

## 会議録

会議の名称	第3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25年7月29日（月曜日）午前9時から午前11時まで
開催場所	イングビル3階第3会議室
出席者	委員：中島委員長（座長）、大原委員（副座長）、池田委員、小久保委員、松本委員、森本委員、田喜知委員、中尾根委員、清水委員 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、生山
議事	(1)検討スケジュール (2)住宅施策・事業について (3)その他
会議資料の名称	資料1 検討スケジュール 資料2 第3回策定委員会資料 参考資料 地域別空き家状況 参考資料 西東京市住宅マスタープラン2014～2023中間報告書
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. 議事</p> <p>(1)検討スケジュール 事務局： (資料1説明)</p> <p>(2)住宅施策・事業について 事務局： (資料2説明)</p> <p>(基本理念について) 松本委員： セーフティネットを意識して「だれもが」とつけた。高度成長期に大規模団地に同世代の世帯が入居し、一挙に高齢化した等の反省を踏まえて、「だれもが」というキーワードがまちづくりのなかで積極的に発信されている。色々な世代、色々な人々が共存していくことが、持続可能な社会のためにも必要であり、基本理念の設定は、「だれもが」が加わったことで現状に追いついてきたといえる。</p> <p>座長： 「みどりあふれる」は住環境に関わる部分だが、都市マスタープランとの関係はどうか。</p> <p>松本委員： もともと都市マスタープランでもみどりを強く意識していた。西東京市は都心へのアクセスの良さと、多摩地域へ広がっていく環境の良さが同居する地域で、居住者もみど</p>	

りを決め手に選んだという人が多い。そのため、みどりは住宅マスタープランの中でも、重要なポイントとして位置付けていく。

座長：

「だれもが」については、セーフティネットに加えて、ダイバーシティ、様々な人が共存するという意味が含まれているとの説明があった。みどりにについては、住宅施策の中で行うのは難しいが、もう少し具体的な取り組みの説明が必要である。

大原委員：

だれもが住み続ける、という状況を放っておくと、現状のような高齢化などの問題が起こる。新しい人にも魅力を感じてもらえるよう、住み続けることを基本に、住みたいまち、というニュアンスがあると良い。

座長：

住みたいという表現となると、住み続けたい人に加えて、新しい人も含むようになる。

中尾根委員：

子育て世代からみれば、西東京市に住んでいて新しく子育て世代になる方も入れば、新たに移転してくる人も多い。住み続けたいと住みたいというポイントを織り交ぜられるとよい。

池田委員：

「住みたい、住み続けたい」という表現はどうか。

座長：

基本理念はなるべくシンプルな方が良い。

池田委員：

市民からすると、基本理念は分かりやすさが重要である。

小久保委員：

西東京市のまちづくりの方向性を理解する上で、都市マスタープランの改訂状況が知りたい。また、市民のみなさんがずっと住み続けられるという安心感を担保する上で、「住み続けたい」という表現や、そこにいる人が安心して住めるというニュアンスは残した方が良いと思う。「住み続けたい」と「住んでみたい」を包含したような表現があると良い。

事務局：

住みたいと住み続けたいのどちらの言葉を用いるかについては、次回にご議論いただく。

座長：

基本理念というよりは、説明文のところで二つの意味が分かる、あるいは、目標のレベルで分かるようにしておく。

(住宅政策の目標と方向性について)

座長：

防災・防犯と住環境について内容を分け、目標が一つ増えている。

田喜知委員：

「安全して歩ける」という表現と、「だれもが」という表現に対して疑問を感じる。「だれもが」というと車いす等の人も含むが、「歩ける」という言葉を使っても良いのか。

座長：

「歩ける」については、自力で移動できるというニュアンスであると思うが、確かに歩けない人にとっては良くない表現である。移動できるという表現はどうか。歩くということ自体は注目されているが、言葉は検討していただく必要がある。

森本委員：

東日本大震災等もあり、目標として防災・防犯、安全・安心を入れたのは良いことだと思う。

(目標1に関連した住宅政策・事業について)

清水委員：

サービス付き高齢者向け住宅の促進について、現在3棟あり、来年までに6棟、戸数にして260戸整備される予定。特別養護老人ホーム・介護老人保健施設の整備状況も、近隣市に比べ進んでいるといえる。昨年データでは、全国のサービス付き高齢者向け住宅居住者の約8割が介護保険を使っている。その中には、西東京市に転入して、介護保険を使うという人も含まれる。保険給付は西東京市持ちとなるので、施設数が増えるということは、一方で、財政圧迫の問題もある。

