

会 議 録

| | |
|---|---|
| 会議の名称 | 第2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2月6日（水曜日） 午後2時から午後4時まで |
| 開催場所 | イングビル3階 第4会議室 |
| 出席者 | 委員：中島委員長、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) 西田・野崎 |
| 議 事 | (1)第1回策定委員会で出された検討事項と対応 (2)実態把握調査（住意識アンケート、事業者ヒアリング）の結果 (3)住宅課題の整理 (4)住宅目標及び施策の方向性 |
| 会議資料の名称 | 資料1 第1回策定委員会で出された検討事項と対応 資料2 第2回策定委員会資料 参考資料1 スケジュール |
| 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1回策定委員会で出された検討事項と対応</p> <p>事務局： (資料1説明)</p> <p>池田委員： 前回指摘した「6.防災面での施策推進」について、地域、市が連携しているとのことなので良いと思う。</p> <p>○座長： 十分と言えるか。</p> <p>池田委員： 具体的な取組みはあるか。</p> <p>田喜知委員： 防災市民組織の活動として、地域の中で防災訓練をお願いしている。その他、武蔵野大学の教授をお呼びし、防災市民組織の方を主な対象とした、見守り等に関する講義を行う予定である。</p> <p>○座長： どの自治体であったか失念したが、相当に住民の組織化が進んでいる地域がある。地域住民の組織化に関しては、特に高齢者に関して検討の余地がある。</p> | |

渡辺委員：

空家について、問題となるのは市場に出回らない空家である。今回の調査においても、実態が把握できたものは市場に出ている空家であると思うが、市場に出回らない空家について、なぜ持ち主が貸さないのか等、実際に大家さんにヒアリングしなければわからない。区部では、区内全域ではなく一部地域に限定して、登記簿から所有者を突き止め、ヒアリングを行っているところもある。

○座長：

雑誌「住宅」1月号で、空家対策について取り上げられていた。空家による環境の悪化と、空家の活用の仕方についての記事であったが、どちらも今後大きな課題となるので、頭に入れておくと良い。

(2) 実態把握調査（住意識アンケート、事業者ヒアリング）の結果

事務局：

（資料2説明）

池田委員：

34頁、省エネルギーや省資源への配慮について「非常に不満」の割合が高いとあるが、西東京市が低炭素社会に向け取り組んでいる活動はあるか。

事務局：

環境保全の観点から、住宅用太陽光発電システムの設置に対する助成制度を設けている。また安全面にも関わってくるが、生け垣の設置に対する助成もある。

池田委員：

住生活基本法の中で「低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案」があったかと思うが、西東京市は準拠していかないのか。同法の中で住宅の省エネ性が問われているが、市として補助制度があるとよいと思う。暑いと寒いという問題は、高齢化社会の暮らしの不満に非常に強く結びついている。

座長：

市としてというよりも、住宅担当課として何を行うかという問題である。

湊委員：

環境保全課が環境基本計画を策定しており、施策も出てくることと思う。住宅マスタープランの中でその施策を盛り込む事は難しいが、表現の部分では、両課で調整を図りながら進めたい。

森本委員：

環境基本計画は現在策定中であるが、25年度までの現行計画は市HPでご覧頂ける。

渡辺委員：

住宅に関する施策を様々な課で実施している。環境、福祉、教育など、他の課で実施

している施策を住マスに書き込んでも良いと思う。

事務局：

後程ご説明するが、各課と連携しながら課題の整理、施策の方向性について検討している。

渡辺委員：

76頁のリフォームあっせんセンターについて、市と協定を結んでいるのか。センター自体は、市内の工務店の集まりと捉えて良いか。

事務局：

ご理解の通り。

渡辺委員：

自治体によっては、紹介された地元工務店が工事を行った場合、補助が出る自治体もあるが、西東京市でも補助はあるか。

事務局：

市はあっせんするのみである。他に、月に1度、相談会を実施して頂いている。相談件数自体は増えているわけではないが、1回使った方が直接工務店に依頼するリピーターが多いと聞いている。

