

## 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	令和5年2月3日（金曜日）午前9時30分から午前11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</p> <p>酒井委員、中山委員、福野委員、佐野委員、高橋委員、池嶋委員（途中退席）、安藤委員（池嶋委員の代理出席）、橋委員、岡田委員、中澤委員、門倉委員</p> <p>〈欠席〉</p> <p>藤田委員</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 西東京市の住宅事情について</p> <p>議題2 西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について</p> <p>議題3 西東京市の住宅政策に係る現状把握と課題の抽出について</p> <p>（1）市政モニターを活用した意向調査について</p> <p>（2）関係団体ヒアリングについて</p> <p>（3）住意識アンケートの実施について</p>
会議資料の名称	<p>資料1 西東京市の住宅事情について</p> <p>資料2-1 西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗状況</p> <p>資料2-2 近年の住宅政策を取り巻く現状と課題</p> <p>資料3(1) 市政モニター質問項目（確定版）</p> <p>資料3(2)-1 西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）策定時事業者ヒアリング実施先及びヒアリング内容</p> <p>資料3(2)-2 次期西東京市住宅マスタープラン策定にあたっての事業者ヒアリング実施先及びヒアリング項目（案）</p> <p>資料3(3) 前回実施のアンケート調査票</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	
1 開会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回初めての出席となる中山委員、佐野委員から自己紹介</li> <li>・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、一般に公開することの確認を行った。</li> <li>・傍聴希望者は0名であることを確認した。</li> </ul>

## 2 議事

### 【議題1】西東京市の住宅事情について

#### ○大月座長

議題1「西東京市の住宅事情について」に関して、事務局からの説明を求める。

#### ○事務局

資料1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。

私から1点質問したい。転入、転出の世代別のグラフをみると、大学生くらいの若い年齢層が転入してきて、転出は35歳くらいの世代にかけて多くなっている。大体35歳頃に戸建て住宅を建てるのが相場であるため、戸建て住宅を建てるまで西東京市にいて、戸建て住宅を建てる時には、西東京市外へ転出して行くというパターンが想像できる。転入者、転出者の世帯構造、例えば単身者なのか世帯持ちなのかについては分かるのか。住民基本台帳のデータであるため、調べれば分かると思うがどうか。

#### ○事務局

本資料については基本的にオープンデータを利用しており、どこまで情報公開しているかという問題もあるため、実際には、住民基本台帳の担当部局への確認等が必要になる。

#### ○大月座長

市内の計画策定時に地域データは参照できないものなのか。あるいは倫理委員会か何かの手続きを経る必要があるのか。

#### ○坂本副座長

市内では、企画政策課において人口推計等も行っており、当該調査の中でも住民基本台帳、転入、転出等のデータを取り扱い、世帯数や人口の動き等を把握していると思う。只今、座長から指摘のあった、大学生頃に本市に転入し、35歳頃の戸建て住宅を建てるタイミングで市外へ転出しているという動きが読める中で、世帯の動きについては異動届出により恐らく把握しているが、集計はされていないのではないかと思う。担当部署にも確認はするが、そこまで追うのは難しいのが現状だと捉えている。

#### ○大月座長

以前、他市の住宅マスタープラン策定を実施した際、手続きには時間を要したが、頑張れば把握できていた。どういった世帯がどの地域に居住していて、何年程度で転出しているのかといった居住構造がおぼろげながら分かると、本市においてどのようなハウジングが供給されるべきかといった、本当の住宅計画に繋がるようなものが出てくるはずである。また、基礎自治体が自らの自治体のデータをきちんと分析して、将来計画を立てていく。そういった分析は他に誰も実施してくれないため、折角、市内に貴重なデータがあるのであれば、単純なクロス集計をすればそれをベースに落とししていけると思う。基礎自治体が持っているデータをしっかり使いこなすということを、全国で展開す

るべきだと思う。ぜひ可能な範囲で、取り組んでもらいたい。

他に何かあるか。

ないようであれば、議題1「西東京市の住宅事情について」については以上とする。

【議題2】西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について

○大月座長

次に、議題2「西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について」のうち、初めに目標1に関して、事務局からの説明を求める。

○事務局

資料2-1及び資料2-2により、目標1について説明

○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。

私から質問したい。資料2-1のうち、各施策・事業の「これまでの評価・取り組み内容」と「今後の取組予定・内容」のA、B、Cについては、どのようにして作られたのか。

○事務局

評価については、進捗状況は「A:計画通り進んでいる」、「B:計画に遅れが出ているが進んでいる」、「C:一定の役割を果たしたものとして事業を終了した」、「D:他の事業として継続している」、「E:未実施」で評価している。また、取組予定については、「A:拡充・充実させていく」、「B:維持していく」、「C:廃止・縮小していく」という基準で記入している。

