのではないかと。
- ・古いアパートは日本人の借り手がいらないため、外国人が住むことがある。
- ・古いアパートは建替え後はワンルームタイプの鉄骨づくりに変わってしまう。
- ・地方で暮らしていた人が余生を便利な都会で過ごすために上京してくる人もいる。
- ・中古市場が成立しないと成り立っていかない状況にある。せめて、購入時の価格を下回らない状態であって欲しい、賃貸でも同様。
- ・北区は物価が安く、暮らしやすく埼玉方面から来やすい。
- ・学生が多いが就職すると帰宅から出て行ってしまふ。
- ・田端では区画整理が終わっている所はまちなみが綺麗になっている。
- ・鉄骨造の建物を10年程度で建替えるのはおかしいが、出来上がった時に既に質が悪いものもあるため、施主は考えをきちっとして欲しい。
- ・今後は耐震化などをサポートしていきたい。リフォームを勧めている。
- ・木造は建売の質の悪いもののメンテナンスは難しい上、再建築が難しい。
- ・賃貸物件としての一戸建ては数が少なく、アパートタイプの古いものは借り手がいらない。特に風呂とトイレが一体のものは借り手が出ない。IT、オートドア、バス・トイレ別が最低限の条件になってきており、浴室乾燥機完備の物件も出てきている。
- ・住み替え需要はあり、一戸建てを賃貸してマンションに移る人がいる。
- ・民間賃貸住宅に入れぬ年金生活者が入居できる公営住宅は必要。
- ・古い公的住宅は建替え等の準備のためだと思われるが、空き住戸があるようにみえるので、早く建替えて空き住宅をなくして欲しい。
- ・精神的障害者のフォローを行政がしっかり行って欲しい。

【その他】

- ・不動産相談を一般区民対象に実施しているが、借地関連の相談が多く、更新料や立ち退きについてが主な内容になっている。
- ・北区は大地主さんがいるためか、借地に対する20年に1回の更新や地代の値上げなどの問題がある。

区内の分譲など売買物件の価格は下がり、需給バランスが崩れてしまっている。

北区の南北に細長い地形上、地区によって不動産状況が異なっている。

賃貸物件は6万円台の空き家が多いが、逆に小さくても9~10万円台の物件は借り手がある。

賃貸住宅に住む高齢者単身世帯、障害者や外国人世帯の抱える問題への対策が必要。

年金生活者など、民間賃貸住宅に住む事が出来ない世帯のため、今後も公営住宅は必要。

家主への質の向上など良質な建物を供給してもらう様なはたらきかけが必要。

= 民生委員ヒアリング結果 =

調査の目的

高齢者世帯や子育て世帯の日常生活に直接触れている民生委員の方に、北区の高齢者や子育て世帯の生活環境の現状や課題、区の施策に対する要望等を聴取する。

ヒアリング日時

【日時】平成20年11月18日(火) 14:00～

【場所】岸町ふれあい館第二集会室

ヒアリング参加者

【民生委員】18名

【北区住宅課】根本住宅課長、松村住宅主査

【ランドブレイン】村上、兼城

ヒアリング内容

- ・近隣にマンションが建つ(北区で一番高いマンション)、住民が反対している。マンションの周りは戸建が主。マンションは高層棟と低層棟がある。どんなものが建つのか、自治会でも把握していない。
- ・「私たちのまちには高層マンションは似合わない」(看板)を掲げている。地域に馴染まないものを建てないことが望ましい。
- ・道路が拡張して、戸建住宅が建て変わっている。
- ・高齢者向けの施設が区内には少なく、区外へ移り住む人もいる。
- ・北区は密集地域が多い。防災のまちづくりが必要。
- ・一人暮らしの見守り、コミュニティが成り立っていない。道路をつくるにせよ、地域コミュニティとの調査が大事。
- ・マンションに居住している高齢者がいるが、先日腰を痛めて、病院に搬送された。退院したときの住宅のバリアフリーが問題。すぐに退院してくるので、住宅を早急に改善できる仕組みが必要。
- ・「家に戻るときにどう支援するか(住宅のバリアフリー化)」「バリアフリー化した住宅へ移住(民間賃貸住宅)」させるかどうか。
- ・介護保険は住宅の一部。認定を病院でしても、一ヶ月はかかる。
- ・低所得者は、良い病院には入れない。4階建てでも、エレベーターがない病院もある。
- ・住宅と福祉施策の連携が必要。どうつなげるかが課題。
- ・間口が狭い3~4階建ての商店が多く、1~2階は店と若者世帯、3~4階に高齢者が居住するケースが見受けられる。商店を営んでいることから、資産がある高齢者は子ども世帯に迷惑をかけないように自ら進んで民間のケア施設に入所している。
- ・共同の建替えも検討している所もあるが、思うように行っていないケースもあり、元気なうちに住み替えがスムーズにできる仕組みがあると良い。
- ・ライフステージに応じた住まい方を考えたい。住宅はあまっている。

