

会 議 録

会議の名称	第4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10月10日（木曜日） 午前9時30分から午前11時30分まで
開催場所	西東京市役所田無庁舎 102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、松本委員、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) 西田・生山
議 事	(1)第3回委員会が出された検討事項と対応 (2)住宅施策・事業について (3)重点施策について (4)その他
会議資料の名称	資料1 第3回策定委員会が出された検討事項と対応 資料2 第4回策定委員会資料及びP50差替案 参考資料 第3回策定委員会資料
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)第3回委員会が出された検討事項と対応</p> <p>事務局： 資料1、資料2説明</p> <p>副座長： サ高住については、西東京市には住宅型のサ高住しかなく、介護型がない。面積基準が18平方メートルまで緩和されるのは介護保険の対象となるものであり、それ以外は一件を除いて25平方メートルすれすれでできているため、さほど大きな規模のものはないといえる。介護施設との棲み分けもあるが、介護型がないことをどう捉えるかが問題。</p> <p>清水委員： 6件のうち、現在入居があるのが3施設で、入居率は一番低いところで33.8パーセント、高いところで45.8パーセントとなっている。</p> <p>副座長： 介護保険の支出が増えることに関しては、元の居住地から出してもらおうよう動いているところであるため、今後の動きを見守りたい。</p> <p>○座長： サ高住の面積に関しては、他市では25平方メートルを下回ることが多いため、規模が大きいとしたが、必ずしもそうではないとの意見があった。</p> <p>清水委員： サ高住に住んでいる人は一人暮らしが多い。</p>	

○座長：

介護型がないことに関して、基本的にはまだ元気な人が入居するもののため、どう捉えるかが課題。都では沢山作るよう推進しているが、現状はどうか。

清水委員：

事業者からの問い合わせは多い。

副座長：

都としては、小規模なものでも良いから数を供給するよう推進しているが、西東京市は住宅を基調とした都市であるため、住宅としての水準を確保するため、あまり小さなものを多くつくらない方がいいと考える。

○座長：

住宅セーフティネットについて、民間事業者との連携を検討します、とあるが、期間中検討だけを行うのか、検討して具体化を図るのか。

事務局：

検討から具体化に向けた取組みを考えている。近隣市でも取組み例がある。

○座長：

そうであれば、検討から具体化、という文言になるのではないか。

田喜知委員：

ページ45の防災市民組織活動の支援について、支援を促進としているが、補助金の予算は近年一定で推移しており、増える見込みがない。財政状況を見るとむしろ削減の方向であり、補助金の出し方についても今後の検討事項である。支援を促進します、支援します、くらいの文言に留めておく。

(2)住宅施策・事業について

事務局：

資料2説明

池田委員：

子育てしやすい住宅確保の推進として、マイホーム借り上げ制度を挙げているが、誰もが対象となるのか。

事務局：

ページ62に簡単な説明を載せている。一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行うもので家を貸す対象は50歳以上のシニア層。借りる層については、資料を持ち合わせていない。

池田委員：

JTIは、新築は登録業者の指定を受けている必要があるなど色々と縛りがあり、活用が難しいところもある。

事務局：

基本は個人でも申し込めるものである。ただし、条件があるのでなかなか普及が進まない状況にあるのは確かである。

池田委員：

新築では、登録業者でないとJTIを使えない、既築でも大手ハウスメーカーでないとけない、等縛りが多い。

事務局：

市独自で住み替えを支援するものはないため、第一段階として、マイホーム借上げ制度を促進しながら、体制を整えて行きたいと考えている。

座長：

借上げ制度をそのまま利用するのか、市が上乗せして支援するのか、などは重要である。条件もあり活用が難しいため促進しますとは書けない。計画の中で、全体の環境として子育てしやすい環境、ということと言えるが、具体的な施策としては難しい。マンションを建てるときに子どもがいることを前提にした子育て認定マンション等は考えられるが、さほど普及していない。

副座長：

保育の場として家庭を使うことは考えられる。横浜では、一般家庭の居間を提供し、経験者が保育している。マンションの一室を借り上げて保育の場として活用する等、保育のニーズに対する受け皿として住宅は重要ではないか。マイホーム借上げ制度を住宅ではなく保育所に活用するなどの仕組みを作ると上手くいくのではないか。

中尾根委員：

保育所は就労している親への支援だが、子育てはすべての親が対象であり、働いていない親への子育て支援の必要性も高まっている。保育所の待機児童対策として、平成27年度からマンションの小規模保育等が制度化される予定で、家庭での保育ママを含め今後どう供給していくかが課題。地域のニーズや事業者をみながら検討していく段階なので、現時点で借上げなど具体的な方法を書くのは難しい。