○大月座長

その判断は、例えば資料2-1でいう高齢者支援課のような担当課が行うのか。それとも、住宅課が行うのか。あるいは協議の上で資料にある評価になっているのか。

○事務局

今回の調査においては、各事業の担当課の判断で記載をしている。

○大月座長

担当課が、進捗をA、今後の取組予定についてはBと評価していると読むのか。

○事務局

お見込みのとおりである。

○大月座長

住宅課としては、どのような形で施策の意図を取組に反映させ、住宅マスタープラン

に盛り込もうとしているのか。

○事務局

継続して実施するとされている取組については、基本的には、引き続き実施するという形で反映させていく方向になると考えている。ただ、より拡充していく、もしくは逆に縮小していく方向といった回答のあった取組と拡充した内容に関しては、今後、各担当課にヒアリングを行えればと考えている。縮小していく取組に関しても、担当課に確認を行い、ただ単に縮小していくのか、代替となる施策があるのか、又は現行計画期間10年間で社会情勢の変化等に応じて異なった角度から行っていくものがあるのか等、細かく聞き取った上で、次期計画に反映させていくことを考えている。

○大月座長

説明については理解した。今の説明を前提に、具体的な取組内容がいくつか書いてあるが、特に事業名が記載されているものについては、予算規模や想定している対象件数等を整理する必要があるのではないかと思う。また、現場の事業担当者にも極力インタビューをして、当該事業の記載がこのままで良いのか、もう少し要件を緩和した方が良いのか、他の代替事業に移行した方が良いのか、などを聞く必要がある。また、名称等についても、少し古い名称が使われている等、アップデートをしないと次期住宅マスタープランを公表する際に恥ずかしいものになってしまう。1つ1つのアイテム、施策メニューについて、具体的な状況、予算規模や費用対効果等を精査することが、次期住宅マスタープラン策定においては重要だと思う。このことは全ての目標に関わることだと思われたため、できる範囲で資料を出して、検討の資料としてもらいたい。

他に何かあるか。

ないようであれば、議題2「西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について」の目標1については以上とする。

次に、議題2「西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について」のうち、目標2に関して、事務局からの説明を求める。

○事務局

資料2-1及び資料2-2により、目標2について説明

○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。

○中山委員

目標1・2に関わらず全ての目標に関する質問だが、住宅課以外の課に依頼をしたということだが、担当課から「こうした方が良い」といった、実際に事業を実施してみてもの振り返りや提案は評価しているのか。又は、これからそういった予定があるのか。

○事務局

今回は、担当課にこれまでの取組内容等を回答してもらった結果を資料に反映している。今後の計画等に反映するにあたっては、どのように進めていくかということに関し

て、担当課へのヒアリング等を通して、より深めた確認をしていくことも1つの方法ではないかと考えている。

○大月座長

今の中山委員の意見は大事な点である。担当部署の概括的な話だけではなく、反省点や、実はこうしたいといったものが資料にも盛り込めると、今後の施策の方向性を検討する有力な材料になる。ぜひ今後ヒアリング等を進めていくという話であるため、そうした点も十分に留意しながら進めてほしい。

他にあるか。

○門倉委員

資料2-2の目標2 快適で質の高い住まいづくり(2/2)に、規模別の新設住宅の着工戸数の推移があるが、最新の着工新設住宅は40㎡以下のやや狭い住宅が増加していることから、これはいわゆるワンルームマンションが増えているという捉え方でよいのか。

○事務局

40㎡以下という括りであるため、単身世帯よりも2人世帯等を想定しているのではないかと認識している。単身世帯であれば25㎡、夫婦2人世帯でも40㎡、若しくは子ども1人で3人世帯においても40㎡以下のところで生活している世帯が多いということを示しているという認識である。

○大月座長

住宅着工統計のデータを概括的に見ただけでは、ここが単身者用の供給なのか、ファミリー層向けの供給なのかは分からない。ファミリー層で40㎡といたら結構小さく、昨今の物価高や家賃の上昇等と関係があるのか。本当ならば、クロスを取るなど、重層的・立体的にこの街における居住構造を把握するようなデータが出てくるとよい。平均が47歳でしたといっても、47歳が1人も存在しないようなデータという調査も存在するので、居住構造をどのようにしたら把握できて、市として、行政として、人々の居住に関するどこを後押ししたら、もう少し幸せになるのか等、行政にできることはないのか、民間にできることはないのか検討する必要がある。

