

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	令和4年11月2日（水曜日）午後2時から午後3時30分まで
開催場所	防災・保谷保健福祉総合センター6階講座室2
出席者	<p>〈出席〉</p> <p>【座長】大月委員 【副座長】坂本委員 酒井委員、福野委員、高橋委員、池嶋委員、加藤委員（橘委員の代理出席）、岡田委員、中澤委員、門倉委員</p> <p>〈欠席〉</p> <p>中山委員、藤田委員、佐野委員</p> <p>〈事務局〉</p> <p>住宅課住宅係：坂本係長、國峯主査</p>
議事	<p>議題1 正・副座長の選出について</p> <p>議題2 西東京市住宅マスタープラン策定スケジュールについて</p> <p>議題3 西東京市の住宅事情と住宅マスタープランについて</p> <p>議題4 西東京市の住宅政策に係る課題の抽出方法について</p>
会議資料の名称	<p>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</p> <p>資料2 西東京市住宅マスタープラン2014～2023概要版</p> <p>資料3 新たな住生活基本計画（全国計画）概要版</p> <p>資料4 東京都住宅マスタープラン（概要版）</p> <p>資料5 西東京市住宅マスタープラン策定スケジュールについて</p> <p>資料6 西東京市の住宅事情と住宅マスタープランについて</p> <p>資料7 西東京市の住宅政策に係る課題の抽出方法について</p> <p>資料8 西東京市市政モニター調査における質問（案）</p> <p>資料9 西東京市住宅マスタープラン策定委員会委員名簿</p>
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西東京市住宅マスタープラン所管課長である坂本住宅課長より挨拶。 ・委員会終了後、発言者の発言内容ごとの要点記録による会議録を作成し、一般に公開する。 ・本日の傍聴希望者は0名である。 <p>2 委員依頼・委員紹介</p> <p>委員の自己紹介</p> <p>3 議事</p> <p>【議案1】正・副座長の選出について</p>	

○事務局

西東京市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱第5において、本策定委員会に座長及び副座長を置くことを規定している。また、選出にあたってはそれぞれ委員の互選により定める旨も規定していることから、自薦又は他薦により選出したいと考えている。

本委員会の座長又は副座長として、立候補される委員の方の挙手を求める。

～立候補なし～

自薦がないようなので、他薦により選出いたしたい。

本委員会の座長・副座長に推薦したい委員がいる方の挙手を求める。

○福野委員

座長には、東京都住宅マスタープラン策定や他自治体における住宅マスタープランの策定にも関わった経験のある学識経験者である大月委員を、また、副座長には住宅マスタープランの策定を所管している、まちづくり部住宅課長である坂本委員が適任だと思うので、推薦する。

○事務局

只今、福野委員より座長として学識経験者の大月委員が、副座長としてまちづくり部住宅課課長である坂本委員が推薦されたが、他に推薦したい委員がいる方は挙手を求める。

～推薦なし～

他に推薦がないようであれば、先ほど福野委員から推薦のあった、座長には大月委員を、副座長には坂本委員を選出することで、異議のある委員はいるか。

～ 異議なし ～

異議がないようであれば、本委員会における座長に大月委員を、副座長に坂本委員を選出する。

これより先の進行は、大月座長にお願いしたい。

【議題2】西東京市住宅マスタープラン策定スケジュールについて

○大月座長

議題2「西東京市住宅マスタープラン策定スケジュール」について、事務局より説明を求める。

○事務局

資料5により説明

○大月座長

只今の事務局からの説明について、何か質疑や意見等はあるか。

～質疑や意見等なし～

質疑や意見がなければ、議題2「西東京市住宅マスタープラン策定スケジュール」については以上とする。

【議題3】西東京市の住宅事情と住宅マスタープランについて

○大月座長

次に、議題3「西東京市の住宅事情と住宅マスタープラン」について、事務局より説明を求める。

○事務局

資料6により説明

○大月座長

只今の事務局からの説明について、何か質疑や意見等はあるか。

質疑や意見等が無いようなので、私からいくつか質問したい。

資料6の3ページ「人口動態の推移」の中で、自然増減は全国的に人口が減っていることの表れかと思うが、社会増減についてはここ10年程一貫して増加していた中で、令和元年度から2年度にかけて大幅に減少している。この理由について、たとえば新型コロナウイルスの影響等、事務局として読みはあるか。

