

会 議 録

会議の名称	第1回西東京市住宅マスタープラン策定委員会
開催日時	平成24年11月15日（木曜日）午前9時30分から午前11時30分まで
開催場所	田無庁舎 3階庁議室
出席者	委員：中島委員、大原委員、池田委員、渡辺委員、森本委員、田喜知委員、清水委員、中尾根委員、湊委員 事務局：西東京市都市整備部都市計画課住宅対策係 榊原係長、力石主査、森下主事、ランドブレイン株式会社 西田、野崎
議 事	(1)計画の概要とスケジュールについて (2)本市の住宅事情の現状把握と分析 (3)現行住宅マスタープランの検証
会議資料の名称	資料1 西東京市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱 資料2 計画の概要とスケジュールについて 資料3 本市の住宅事情等の現状把握と分析 資料4 現行住宅マスタープランの検証
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
会議内容	
<p>1. 開会（省略）</p> <p>2. 委員挨拶(省略)</p> <p>3. 座長・副座長選出</p> <p>事務局：</p> <p>（資料1説明）</p> <p>座長、副座長に推薦はあるか。</p> <p>渡辺委員：</p> <p>現行の住宅マスタープラン策定にもご協力頂いた中島委員、大原委員が座長、副座長に適任ではないか。</p> <p>事務局：</p> <p>中島委員を座長、大原委員を副座長とすることに対し反対意見が無いようであれば決定としたい。これより、議事の進行を中島座長にお願いする。</p> <p>4. 議事</p> <p>会議上のルールについて</p> <p>事務局：</p> <p>会議録は発言者の発言内容ごとの要点記録としたいが、いかがか。</p> <p>座長：</p> <p>会議録は事務局案のとおり、発言者の発言内容ごとの要点記録とする。</p> <p>(1) 計画の概要とスケジュールについて</p>	

座長：

事前に資料を読んで頂いていることと思う。スムーズな進行にご協力頂きたい。

事務局：

(資料2説明)

座長：

庁内検討委員会は庁内の会議ということか。

事務局：

ご理解の通り。

座長：

本委員会にも庁内の方が多いが、各委員は、市民の代表として意見を述べてほしい。パブコメを実施したとしても、現実にはそれほど多くの意見が頂ける訳ではない。

市民意見を聞く機会をもう少し確保できるとなお良い。

湊委員：

都市計画課では都市計画マスタープランの策定も進めている。また、交通計画の策定も進めており、これらは全て総合計画を上位計画とする計画である。現在、総合計画の策定も進めているところであるが、住宅マスタープランの策定に当たっては、総合計画及び都市マス、交通計画等との整合を取りながら進める必要がある。来年度の4月～6月は、それらの整合を図る期間としたい。

森本委員：

総合計画を担当している。総合計画策定においても庁内検討委員会を開催しており、個別計画との整合性を図る内容で進めている。平成25年度の早い段階で、住宅マスタープランの方向性を決めて頂きたい。

座長：

住宅マスタープランにはおおよそのフォーマットがあるが、市として、特に重要視している事項を明らかにしておくが良い。

副座長：

他の自治体における住宅マスタープランの計画期間よりも、余裕がある印象である。それを活かす方法として、モデル地区を定め、ケーススタディをしてはどうか。不公平感、予算等の問題もあると思うので判断は市に任せるが、検討が深まって良いと思う。

(2)本市の住宅事情の現状把握と分析

事務局：

(資料3説明)

副座長：

資料11ページについて、「賃貸用の住宅」の空家とはどういう意味か。

事務局：

分譲住宅であっても、賃貸用として貸出していれば空家となる。3か月以上住んでいない状態の住宅を空家としている。

座長：

住宅の新旧に関わらず、「家賃を下げてまで貸せない」といった理由で、多くの住宅が空家の状態となっている。区レベルで1万戸程度あるとされている。これは課題の1つであると思う。現行の住宅マスタープランの検討時にも議論があったところである。