民間にできることがないのかということを探るうえでは、先ほどの説明にあったNPOや他の事業者と協力していくことが未実施という状況は問題がある。東京の他自治体では、民間が空き家を活用してリノベーションして、市民と一緒に頑張っていこう、流通を頑張って不動産業者と一緒にやっていこうということで、非常に頑張っている自治体もある。他の自治体は官民連携を頑張っているところが多く、ここが未実施だと周り比べてかなり見劣りする。西東京市の中だけではなく、東京内外の様々な区市町村の動きをよく見て、西東京市でもできそうなことはないかという手を打つ必要がある。

また、西東京市の中でも様々な事業者がいるはずであるため、各団体等と連携をするため、ぜひ各団体等にインタビューをして、次期住宅マスタープランに組み込む必要がある。或いは、市と協力してできることはないかを、逆にアウトリーチで職員が地域に出て、たくさんインタビューして盛り込む。それぐらいの気概が感じられないと、住宅マスタープランを策定する意味がないようにも思うので、検討してもらいたい。

他に何かあるか。

○福野委員

細かいことになるが、現行の住宅マスタープランにおいて、関連する成果指標をそれぞれの目標で定めており、数値目標も定めていると思うが、達成状況が分かる資料があった方が良いと思う。資料2-1は、それぞれの所管において、目標達成のために割り当てられた取組が、計画どおり進んでいるかどうかということ整理したものだと思う。それをトータルで見て、最終的なアウトカムとして成果指標の目標値にどれだけ近づいているのか、或いは達成できていないのかを可視化して、次期住宅マスタープランでこういった目標値を設定し、どのような施策をやるべきかという議論に進めたら良い。

○大月座長

現行の住宅マスタープランでは、項目ごとに現状値と目標値が数値で示されているため、それが今どうなって、増えている理由と減っている理由が分からないと施策評価にならないため、可能な範囲で行ってほしい。

○事務局

福野委員からの質問について、第1回策定委員会の資料において、数値指標の現状値を掲載し、数値指標における住意識アンケート調査の結果指標が現状では追えず、何らかの形で把握する必要あるということで、市政モニターを提案したところである。

ご指摘のとおり、今回の資料でも数値指標を並べて載せる方が、検討材料になったと思われるため、今後の資料作成等の参考にしていきたい。

○大月座長

よろしくお願ひしたい。

他に何かあるか。

ないようであれば、議題2「西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について」の目標2については以上とする。

次に、議題2「西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について」のうち、目標3に関して、事務局からの説明を求める。

○事務局

資料2-1及び資料2-2により、目標3について説明

○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。

○高橋委員

防災、防犯の所管課としては、具体例で出たハザードマップや、市民の防災団体・防犯団体への様々なアプローチをしていく中で、地域全体の安全のための取組を行ってい

る。自助・共助を基本に、この施策の中で行っている。

事務局から説明があった焼失棟数分布について、東京市部で赤いマーク（焼失棟数100棟以上）が入ってるところはほとんどないが、西東京市内においてはその中でも焼失棟数が多くなると予想されているエリアがある。また、地震に関する総合的な地域危険度の図について、東京都が出した新しい被害想定において、西東京市では地震被害よりも焼失被害が増えるといった報告がされている。

先ほど事務局からも不燃化の取組を進めてるという説明があったが、並んでる施策事業を見ると、家具転倒防止や耐震診断等、ほとんどが耐震、地震に対する取組が並んでいる状況である。今後は、不燃化の取組を進めていく必要もある。具体的なものは現時点では何とも言えないが、例えば自動火災報知器の設置や建物の不燃化への補助なのか、規制をかけるのか、そういった不燃化という視点も、今本市が抱える被害想定の中では必要になってくるのではないかと。実際の金銭的な補助と併せて、我々が行っているようなソフトの取組を組み合わせることで、防災・防犯性の高いまちづくりができるのではないかと考えているため、事務局でも検討してほしい。

#### ○大月座長

防火が新しいテーマになってきつつあるという、所管部署からの意見だった。住宅課では、防火について今後打って出ていくべきアイデアについて、何か考えている点はあるのか。

#### ○事務局

現時点で、防火・不燃化について具体的なものはないが、この間、現行の進捗状況を作成する中で、所管課にも聞いたところではあるが、不燃化の話については改めて都の被災想定等が出てきたところであるため、次期住宅マスタープランにおける位置付け等について、検討すべき課題として進めていく。