○事務局

現時点では事実のみの記載になっており、分析は今後になる。事務局としても資料の準備をする中で、令和元年度から2年度にかけて社会増減が大きく減少している点には気になっていた部分であり、他の資料等とも見比べ、次回に向けて分析を行いたい。

○大月座長

私は、新型コロナウイルスの影響ではないかと感じる。東京都や東京都周辺（埼玉、千葉、神奈川等）では、少し遠隔地になると人気上がり、埼玉県辺りで人口が大きく増えたり、住宅が建設されたりしている。東京都の中でも、少し奥地になると、人口や住宅が増えている。一時的な現象かもしれないが、そのことを踏まえると、西東京市は都心であると言え、新型コロナウイルスの影響を嫌がって出て行く人の方が多いということなのかもしれない。その辺りが明らかになると、東京エリアにおける西東京市の住宅地としての位置付けが分かってくるだろうと思われるので、できれば周辺市域のデータ等も加味しながら調べられると、その辺りが分かるのではないかと思います。

また、資料6の16ページに「借家の家賃・間代の推移」があるが、最近、居住支援が注目を集めている中、生活保護の住宅扶助費が安い家賃の底を形成しているということが言われている。西東京市では、生活保護の住宅扶助の上限額はどれぐらいなのか。

○池嶋委員

住宅扶助の上限額は、53,700円である。

○大月座長

私自身が、現在ここに関わることを調査しており、午前も「全国居住支援法人協議会」という組織の理事会で話をしてきた。他市で居住支援を行っている事例では、地域の家賃相場がほぼ生活保護の住宅扶助の上限額で下げ止まっており、住宅扶助額以下の家賃の物件であって、生活保護に寄せてくるという動きがある。西東京市は、2万円台や3万円台といった家賃の借家が、無視できない程度の割合で存在しているが、それほど生活保護行政が盛んではないというか、家賃市場に影響を与えるほど、生活保護というものがたくさん動いていないというようにも読めるが、それほど積極的に生活保護の人が多くいて困るといような地域ではないということか。

○池嶋委員

生活保護の受給率については、西東京市は標準的か少し高い程度の受給率であると聞いている。指摘の通り、生活保護基準で家賃の照準を合わせている家主も多いと思う。私自身、10年程前に生活保護の所管課にいた経験があるが、生活保護は取りっぱぐれがないということで、家主からすると一定のメリットがあるという考えが多く、環境よりも収入の適正化、的確化のために住宅扶助額に合わせるという家主も多かった。

生活保護の住宅扶助費の上限より下の家賃については、私もどういった理由で、こういった数字が多くなっているのかは気になっている。

○大月座長

市場メカニズムからすると、保証された家賃に合わせてくるはずだが、これは、公営借家等も含まれているのか。

○事務局

公営借家も入っており、4万円以下の安い家賃は、公営借家を含んでいる。

○大月座長

公営借家になると、1万円台、2万円台の家賃の住宅も多くあるため、集計から外した方がよいのではないかと思う。市場を検討するに当たっては、民間賃貸住宅が居住保証のターゲットになってくると思われるため、再集計してもらいたい。

資料6の20ページ「規模別の新築住宅着工戸数の推移」にあるグラフのうち、右側の賃貸系の状況を見ると、令和1、2、3年の中で、令和3年の小さい住宅が大きく増えている点が気になる。これも新型コロナウイルスの影響なのか。新築で小さい住宅が増えてきているということは、西東京市は都心に近いため、収入が減った人向けの「低家賃で小さい住宅」が供給されたとも考えられるし、あるいは、母数が144戸であるため、小さい住戸の建物が多く建てられたのかもしれない。もし個票までたどることができ、事情が分かるのであれば、近年の西東京市の住宅事情の読み解きの1つの手がかりになる。もし可能であれば掘り下げてもらいたい。

○中澤委員

資料6のp.20にある「規模別の新築住宅着工戸数の推移」において、「貸家+給与住宅」という記載があるが、この「給与住宅」はどのような意味か。

○事務局

給与住宅は社宅のことである。補足になるが、住宅着工統計は、住宅を造る、供給するときの言い方であり、「貸家」となる。借家ではなくて、貸す側の見方になっている。給与住宅は社宅として建てられ住宅となる。