座長：

保育ママは取り組んでいるのか。

中尾根委員：

8か所くらい取り組んでいる。

座長：

それが住宅につながるかどうかは課題。マンションの子育て支援では、共有部分につ

いてはいいが、専有部分を使うのは業者が嫌がる。子育て支援全体の道筋を考える必要がある。一つ考えられるのは、分譲マンションに子どもの居場所をつくること。もう一つは家賃補助。子育て世代のターゲットとなる20～30代が住めるよう、月額2万の補助を行っている場所もある。それをやるかどうかは大きな話になってしまうが、需要があるのであれば制度化しても良いのではないか。国の方でも今後、補助を行う可能性がある。

座長：

リバースモーゲージについて、20年前くらいから行われているが、上手くいかないまま現在まできている。項目として挙げておいても良いが、資産価値が下がるような状態のため、なくしても良いのではないか。

事務局：

実績があり、相談も数件ある。

座長：

挙げておいても良いが、普及、促進は難しいのではないか。死んだときに本当に資金を回収できるかなど、不確実な制度という側面もある。

(3) その他重点施策について

事務局：

資料2説明

(重点施策の項目について)

座長：

重点施策について、3つで良いかどうか。目標4については重点施策がない状態である。

池田委員：

環境についてがないのはなぜか。

事務局：

住宅マスタープランの中では、エコ住宅はできるが、周辺環境やみどりとなると、住宅の面では弱いため重点として挙げていない。

池田委員：

国策でも2020年までにエコ住宅を促進、エコまち法を制定するなど、環境は重要ではないか。長期優良住宅だけでなく低炭素住宅の普及等は重要な課題で、エネルギーを消費しない世の中にするために、住宅は重要である。リフォームも含めて、住宅を取り上げて重点にしても良いのではないか。

座長：

市で他の動きはあるか。やるとしたら環境配慮住宅の普及だが、そのために何をするか詰める必要がある。

池田委員：

省エネ法が改正されるなど、国策でも急務としている。

座長：

事務局の方で検討していただいて、関係部署と調整する必要がある。

(公民連携による住宅セーフティネットの構築)

座長：

現状として示しているのは、市営住宅の応募状況か。

事務局：

都営住宅も高いが、募集倍率は10倍以上になっている状況である。市営住宅以外に、西東京市独自で高齢者アパートがあるが、これは設備として高齢者対応しているものではなく、住宅に困窮している人向けに転貸している。

副座長：

市営についてはバリアフリーだが、民間の高齢者アパートは対応できていないということか。

座長：

分かりやすく説明を修正してほしい。

副座長：

民間アパートのバリアフリー化が難しいのか。

事務局：

高齢者アパートは合併前から借り続けているものなので、設備が追いついていない状況である。

副座長：

空き家が出た際に、改修等はしているのか。

事務局：

現在、バリアフリー改修はできない状況にある。

座長：

高齢者対応の市営住宅、都営住宅、シルバーピアは、募集倍率が10倍以上。一方、アパートは高齢者対応となっていない。

松本委員：

高齢者対応となっていないのは、市で借り上げをしている高齢者アパートのことであり、文章は直す必要がある。

○座長：

現状で説明されているのは、全て公営のことであり、空き家が公営にも出ているということか。

松本委員：

その通り。課題は、それを高齢者対応に改修していくことである。

座長：

階段室型など改修が難しいものもありそうである。高齢者対応になっていない公的住宅の戸数が示されているが、それに取組むという理解で良いのか。

副座長：

具体的な対応はどうか。戸数を増やすと書いていないが。

松本委員：

現在90戸保有しており、管理戸数以上の更新を目指す、どこまでかは検討中である。

副座長：

具体的には、どういう方法になるか。

松本委員：

建替えを検討している。住宅マスタープランとは別に長寿命化計画を策定しており、公営についての状況を整理して、必要なものについては建替えなど、計画に沿って進めていく。