#### ○大月座長

建築的な対応としては、実は都市計画等で示されており、設計士がそれに応じて外壁等を選択したりしている。そうした意味では、都市計画課としては防火という点については、住宅に関わる取組等はあるのか。

#### ○門倉委員

今の視点で言うと、例えば資料2-2の目標3 防災・防犯性の高い安全・安心な住まいとまちづくり（2/2）の色が濃いところは、木造住宅のいわゆる密集地域やそこに近いところになっている。都市計画としては、そういったところの都市計画道路の整備を推進させるといった取組を行っている。

他には、今、市内の低層住宅地域の建蔽率と容積率について、40・80と50・100が混在しているが、40・80をより高い50・100に変えていくべき地域が市内にはあるのではないかと考えている。建蔽率と容積率の見直しに合わせて、防火地域の指定も入れていくことで、防火の対策を進めていきたいと考えている。そういった見直しの取組、そういったものを盛り込んでいくのではないかと考えている。

#### ○大月座長

今の説明からすると、一定のダウンゾーニングをする方向は出ているということなの

か。

○門倉委員

ダウンゾーニングというよりも、40・80を50・100に上げていくということである。

○大月座長

40・80を50・100にということは、適正利用しながら、建蔽率は上がるけれど同時に防火地区を指定しながら延焼を抑えていくという方針になるのか。

○門倉委員

座長のご指摘の通りである。また、最低敷地面積についても、現在、都市計画的には市内どこも制限がかかっている。地区計画として、地区を限った中では最低敷地面積の制限をかけているところはあるが、市内全域でかけている市もあるのに対して、西東京市の場合は、都市計画で最低敷地面積を市内全域でかけていない。建蔽率、容積率のアップに合わせて最低敷地面積の制限も入れていくことで、敷地規模をある程度大きく取った中で防火対策もしていくという方向に、切り替えていければと考えている。

○大月座長

最低敷地面積を上げると、居住環境が良くなる一方で、アフォーダブルな住宅、つまり小さな住宅が供給できにくくなるという側面もある。住宅施策としても、市としてどういった人口を将来伸ばしていきたいのか、ということと大きく関わりがあると思う。もちろん都市計画で審議されることであるが、住宅とも非常に重要な関わりがある部分になる。

また、延焼でいうと、住宅周りの緑、常緑樹を増やすこと、そこに助成を行うということもある。緑については、現行の住宅マスタープランにおいては、目標4に位置付けられているが、実は緑と不燃化は関わりのある部分である。地区計画、建築協定とも関わりのあるところかもしれないが、緑被率を地域でどう確保していくのかといったことや、緑豊かなまちづくりといったことが、実は延焼防止としては非常に効果的である。そういういったことを何か全市で進めていくような対策を防災部局と都市計画部局、住宅部局で一緒に打ち出していく、横の連携で市政の方向性を強調していくことは、大いに意味があると思うため、ぜひそういった方向でも検討して頂きたい。

他にあるか。

○酒井委員

資料2-2の目標3 防災・防犯性の高い安全・安心な住まいとまちづくり(1/2)の左下に、耐震無料相談と木造住宅耐震助成等の実績のグラフについて、近年は相談件数が増加しているという報告があった。平成30年から令和元年のところで相談件数はぐっと増えているが、耐震改修等助成金は少し下がっている。この理由や要因について、もし分かれば教えてほしい。

○事務局

細かい要因分析等はできていないが、相談の全てが耐震改修等助成金にすぐに結び付くというものでもないため、今後、可能な範囲で分析していきたい。



○大月座長

これも今後ヒアリングをしていく中で、窓口の担当者に聞くと即答できるのではないかと感じるため、ぜひ窓口の担当者が、こういった感覚で各事業を回しているのかを把握しておくべきだと思う。

また、次期住宅マスタープランの策定において、目標の文言や構成も変わっていくと思うが、この「防災・防犯性の高い安全・安心な住まい」というフレーズは15年前のフレーズであり、結構古いことから、変更した方が良いと思われる。

空き家についても、空き家は福祉向上や新しい人の呼び込みに繋がる、まちとしての非常に重要な資源として捉えると、単に耐震改修していくというレベルの話とは違う話になり得るため、その位置付けを検討してほしい。緑と安全なまちづくりについても、極めて近い領域であるため、その辺りの方向性を考えながら新しい住宅マスタープランを検討したらどうか。