○中澤委員

それは、言葉の意味としては「分譲」という言葉と対応、対をなす言葉なのか。

○事務局

持家は自分で建てた場合が持家。分譲住宅は販売した、販売することを目的に建てる場合となっている。

○大月座長

この文言は、建て主を主語とした文言になっているため、「持家」は自分が持つために建てた家。「分譲」は人に売るために建てた家となる。また、「貸家」は人に貸すために建てた家、「給与住宅」は給与の補填として建てた家という解釈になっている。そのため、住宅・土地統計調査などの文言と若干違っている。

○門倉委員

資料6の17ページに、持ち家（戸建て）の平均床面積が出ているが、これはどのように調べているのか。

○事務局

これは住宅・土地統計調査という5年に1回行われる統計調査で、専有面積がそのまま平方メートルとして出てくる。他に畳の数が出てくるが、これは居室の畳の数となっている。平均床面積は専有の面積として出ている数字となっている。これは統計の調査書に書くものであるため、回答者の認識としての数字がここに表れており、精密には通り芯や内法といったところまでは出てこない。

○大月座長

他に何かあるか。

ないようであれば、議題3「西東京市の住宅事情と住宅マスタープラン」については以上とする。

【議題4】西東京市の住宅政策に係る課題の抽出方法について

○大月座長

次に、議題4「西東京市の住宅政策に係る課題の抽出方法」について、事務局より説明を求める。

○事務局

資料7及び資料8により説明

○大月座長

只今の事務局からの説明について、何か質疑や意見等はあるか。

○中澤委員

資料8の問6から問9までが、前回調査と聞き方が変わっている。たとえば、問6で③やや不満、④非常に不満を選択した場合、問7はそれに対応するものに丸を付けて答えることになるのか。

○事務局

問7と問9については、その前の問6と問8の回答が満足であれば、どこが満足かということ答えるようになっている。

○中澤委員

たとえば、問6で②やや満足と回答して、問7で複数丸を付けた場合、不満という意味で答えたのか、満足という意味で答えたのか分からなくなる。それは問題ないのか。

○大月座長

回答用紙のデザインの仕方にも関わる話だが、このままでは読めない。満足か不満か分からないのではないかという指摘だった。

○事務局

今回の市政モニターにおいて、住宅政策に関する質問数が10問程度という制限があるため、満足、不満については、問6及び問8で数字として取れればと考えた。どちらに重きを置いて、満足なところを聞いて、延ばしていくための施策を考えていくか、不満なところを聞くのかというところで、もし設問数が増やせないのであれば検討する必要がある。

○大月座長

検討して、明快に答えが出てくるような形にしてほしい。平成24年に行った住意識アンケートの問6、問7を見ると、施策の継続性、モニタリングの継続性から言うならば、ほぼ同じ形でやるべきである。そうすると、資料8の問9において総合評価が抜けていると思われるが、わざと抜いているのか、忘れてしまったのか、どちらなのか。同じようにしないと比較ができないため、そこはきちんとした方がよい。

○岡田委員

アンケート調査について、平成24年は対象が3,000人を超えているが、今回の市政モニターでは100人であり、かなり対象が少なく100人で反映するのはどうか。また、調査対象が20歳以上から18歳以上となり、年齢は下がっているが、全く子どもに意見を聞くつもりがないのか。

西東京市では子ども条例が制定されており、子どもの意見を大人と同じように聞くと

ということが、条例としても定められている。また、国において、子ども家庭庁を設置し、子どもからの意見聴取、施策に関わることに對しても、きちんと子どもから聞く方針を、令和5年4月には示すということになっている。これから策定していく計画であるのに、子どもに何も聞かないのか。聞かないまま作った計画で良いのか。そういった指摘は受けてしまうという危機感がある。

○大月座長

計画そのものに対する意見としては、アンケートと、もう1個、インタビューをしたいということがある。アンケートについてはテクニカルな問題があると思うが、インタビューに関しては、専門の観点から、どこにどのような形で聞いたら良いといった意見等が何かあるか。