池田委員：

あっせんセンターの工務店は何社あるのか。

事務局：

30社程度である。

池田委員：

業者は誰でも登録できるのか。

事務局：

市内の3つの団体が集まって組織している。内容については、市に報告して頂いており、責任を持ってやってもらうよう協定を結んでいる。

池田委員：

アンケート結果によれば、市民の方は信頼できる業者にリフォームを頼みたいという意見があった。質的なところに課題があると思う。

座長：

子育てに関する事など、住宅周辺の環境については課題が多い。道路を良くすれば大きく変わると思うが、いかがか。

湊委員：

インフラについては、道路がまだまだ脆弱である。生活道路の拡幅に予算をつけることは難しく、まずは国の補助等を有効に活用できる都市計画道路の築造を進めようとしている。そうしたことで、これまで生活道路を抜け道として利用していた車が幹線道路を利用することになり、生活道路への車の流入も減ることになる。また、現在西東京市には建築主事がないが、数年後には建築指導課を設置する考えもある。そうなれば、市の考えで、セットバック等の規制をかけることもできるようになる。そうなれば生活道路の拡幅にもつながると思う。

渡辺委員：

77頁の賃貸保証機構について、三鷹市と協定を結んでいるとのことだが、西東京市は家賃債務保証について取り組んできたことはあるか。

事務局：

生活保護の受給前の方に一時的な生活資金を融資するというものはある。

渡辺委員：

高齢者が住まいを探す時、孤独死や家賃の滞納で入居制限を受けやすいと聞く。住宅財団が家賃債務保証を行っているほか、民間で行っているところもあり、市によっては、そうしたところと契約を結び、一定額を市で負担するなどしている。三鷹市ではそこまで実施しているのか。

事務局：

実施していない。

渡辺委員：

市に、保証人についての相談は無いか。

事務局：

市民から直接の相談は無い。市で運営している高齢者住宅に応募してくる方に話を聞くと、保証が無いと契約の更新や入居を断られてしまうとよく聞く。

座長：

行政による家賃保証は難しいところもあるが、適正で公正な事業者に対し助成できれば良い。賃貸保証機構にヒアリングを実施した理由は何か。

事務局：

市窓口に挨拶に見えた事がきっかけである。

渡辺委員：

都に「あんしん居住制度」という事業がある。見守り、葬儀の実施、家財の片づけを行うものであるが、葬儀と片づけだけで50万円程度かかりどれも高い。4月より月払いもできるようになり、月4,000円で利用できるようになる。

中尾根委員：

若い世代が家を買うということについて、経済面など負担が大きいと思うが、調査結果にも表れていた。子育て支援の面からみると、特に向台や芝久保あたりでは大規模なマンション建設により、子育て世代が増えているため、こうした地域では、関連施設が不足している感はある。しかしながら財政等の課題もあり、対応は難しいところである。

(3)住宅課題の整理

事務局：

(資料2説明)

座長：

現行の課題を踏襲したものが7つ。課題6は新たに付け加えられた。課題4は現行の課題を民間住宅に重点を置く形で修正したものである。

中尾根委員：

課題3について、子育て世代は「子育て支援施設を求めている」という調査結果に対して、「子育てしやすい住環境の整備を進めていく」とするのは実態と少しずれているのではないか。子育て支援課では、子どもの計画である「子育て・子育てワイワイプラン」について平成27年度の改定を予定している。その検討の中でこうした課題も共有していきたい。

座長：

保育園や学童クラブの不足を補うために、空家を活用し事業を展開できるNPO等がいれば、地域の保育需要を満たしていくことが可能である。

中尾根委員：

待機児童が多い都市部では、行政が新たに土地を取得して保育所を整備するよりもそうした方策の方が取り組みやすいのかと思う。

池田委員：

課題2に、「高齢者の適切なリフォーム」とあるが、先ほどの話であれば、市が行うのは業者のあっせんまでである。市が紹介した業者が倒産する可能性もある。保険制度の利用を促進することなども検討できないか。業者も30社程度あるとのことであったが、その中でも省エネリフォームの経験があるとか、耐震改修の経験があるとか、保険に入っているとか、そうした情報が一覧になればなお良い。またもう1点、課題3について、子育て支援を支援する施設とは、具体的には何か。