湊委員：

今後、事業者へのヒアリングを実施する。賃貸用の空家が発生している理由についてもヒアリングし、整理する事ができる。次回以降でお示ししたい。

座長：

宅建業者と家主とでは状況が違うのではないか。

渡辺委員：

国でも、空家の有効活用を進めるべく、今年度より、空家のバリアフリー化、省エネ化に対し100万円の補助を出すとしている。現在、公共の住宅を確保しにくい状況にある事から、改良した空家を障がい者等に貸すことを条件に補助を始めた。東京都では高齢者のグループリビングに100万円の補助を上乗せすることができる。宅建業者へのヒアリングと併せて、家主の考えを聞いた方が良い。一戸建ての空家の持ち主にも意見を聞けると良い。

座長：

東京都のグループリビングへの補助について、資料はあるか。

渡辺委員：

都HPの住宅施策のページに資料がアップしてある。

池田委員：

借り手の人数と賃貸住戸の数が合っていない。宅建業者と家主の間で考え方にずれがあると思う。住人の考え方ともずれがあるように思う。住人は家賃重視で居住性を考えていない傾向があるように思う。魅力的な賃貸住戸が増えれば良くなっていくのではないか。

座長：

東京都の補助を使いつつ、大原副座長よりご提案のあったケーススタディの検討ができると良い。

渡辺委員：

資料の説明を受け、西東京市の状況は東京都全体と変わらないという印象を持った。特徴的な点としては、幅員4m未満の道路にしか接道していない住宅が多い点である。マ

マスタープラン策定にあたり、こうした点を特徴としてうまく出せると良い。

座長：

道路については、拡幅して車の通りを良くするのか、歩行者にとって良い道路とするのか、整理した方が良い。

湊委員：

先日、交通計画の策定委員会があった。市民アンケートの中で、道路に対する不満がかなり多く、幅員が狭いということに起因する不満が多いようであった。道路の拡幅は容易ではなく、財政的にも厳しい。現在、交差点の見通し確保等の安全対策を進めている。

座長：

高齢者が散歩して楽しい道が話題になっている。きめ細かな道路計画を検討してほしい。

居住水準について、最低基準を16㎡から25㎡に引き上げた事で、最低基準以下の民間物件がかなり増加したことと思う。

事務局：

1ルームマンションの増加が一因となっている。

座長：

狭く、安い家賃の住戸があれば助かる人もいる。

清水委員：

高齢者の割合が毎月0.1%ずつ増加している中で、住環境の改善は大きな課題である。高齢者保健福祉計画において、シルバーピアの運営、高齢者への住宅情報の提供、サービス付き高齢者住宅の情報提供等も位置づけられている。

渡辺委員：

サービス付き高齢者住宅（以降「サ高住」という。）は去年秋に制度化され、国も力を入れて取り組んでいるところ。戸あたり最大100万円の補助が付く。住宅メーカーも参入しており、安否確認等のサービス提供をしている。24時間見守りの職員の常駐が原則であるが、夜間は機械での代行も可能である。東京都でも進めており、国の補助金に上乗せする形で、最大200万円の補助となる。しかしながら、高齢者ばかりが集まってしまう恐れもあり、地元区市町村は取組みに積極的になれない状況もある。

副座長：

サ高住にニーズがあり、今後増えていくのは確かであるが、低所得者向けの住宅はどうするか。サ高住は民間の事業として成立する家賃の住宅であり、低所得者への対策については自治体で差が出ているところである。バランス良く低所得者向けの住宅供給を考えていく必要がある。

渡辺委員：

サ高住は中堅所得者向けである。区や市が家賃補助の基準を設けている場合もある。

(3) 現行住宅マスタープランの検証

事務局：

(資料4説明)

田喜知委員：

震災時と平常時で違いはあるが、地域において取り組みが進んでいるものとして、防災市民組織が挙げられる。火事の際等、地域の力で初期消火に取り組んで頂くことを想定している。100メートルごとの消火器設置の取組みも継続している。