○岡田委員

インタビューをどういった形で、どの程度の力をそこに注ぐつもりがあるのかが見えてない中では、なかなか、簡単にこういう対象でどうでしょうとは言えない。

○事務局

アンケートについては、数や範囲について、前回と違っているところがある。今回については、前回と同規模での住意識アンケートの実施を想定していないが、代替となる手段として市政モニター制度の活用を考えている。しかし、市政モニターでは補えない部分も当然あるため、改めて住意識アンケート等を行った方が良いという意見も含め、本委員会でも意見を出してもらいたい。

子どもの意見については、ヒアリングはなるべく現状のプランに関する目標や、国の住生活基本計画、東京都住宅マスタープランの目標等と比べながら、現在の西東京市がどのようになっているのかという点を把握するためのヒアリングにしたいと考えている。具体的には、現行の住宅マスタープランの中で、子育てしやすい住環境整備ということで、子どもの居場所づくりや子育て支援活動の場の促進等、子育てしやすい住宅確保の推進があり、また、改定されたばかりの東京都住宅マスタープランでは、住まいにおける子育て環境の向上があるため、事務局で想定していたところでは、地域において自宅開放型で子育てサロンを実施している団体や、自宅開放で子ども食堂等の活動をしている団体等があるため、実際に伺って、運営者や参加者である子ども又は子育て中の親等に、子育てしやすい住環境等について聴ければと考えている。

○大月座長

市政モニター調査は100人、また、認知症と併せて行うということだが、認知症についても住宅についても、同じ100人にアンケートを送るということが良いか。

○事務局

その予定になっている。

○大月座長

そうすると、今の岡田委員の意見を聞くと、子どもにも高齢者にも聞かないということになるため、整理が必要になると思われる。

100人という数字は、統計上それほど有意というわけではないため、ターゲットを絞って100人でどういったサンプリングをして何を聞くかということ、きちんと絞った方が有効なのではないかと思われる。

一方で、平成24年度の住意識アンケートの設問は、恐らく住生活総合調査から引用している文言だと思うが、本当にもう1回実施したいのであれば、継続性という点でしっかりやらなければいけないと思うし、子どもに主眼を置くのであれば、そちらにシフトして行く、あるいは子どもについては別途何か対策を立てるべきだと思う。

現状だと、市政モニター調査に全部被せて、100人に聞いてみたといったように見える。手法と目的をもう一度整理し、認知症関係との調整も必要だと思うため、一回整理してから実施しないと、何のために実施するのかということになりかねない。

○酒井委員

先ほどの中澤委員と重複するが、資料8の問7と問9については、前の設問で満足なら満足だけ、不満なら不満だけの内容をピックアップするということか。

○事務局

そのように考えている。

○酒井委員

そうであるなら、問6と問8で満足、不満については把握することになると思うが、やはり内容についても何が満足で何が不満なのか、両方ピックアップした方が、具体的に何かを改善するとき役に立つと思う。このアンケートのシステムや書き方について工夫が必要と思われる。例えば、1から12までの選択肢の提示をしておき、満足なところはどれか、不満なところはどれか記載をさせるような形で、両方吸い上げるようにできるようにした方が良いのではないかと感じる。

○事務局

これまでの意見を受けて、市政モニターにおける聞き方は検討し、満足と不満が混ざらないような回答が得られるようにしたい。市政モニターについては、大月座長からもご指摘のあったとおり、対象人数が十分でなかったり認知症に関する質問と一緒にしたりということもあり、市政モニター調査で活用はできるのかという意見も当然あると思う。

現時点で、住意識アンケートを実施することは想定していないため、市政モニター調査では前回調査と比較ができないということであれば、来年度早々に改めて住意識アンケートを実施することも1つなのかもしれないと考えている。

○門倉委員

この満足度を、今後も成果指標として使っていくのかということが1つポイントになると思う。現状把握だけということであれば、代替の手段で何とかするという考えもあるが、今後の成果指標として使うということであれば、やはり同じやり方をしないと、継続性という意味では意味をなさなくなってしまうと感じる。

今回、独自アンケートを行わないということは、今後、成果指標として使わないというメッセージなのか、その辺りも含めて教えてほしい。

○事務局

元々、独自アンケートの実施をしてないことになった経緯としては、上位計画である総合計画を策定するにあたり、市民意識調査等を行っているため、それぞれの計画で個々にアンケートを取るのではなく、上位計画でのアンケート等を活用するという事で、住宅マスタープランについては、アンケート調査は実施しない前提で進めてきた。