座長：

高齢者向け住宅は東京都でも力を入れている分野である。

副座長：

介護事業と密接な関わりがあり、保健福祉計画等でも、住居系の目標は示されていると思うが、それとの擦り合わせはどうか。

清水委員：

現行計画には含まれていない。

座長：

サービス付き高齢者向け住宅は急速に広まっているが、実際に居住者の状態が悪くなったときにどうするかは問題。

副座長：

これから議論されていく問題である。

座長：

西東京市の財政的な問題と、もう一つ、最低居住面積水準など住宅としての質の問題がある。

清水委員：

ここ数年で急速に進んだため、そういった問題が出てくる可能性はある。

副座長：

まずは現状把握が必要。民間サービス付き高齢者向け住宅の場合、別の地域から、新たな高齢者だけが増えるという問題がある。理想としては西東京市の中で住み続けられるサービス付き高齢者向け住宅があれば良いが、居住者のニーズに合わせた整備など、現状に即したものと良い。市場に任せてどんどんつくってしまうと問題があり、どうコントロールするかが課題。

清水委員：

市によっては総量規制をしているところもある。

座長：

サービス付き高齢者向け住宅の24時間見守りは一つの方向ではあるが、それとは別に、住宅と離れた形でサービスを行うという方向性もあっていいのではないか。

清水委員：

家賃的には、普通の年金では住めない水準である。

座長：

ハード面の整備だけではなく、サービスをつけるという方向性が重要。その辺りのポイントが住み続けられることのキーワードとなる。

松本委員：

多摩地域の自治体の課長会でもサービス付き高齢者向け住宅に対する関心は高い。八王子近辺では、民間の事業者がこぞって土地を求め、新たな高齢者だけの流入を招きかねない状況にある。西東京市としては、色々な世代の方に住んでいただいて、その中で高齢期を迎えるというのが理想の姿。具体的には難しいが、総量規制も含めてどこまでやるか、どこまでできるかなど、計画の中で方向性を示せると良い。

座長：

サービス付き高齢者向け住宅や高齢者施設等の体系を一度整理し、現行で足りていない部分はどこか、どういう形になっていたら良いか、などに重点をおいて議論すべきである。

森本委員：

制度自体は否定するものではないが、自治体にとっては、他市からの高齢者の流入により市の負担が増える等の問題がある。住所地特例が適用されれば良いが、現状だと入居前の自治体が同意するということは難しい状況にある。

座長：

市場任せでは、良いものと悪いものが出てくる。

森本委員：

共用部分の設置による面積水準の緩和について、現状はどうなっているか。

清水委員：

細かい資料を持ってこなかったため、分からない。

森本委員：

共同スペースがあれば面積を小さくしても良いというのは、住宅の質という面で問題がある。

座長：

一方で、部屋に閉じこもるだけでなく、グループホームのように良い面もある。

清水委員：

新しいものとして、低所得者向けの空き家を使ったケア付き住宅等も出てきた。

座長：

一度体系化して、市としてどこを重点的に扱うか整理する。

森本委員：

他自治体では、保育所も設置して、幅広い世帯を対象としたものもある。

座長：

以前、シルバーハウジングを扱ったときに世代間のミックスをやったことがある。LSAが子育て世代とも交流して、良いコミュニティとなった。

座長：

住宅セーフティネットの具体的な取組みはどのようなものか。

事務局：

他市の例になるが、三鷹市では民間の居住支援の団体と協定を結び、高齢者、生活保護受給者等の民間賃貸住宅への入居が困難な方に対して、斡旋するような制度を取っている。西東京市でも検討して行きたい。

座長：  
見守り等に関してはどうか。

事務局：  
先程の例は、見守りではなく入居支援、特に家賃や保証人等に関するもの。見守りについては、東京都の安心入居制度により、普段の見守り、亡くなられた時の家財処分、心配事の相談等のサービスが行われているため、これを普及促進していく。

座長：  
東京都の制度は、内容は良いが料金が高い。本当に困って孤立している人に対してフォローするような、もう一步踏み込んだものがあると良い。

事務局：  
賃貸保証機構の入居者支援サービスでは、入居支援の中で、他の団体と連携して、東京都よりも安い料金で、見守りのサービスも提供している。

座長：  
家主の立場になれば、保証人だけでなく見守りもないと入居させられない。

森本委員：  
「障害者」がひらがなの「障がい者」となっている。中間報告書や、国等の計画では漢字を使用しており、最終的な製本の前に確認しておく必要がある。

座長：  
都市計画課のなかで、住宅対策係の担当なのかどうかは分からないものがある。住宅以外の係も含まれているか。

事務局：  
大きく三つの係に分かれていて、三つの担当が掲載されている。

(目標2に関連した住宅政策・事業について)