座長：

別紙3の西東京市の戸数について、区営となっているのは都営の誤り。そこまで数を増やすということはできないが、どうするか。

松本委員：

都営住宅の数も多いので、西東京市独自として、後期高齢者や住宅困窮者に対象を絞っていく。市営住宅と高齢者アパートの区別が分かりづらいため資料等の表現は修正する。

座長：

高齢者アパートは借り上げで、市営住宅とは別にある。都営の払い下げについてはどうか。

松本委員：

都から小規模都営住宅の移管の話がきているが、市営住宅の方向性が決まっていない中で、お断りしている状況である。

座長：
管理を移管して、世代のミックスに取り組む等、移管について好評価もあるがどうか。

松本委員：
課題は財政面で、新築に近いものであれば良いが、年数が経っているものが多い。

座長：
都で改修してから移管になるのではないか。

松本委員：
基本はそうだが、それでも市の財政負担が増える。

座長：
見守りについて、具体的にはどうするか。

事務局：
地域包括で見守りネットワークというものがあり、市のセーフティネットを活用したときには、そのサービスと連携していく。

座長：
市営住宅についても、そうした仕組みづくりが必要なのではないか。民間賃貸については、今回の目玉だと思うが、中身について意見はあるか。

副座長：
民間住宅活用型住宅セーフティネットについては、高齢者アパートの改修に適用できるか。そうすれば、高齢者アパートも高齢者対応が可能。

座長：
民間住宅活用型住宅セーフティネットは上限が100万まで。セーフティネットの対象として、高齢者だけでなく、障害者を入れるかどうかは検討していただきたい。一人親など、あまりに対象を広げると大変だが。

(住宅の耐震性向上の支援、分譲マンションの適正管理)

座長：
マンションは共同住宅のことで、分譲・賃貸を含むものとなっている。マンションというと分譲のイメージがあるため、共同住宅の方が分かりやすい。

中尾根委員：
マンションを別の言葉で言うとか。

座長：
共同住宅という。分譲、賃貸、アパートを含む。一般的に行政でもどのような表現を使っているか調べる必要がある。

座長：

耐震化の促進は難しいが、その中で分譲マンションと、賃貸オーナーに対して施策を打つというのが重要である。特定建築物の耐震義務化はあるか。

事務局：

特定建築物は法律が変わって一部義務化されている。

座長：

学校等が対象となる。

事務局：

マンション等は対象とならないので、それと併せて行う。現状、木造に関する耐震化施策しかないため、拡充を検討している。

座長：

データベースをつくって、築年等を把握できれば、管理組合等へのアナウンスが可能になる。

事務局：

重点施策3は適正管理で、重点施策2は耐震化としている。現状、管理については耐震アドバイザーしかないため、広げて活用できればと考えている。

座長：

重点施策2と3で分譲マンションが出てくるため、整理をお願いしたい。マンションデータベースはどのようにつくるか。

事務局：

確認申請のデータを東京都が整理している。その提供を得て、市として管理する。

座長：

完成はいつごろか。

事務局：

既にできていて、毎年更新していく。

副座長：

データベースは、どこまで把握できるのか。

事務局：

ハード面は分かる。アンケートが返ってきたものについては、管理面も分かるが回収率が低い。

副座長：

CASBEEなど環境面、質的な面で把握できるものがあると良いが。データベースがどこまで役に立つか不明。

座長：

一番活用できるのは建設年。旧耐震のものについて調査等ができる。データがあれば、毎年変わるが、その管理者を把握することもできる。データベースがあることは非常に重要であるが、管理組合は人が変わるので更新が必要である。

松本委員：

10年間の計画期間中に、建築行政を市が行う方向で検討を進めている。現状では東京都からデータをもらうが、期間中には独自にデータベースを作成することが可能になる。

座長：

現状、分譲マンション耐震アドバイザー制度が使われていないのはなぜか。

松本委員：

東京都の制度と市の制度があるが、相互の連携が不足しているためと思われる。

事務局：

特定緊急輸送道路に注目が集まっているが、それは都が一括で窓口を引き受けている。適正管理等に関する問い合わせも市には少ない状況である。もともと耐震アドバイザーは緊急輸送道路対策だったが、それは都が対応しているため、対象を広げて適正管理に活用できればと考えている。

座長：

中期的にはデータベースにより、適正管理を進める。マンション管理士との連携等も重要。耐震アドバイザーは耐震化に入れてもいいのではないかと整理が必要である。

副座長：

分譲に限る意味は何か。賃貸も相当数あってむしろ空き家が目立っているため、データベースの整備も必要ではないか。相当大変だとは思いますが、空き家データベースのように活用していくことが考えられる。

座長：

分譲マンションは区分所有で問題が多い、という分かりやすさがある。

副座長：

賃貸の空き家を防災・防犯対策のために取り組む、高齢者向けに活用するなどが考えられる。

座長：

今回、空き家については重点で取り組まないが、どこまでやるか整理する。

松本委員：

現状分析を踏まえると、空き家については重点施策にするレベルに未だない。賃貸については、ワンオーナーのため資産管理ができる。分譲については区分所有に伴い適正管理をするだけでも難しい状況が多いので、重点施策に入れた。

座長：

実態としては、ワンオーナーだから良いとは言えず、データベースをつくろうとするときには、相当のエネルギーとお金がいる。空き家はやらないにしても、民間賃貸の問題として考える必要がある。分譲マンション調査は行っているか。

事務局：

10年前に行っている。

3. 閉会(省略)

以上