事務局：

ヒアリングで得られた意見としては、子育て支援団体の活動拠点が欲しいとのことであった。

座長：

地域の子育てクラブや保育所、幼稚園、遊び場施設、ちょっとした拠点等があり、こういったものも空家を活用できるといいと思う。

渡辺委員：

前回の委員会で都が行っている空家のモデル事業について紹介したが、実際の応募者は無かった。活用したい人と空家の所有者とのマッチングが問題になってくる。市レベルであれば、マッチングもやりやすいのではないかと。区で取り組んでいる事例もあるので、参考にしながら、空家を子育て支援団体の拠点として使う方法もあると思う。また、施設整備の他に、行政ができない子育て支援について連携して取り組む上で、NPOとの関係も重要である。課題2については、高齢者のリフォームについて、介護保険を使わない人でも、福祉保険の包括事業で手摺付け等に対し補助が出ることもある。知らない人も多いと思うので、PRしていくことも、住宅施策の中で載せると良い。

清水委員：

高齢者支援課では、介護保険の住宅改修に含まれない部分として、浴槽、流し台等を改修できる制度を設けている。介護保険とあわせて、一体的なバリアフリー化を図れる仕組みとなっている。

座長：

介護保険ができる前は、1つの改修案件に対し、チームアプローチで複合的、合理的な改修が図られていたが、近年はルーティンワークの改修になってしまい、個人に合った改修ができなくなっている。自治体で、改修事例について検討する仕組みをつくり、事例研究等を行い、より効果的・効率的な改修につなげていくことはできないか。民間ではパナソニックが行っている。

清水委員：

介護保険外の改修については、浴槽取替等工事については37万9千円を上限としている。需要は多い。

座長：

改修の事例を集めて年に2回程度でも検証できる仕組みがあればなお良い。

清水委員：

地域包括支援センターの職員が適正かどうかを見る仕組みとなっている。

森本委員：

まだ施策的には整っていないが、住宅改修アドバイザーの有資格者に別の視点で見てもらえると良いと思う。

渡辺委員：

マンションについては、都でデータベースを作った。西東京市のデータもある。データの提供は可能である。

座長：

旧耐震のマンションの件数は多いか。

事務局：

多い。

座長：

旧耐震の建物をどうするかなどマンション管理組合が自立して活用できるようなことをアドバイザー派遣などサポートする仕組みがあるといいと思う。

住宅耐震の補助を市はしているのか。

事務局：

耐震診断は上限6万、改修には30万までの補助が出る。手続も簡単にしている。

池田委員：

防災面では、水資源が豊かな西東京の特性を活かし、独自で雨水タンクの助成をしようか。課題8について、生け垣は低炭素にも寄与すると思うが、他力的な感がある。住まい方について、市が環境に寄与する具体的な事例を示したものが作れるとよい。

座長：

住教育をマスタープランに取り入れるケースが多い。講習を行うとなると難しいが、教材を作り、中学生の家庭科で使用してもらうことなども考えられる。課題9として取り上げてはどうか。耐震改修や防災に関しては、国の問題でもあるが、改修が圧倒的に進んでいない。耐震診断を行う人は多いが、30万円でできる改修は限られる。耐震改修がやりやすい仕組みが出来ればよいと思う。

渡辺委員：

都の場合、一般住宅の耐震改修はなかなか補助が出せない。あるエリアを一体的に耐震化することで、公益性公共性を見出しつつ、補助を出すことを考えなければならない。また、耐震改修により、今の基準を満たさなければ補助を出さないとなっているが、他の自治体であれば、基準を満たしてなくても筋かい1ついれても補強にはなるため、100点ではなくても60点でも補助を出しているところもある。

(4)住宅目標及び施策の方向性

座長：

今回は説明だけ行う。意見は、後日事務局までお願いします。

事務局：

(資料2説明)

座長：

西東京市らしさを出すために、もう少し考えられることは無いか。

渡辺委員：

座長に賛成。せっかくマスタープランを作るのであれば、何か特色があるといい。事業1つでもいいので、市独自のものがあると良い。

座長：

2月末までにご意見を頂きたい。次回、7月の委員会に、意見と回答をまとめてご提示する形としたい。

(5)その他

事務局：

(参考資料1説明) 来年度はさらに検討を深めると共に、パブコメを行い、年度末にマスタープランを完成させたい。来年度は、7月中旬頃に第1回目の委員会を行いたい。年度の初めにメール等でスケジュール調整を行いたい。

3. 閉会(省略)

以上