住宅の壁を耐火性のある壁とする、外に放火される危険のある物を置かない、暗い場所には外灯を付ける等の啓発をしている。

事務局：

耐震に関して、木造住宅については、市民を対象とした無料相談を継続して実施している。東日本大震災後、相談の件数は増えている状況にある。

木造住宅への耐震診断、耐震改修の助成制度についても、大震災を受けて当初予算を超える申し込みを受けている状況である。

池田委員：

住宅マスタープランを策定する上で、防災面で特徴付けることができるのではないかと。西東京市は地盤が良く、地震の影響が小さい。防災宣言ができるのではないかと。各家庭に雨水タンクを設置して初期消火にあたるなど、多摩エリアの豊かな水資源を活かし、各家庭、または地域が連携して、防災に寄与することができるのではないかと。

清水委員：

バリアフリー工事の実施率が若干高くなっているということであったが、介護保険と高齢者福祉の手引きを全戸配布したところ、予想以上の申し込みがあった。

座長：

高齢者に特化せず、一般のリフォームを対象とした助成はあるか。

事務局：

助成があるのは高齢者向けの改修と、耐震改修のみである。

池田委員：

アンケートは、高齢者自身の意見か。同居する家族の意見か。

事務局：

高齢者に回答して頂いている。

池田委員：

高齢者のヒートショックで亡くなる方の数は、交通事故死者数よりも多いのが現状。

座長：

トイレ、浴室等、温度差への施策も体系的に実施していくべきと思う。

渡辺委員：

11ページの施策名「民間住宅の耐震診断・改修の促進」は、現在実施しているとの理解で良いか。戸建の住宅を対象としたものと思うが、マンションはどのような状況か。

事務局：

マンションに関して、取組みが遅れている状況であるが、アドバイザー派遣制度を実施している。まずはアドバイザーを派遣し、耐震化に関する相談ができる状況を設けている。

渡辺委員：

公平性の観点から、なぜ個人所有のマンションに助成するのかという整理が必要。例えば戸建住宅へは、木造住宅が密集している地域において倒壊すると避難路に影響が出るという理由から助成している。マンションであってもそういった考え方で整理してはどうか。

座長：

古い木造住宅は概ね改修が必要である。改修費用が数百万円に及ぶ場合もあるため、診断を受けても改修しない人が多い。

副座長：

高齢者の住まいを考えると、重視すべきは不満より不安である。介護が必要となった時に住み続けられるか、という不安を抱える高齢者は非常に多い。

介護に関することも、本来ならば居住施策の中で検討すべきではないか。

サ高住の中には介護向けのサービスを提供して介護保険が使えるものもあるが、不安を解消できるような親切な情報提供は未だ浸透していない感がある。一般市民への住宅情報の提供において、高齢者が真っ先に確認するのは介護サービスに関する情報である。介護が必要な方の住まいという視点を取り入れてほしい。

防災の話もあったが、孤立を防ぐ日常の見守りという観点でも、小さな地域単位の組織づくりが重要である。防災と介護を切り離さず、一緒に見守っていく地域の組織づくりと、それを市が専門家の派遣、民生委員のスキルアップ、地域コーディネーターの派遣等により強化する仕組みづくり、地域の自立性を高める支援を検討すべきである。

座長：

西東京市に住み続け、最期を迎えるためにどうすればよいかを考えると良い。

清水委員：

市には「ささえあいネットワーク」というシステムがあり、地域で見守る取組みをしている。地域福祉計画においても、見守りという視点を取り込んでいく考えである。

中尾根委員：

「子育てしやすい環境整備」に関する施策の実施・継続数は0となっているが、待機児童解消に向け、300人規模の保育所を整備している。子育て支援施設、児童館の建替えのタイミングで、児童センター整備に取り組んでいる。

空家については、子育て施策の面から興味深い話であった。8月に子ども・子育て関連3法が可決され、待機児童を0に近づけるということが政策として掲げられたが、保育所の新設は用地確保や財政の点から難しい面がある。そうした中で、空家を活用した小規模な保育所を展開していくことは、アイデアとしてあるかと思う。

5. その他

事務局：

お配りした日程調整表に○×をつけ、12月7日までに事務局へ返信頂きたい。出席者の多い日に次回の委員会を開催させて頂く。

湊委員：

会議録について、作成後各委員にお送りする。内容を確認いただき、修正後に公開としたい。委員会資料も会議録と一緒に情報公開コーナーにおいて公開する。資料については、公開まで取り扱いに注意して頂きたい。

6. 閉会(省略)

以上