座長：  
マンションに住んでいる人の割合は分かるか。また、増えているかなど、その時間的な変化はどうか。

事務局：  
持ち家世帯が約5割、そのうちの3割が分譲マンションである。

座長：  
マンションの具体的な施策と事業について、もう少し詳しい説明をいただきたい。

事務局：  
平成16年時の調査において、40%近くの分譲マンションが、建設から20年以上経過して

いる状態。それから10年経過し、古いものがどうなっているか、また新たにどれくらい建ったか等を調査する。具体的な方法としては、東京都が行った昨年度調査のデータを使って整理し、セミナー等の対策を検討していく。賃貸についても、旧耐震基準のものが77棟あり、市部の中でも多いため施策は必要だが、まずは分譲から取り組んでいく。

座長：

住まいに対する意識の向上に関して、相談体制の充実、NPO等との連携は重要だが、住教育についてはなかなか具体化しない部分がある。防災やエコ関係の教育は個別に行われているが、市民の意識を向上させることは全体に関わるため、教育、相談などはすべてに関連させた方が良いのではないか。住教育は挙げられるだけで実施されていないということがほとんどのため、エコや、マンション、防災・防犯等、市民の関心が高く、既に仕組みもできているところと絡めてやると良いのではないか。そうした市民の活動の場をつくって、意識向上を図るとした方が、实际的ではないか。

(目標3に関連した住宅政策・事業について)

田喜知委員：

災害時の地域力づくりの促進について、防犯活動団体への支援も同様に行っている。災害時に限定したものではなく、防犯の面でも地域づくりに貢献している。

座長：

災害時だけでなく、地域力で防災、防犯を行っていく。

田喜知委員：

地域の声かけなども行っている。

座長：

防災・防犯を入れて、文言の修正等、検討が必要ではないか。

事務局：

防犯も入れた形でタイトルを修正し、具体的な事業としても防犯を加えて修正する。

座長：

安全・安心に歩ける住環境整備についてはどうか。

事務局：

だれもが外に出てられる、という意味で歩けるとしたが、表現を再検討する。

副座長：

「歩く」という言葉は、移動の円滑化という意味でよく使うが、もう一つ、歩いて暮らせる都市づくりなど身近な環境が整備されているという意味でも使われる。移動の円滑化という固い話ではなく、暮らしやすさというニュアンスが入ると良い。

座長：

移動の円滑化は固い表現だが、実は重要で、自動車と人の流れを分けるなど、ふくらみを持たせると良い。

中尾根委員：

「歩く」という言葉の背景は何か。健常者が歩けるだけでなく、高齢者や障害者等の歩行に対する課題か。もう少し広い意味か。

事務局：

安らぎの小道など、徒歩で移動できる住みやすい環境がもともとのテーマ。健常者や障害者をひっくるめて、車と区別して徒歩で移動できるというイメージ。そのうえで、ユニバーサルデザインやバリアフリーが実現できたら良いと考えている。移動の円滑化に加えて、散歩道の整備、歩道確保など、徒歩で暮らせる生活圏の実現が目標。

松本委員：

散歩道の整備が目的ではなく、日常生活ができる範囲の生活圏でバリアがないということが目的。移動の円滑化まで含めてしまうと、バス等のモビリティも含まれてしまうため、徒歩圏の話に留めたい。

座長：

安全な徒歩圏は、近隣で生活がしやすくなり、高齢者や障害者だけでなく、健常者にとっても良いものである。一方で、防犯、防災の並びに含まれている点に違和感がある。

座長：

近隣環境のユニバーサル化が目標、という話が出た。

中尾根委員：

大きい道路の整備やバス等のモビリティを含んだ移動の円滑化ではなく、徒歩圏の話であるならば、それにふさわしい言葉に変える必要がある。

森本委員：

「歩く」では車いす、「移動」ではバス等も含まれるため、安全安心な居住環境整備くらいの表現で留めておくのはどうか。

座長：

目標の表現は広く浅くしておいて、説明で具体的な施策で分かるようにしておく。歩ける徒歩圏の整備が、防犯・防災のコミュニティにもつながるという説明にする。

副座長：

従来の制度では、建築物など個別のバリアフリー対応はあるが、日常生活圏を対象としたとき、例えば50mに一個ベンチを設けるなどに利用できる制度はない。一律の制度では掬えないような環境整備について、具体策として、歩いて暮らせるまちのモデル的な提案、優しいまちづくりの検討などの言葉が入ってくると良い。