- ・一人暮らしの世帯は賃貸に最も多く住んでいる。東十条ではワンルームマンションが多く建設されている。狭い敷地にマンション建設が進み、子どもが緊急で助けを求めたくても飛び込める住宅がなくなっている。
- ・現在、高齢者向けの公的住宅としてシルバーピアが 287 戸あるが、トータル 4 億円の支出のうち 3 億円は区民の税金が充てられている。高齢者の一人暮らしが多い問題と公的住宅の係わり方を考えなければならない。
- ・高齢者にはやさしくないまち。
- ・道路が拡張され、緑がなくなってしまった所がある。また、道路が出来たことによってこれまでの近隣住民と疎遠になり、景観も崩れてきている。
- ・アパートでは子育て世帯の子供の泣き声や学校の近くだと、児童の声がうるさいなど苦情を言う人がいる。
- ・お風呂がないアパートがあり、近くの銭湯を利用していたが、銭湯がなくなり公的住宅に入りたいという世帯がいるが、宝くじに当たるような確率で入れないでいる。
- ・公園に大人用トイレが建設されてから、建設作業員などの休憩場所になってしまい、子どもが遊び難くなってしまった。場所を考えて、子ども用のトイレを設置するなど考えて欲しい。
- ・子育て世帯は、住宅ではなく住環境が大事。
- ・浮間のキッズタウンの夜間保育は北区の新しい取り組み。
- ・都営住宅の老朽化に伴って担当していた子育て世帯が他区の公営住宅に移転してしまって、これまでのつながりが途切れてしまった。出来れば、北区内の住宅に移れなかったのか。
- ・都営住宅は、昭和 30 年代の古い住宅で周辺に空きがないため、他の区へあっせんせざるを得ない。
- ・JR の跡地は暗くて怖い。跡地が何になるのかもわからない。
- ・区内に空き家や残った土地の処分に困っている人は多い。建替えたくても接道条件が悪かったり、有効な建替えが困難なため、隣接する住民に買い取って欲しいが難しいなど様々な問題がある。
- ・社協でリバースモーゲージを行っているが、普及は難しい。
- ・北区の子育てに対する助成は充実している。中学生まで医療費は無料。
- ・都民住宅は家賃があがっていくため、いずれは出て行く傾向にある。
- ・マンションが出来て、子どもが増える可能性がある。
- ・幼児が増えており、今後持ち家を求めて郊外（埼玉など）へ移っていく。
- ・親が集まる施設があると良い。集合住宅の一画に設置するなど。
- ・「ふれあい館」の活用の対象を広げて欲しい。高齢者はイスの方が良い場合があり、逆に幼児は畳で遊ばせたいといったニーズがあることから、ふれあい館の畳スペースをみんなで使えると良い。
- ・図書館の“子どものスペース”はお母さん達に好評。

【高齢者世帯】

怪我などにより、緊急な住まいの改造が必要な場合の対応が求められており、住宅と福祉の連携が必要。

マンション棟単位の高齢化が進行している。

高齢者の状況に応じて、区内で適正な住宅に住み替えができると良い。

【子育て世帯】

住宅そのものより、住環境の整備が求められている。

高齢者対象の施設でも子どもが使用（高齢者施設の畳の部屋で子どもを遊ばせたい）できるよう、福祉施設の活用対象層を広げて欲しい。

【その他】

道路等の整備や、マンション建設によりこれまでの近隣のコミュニティが失われている地域がある。また、緑などの自然がなくなり景観が変わってきている。