しかし、市民意識調査の設問項目等を確認する中で、継続性というところもあるが、今回の指標になっているところについて、何かの形で確認する必要があるということ、その手法の1つとして市民モニター調査に取り入れている。

○門倉委員

総合計画でも市民意識調査を行っていることは理解しており、企画・財政のサイドからすれば、当然そういった意見、同じような調査を何回もやっても仕方ないという視点で調整が入ったのだと思う。しかし、あくまで成果指標としてどうするのかを踏まえて、アンケートの実施内容等を検討していく必要があると思われる。

○中澤委員

資料7の5ページ「環境に配慮した住宅整備、市民の住環境についての満足度」として、当初値76.5%、目標値80.0%とあるが、この満足度を集計するのは資料8の設問案の「問6・7」又は「問8・9」のどちらになるのか。住宅そのものなのか、住宅の周辺の環境のことなのか。

○事務局

どちらかという、「問8・9」の住宅周辺環境に満足しているかという部分になる。

○中澤委員

ただ、現行の住宅マスタープランでは「4-①環境に配慮した住宅整備」という記載であるため、指標と文言に若干差がある。

○大月座長

さらに言うと、目標4で「みどりある良好な地域環境づくり」とあり、この関連性がどう整合性が取れるのかと感じており整理が必要だと思う。

他にあるか。

○池嶋委員

現在、庁内で上位計画、各個別計画を含めて、多くの計画策定を行っており、今年度、来年度及び令和6年度に策定、改定するものが相当数ある。本委員会の委員となっている課も含めて個別計画を抱えているところもあり、それぞれ市民意識調査を何らかの形で行っている。

その中で、過度な負担がかからないように、内容が重複しないように調整も行われている。市政モニター調査の在り方についての是非については、様々検討しているところかと思うが、なぜここで市民意識調査なのかという対外的な説明だけは明確にできるよ

うにしておく必要がある。

○大月座長

他に何かあるか。

○加藤代理委員

高齢者関係のヒアリング対象団体について、地域の高齢者と触れ合う機会、相談対応等で接する機会が多いという点で、地域包括支援センター等へはヒアリングという形でなくても良いが、意識等について確認する機会があると良い。

○大月座長

高齢者福祉の最前線であるため、押さえておいて欲しい。

○福野委員

子育てがメインという話もあったが、資料8の問12の中で、例えば「①子どもの世話など、居住者同士が助け合いながら住むことを前提としたマンションの整備」等は、何か施策を念頭に聞いているものなのか。

居住者同士が助け合いながら住むことを前提としたマンション等があるのか。

○事務局

個々の選択肢について何かということはないが、西東京市では都営住宅、団地等もあるため、そういったところでの子育て関係、子育てしやすい住環境といったところと考えている。建物の整備なのか、借りやすい状況なのか、地域のまちづくりになってくるのか、そういったところが設問になってくるのではないかと考え、前回の住意識アンケート調査での選択肢等も参考にしながら立てた選択肢になっている。

○福野委員

問12は、以前質問した内容ということなのか。

○事務局

前回の住意識アンケートの中で聞いている質問の選択肢を使っている。

○福野委員

では、例えば①が非常に多かったら、こういった施策を行うといったことが、現段階であるという訳ではないのか。

○事務局

現段階で直接この施策をとということまではない。

○大月座長

他に何かあるか。

本日、特に出た意見としては、市政モニター調査について、庁内の総合計画、他の個

別計画の策定状況との整合性、根回し、実施体制、実施することの意図の説得力について、早急に検討した上で、中身に関しても粗い部分があるため、何のために何を聞くのか、何を目的に実施するのかということから、もう一度組み立て直しながら、取捨選択をして実施することが必要だという意見をもらったため、検討して欲しい。

他にないようであれば、議題4「西東京市の住宅政策に係る課題の抽出方法について」は、以上とする。

4. その他

○大月座長

4のその他として、事務局から何かあるか。

○事務局

次回の委員会は、令和5年1月下旬から2月上旬の開催を予定している。

5. 閉会

○大月座長

以上で、第1回西東京市住宅マスタープラン策定委員会を終了する。