座長：  
コミュニティデザインとしても考えられる。

副座長：  
防災・安全の観点からは、住宅内での災害について一言触れておく必要がある。お風呂やバリアフリーなど家庭内での安全対策を進め、少しでもそういう事故を少なくしていく。

座長：  
国民生活センターでも扱っているテーマである。

森本委員：  
風呂は、死因の上位にも挙がっている。

座長：  
安心安全と言った時、介護保険などハード面も合わせて、家庭内の環境を整える必要がある。

森本委員：  
空き家の実態把握について、空き家の議会对応は危機管理室が行っているが、空き家問題全体に対する検討を行うのか。

事務局：  
まずは実態を把握する。

森本委員：  
空き家総数が減っている原因は何か。また、内訳を足すと合計と合わないのは何故か。

事務局：  
抽出調査のため、内訳と合計が合わない。また、抽出する地域や集計の際の剰率等による誤差が大きい。

座長：  
空き家実態把握をするかどうかについては、お金もかかるため大きな議題である。居住支援協議会では、空き家の活用などのための実態調査をしている。その一方で、条例や規制等を行うのであれば、実態把握をしないといけない。活用については、実態とさほどつながりがないので、調査の必要性が少ない。

松本委員：  
危機管理室と調整する。

(目標4に関連した住宅政策・事業について)

座長：

理念としてみどりは重要だが、それをどうコントロールするかが課題。またコミュニティ形成も住宅政策のうえで重要である。

中尾根委員：

コミュニティ形成に関して、最近の子育て中の保護者は、公園デビューに代わり、子ども家庭支援センターの「子育てひろば」やサークル等を活用して知り合うことが増えてきている。

松本委員：

都市計画としては、地区計画制度を積極的に活用している。道路が新しくできたところには、新たな規制誘導のやり方として、より地域にあった地区計画制度を進めている。ここについては引き続き推進し、良好なまちなみ形成を図っていく。

座長：

みどりについては、市民が積極的に行っていないとなかなか難しい。

松本委員：

地区計画の中で緑化率等の規制を入れている。そのためには、地域としてみどりが大事だ、ということを出して初めて規制ができる。色々な計画にみどりに関連する内容が入っていると良い。

中尾根委員：

子育てサロンは、先ほどの子育て広場のようなイメージか。

事務局：

母親たちがつながり持つための場所をイメージしている。

座長：

母親たちの需要は見込まれる。市で行っていることはきちんと押さえて、そこを広げて行くことを考える。

森本委員：

地域子育て支援センターでは、保育園に入っていない母親等も含めて、受け皿を用意している。

池田委員：

施策の方向性はまとまってきているため、あとはビジュアルと、都市計画の分野をどこまで扱うかの問題がある。西東京市はみどりが多く、住んでみたいと思う人は多いが、一方で出て行く人も多い。そのため住み続けたいと思えるようなまちを目指してほしい。生垣補助についても緑化補助に発展させたり、あるいは敷地が狭いところではシンボルツリー補助など柔軟な施策を用意すると良い。また東京は水資源が豊富なので、

雨水を浸透させるだけでなく、溜めることを考える。多摩地域は地盤が強いので、災害への強さを全面に押し出し、災害時のために雨水を溜めるなどの方策が考えられる。今、賃貸に住んでいる人が家を建てる時に市内に建てたいと思うように、災害、低炭素など、地域資源を活用したコミュニティに取り組んでいるというアピールを行っていく必要がある。

副座長：

意識の向上は全体に関わるため、その組み立てを考える。住教育と合わせて適切な住情報の提供を行い、四つの目標に関連する施策の中で、共通した方向性を出して、それぞれの基本目標に絡んでいくなどの構成を考える。また、高齢期の住み替え等についても情報が氾濫しているため、自分たちの住み方、住まい方をデザインし組み立てて行くための情報支援を行い、西東京市に住みたいと思うような、「西東京人」を育てる構造になると良い。

(3)その他

事務局：次回、次々回の日程について

3. 閉会(省略)

以上