もう1点、空き家対策の資料として、文書指導の状況や苦情の状況が個別のグラフとしてあるが、空き家特措法のプロセスは、まず全体の空き家の分布を把握し、そこから指導・助言するものを選び、特定空き家を選んで指導して、固定資産税を6倍に上げて、取り壊していく行政代執行を行うというプロセスとなっている。そのプロセスの中で、それぞれの数がどうなったかということが大事であり、個別にこのグラフを出してもあまり意味がない。苦情がどの程度あり、特措法に基づく取組がどの程度あり、管理不全空き家がどの程度あるということを見るのが重要になる。今後、国の審議においても、管理不全空き家について将来的に固定資産税を6倍にすることを自治体の裁量で認める方向になりつつある。一連の苦情の件数から、管理不全空き家の捕捉、最終的には取り壊しや改修にどう導いていったのか、という全体像が非常に重要になる。今後の住宅政策の多くは、その辺りに集中せざるを得ないと思うため、ぜひとも情報整理を一元的に総合的に把握できるようにすると、いろいろな部署に持っていく時に分かりやすい。個別のグラフを持っていても、おそらく誰も理解できないので、できる範囲でお願いしたい。

他にあるか。

ないようであれば、議題2「西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について」の目標3については以上とする。

次に、議題2「西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について」のうち、目標4に関して、事務局からの説明を求める。

○事務局

資料2-1及び資料2-2により、目標4について説明

○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2-2の目標4みどりある良好な地域環境づくりの中で、生産緑地や公共住宅団地等の緑地の保全と誘導とあり、みどり公園課が所管する部分ではあるが、当該課題に、「低炭素社会の実現」というキーワード入っている。これはあえて「低炭素」という言葉を使っているのか。西東京市ゼロカーボンシティ宣言の中では、脱炭素社会の実現という言葉を使っており、「脱炭素」と「低炭素」は若干、意味・内容が違う。

○事務局

低炭素社会については、東京都住宅マスタープラン等の文言等を参照にしたところもある。西東京市ゼロカーボンシティ宣言では、脱炭素社会ということになっているという点を踏まえ、改めて検討する。

○大月座長

他にあるか。

○門倉委員

都市計画課が所管している施策の内容について、例えば一番上の都市基盤の整備や農地の保全というのは、広い意味では住環境というところには寄与するものだと思うが、住宅マスタープランに果たして記載する内容なのかということは、疑問に思うところである。住宅マスタープランに記載するのであれば、先ほど座長が指摘されたように、住宅周りの緑をどのようにしていくのか等、より住宅を中心に考えた時に何をしなければならぬのかという内容に変えていきたいと思っている。この辺りは今後事務局と調整しながら、内容を変えていきたい。

○大月座長

私も、門倉委員が指摘されたように感じており、みどりある良好な地域環境づくりに、脱炭素や農転、生産緑地と一緒に位置付けられているのは、もっとよい立て付けの方法がないかと考えている。門倉委員が指摘された形で、家の周りの緑の様々な価値をどうやって住宅政策として発見して、それを普及していくのかという内容になるのではないか。脱炭素については、東京都でも様々な施策を行っているが、どちらかというとな生産や経済という見方で回っている部分が多い。世界規模でCO<sub>2</sub>を削減するようという話は生産活動の話なのであって、緑化運動とは基本的に違うため、安易に一緒にしない方がよい。今後、検討してほしい。

他にあるか。

ないようであれば、議題2「西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について」の目標4については以上とする。

次に、議題2「西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について」の新しい視点に関して、事務局からの説明を求める。

○事務局

資料2-2により、新たな視点について説明

○大月座長

只今の事務局からの説明や議題2全体を通して、何か質疑や意見等はあるか。

○中山委員

市内の新たな取組事例として説明があったが、現行の住宅マスタープランにおける目標の中でも、ネットワークなど福祉との関わりが多く挙げられている。私自身の専攻が福祉であり、西東京市の福祉事務所で実習をさせてもらったが、ほっとネットステーションに配属された際に、地域福祉コーディネーターに同行してまち歩きをする機会があった。まち歩きの中で話にあったのが、地域福祉コーディネーターが、怪しいと感じる家や、危険と感じる場所といった情報を持っていると聞いた。このネットワークづくり等の視点において、住宅部局でも何か繋がりや連携が取れているのか。もし、まだ連携が取れていないようであれば、ほっとネットステーションでは多くの情報を持っているため、活用しても良いのではないか。

○事務局

地域共生課から社会福祉協議会に委託している地域福祉コーディネーター事業だが、地域福祉コーディネーターや、登録ボランティアであるほっとネット推進員から気になる空き家等の情報が住宅課にも提供されている。また、気になる世帯で、現在の住まいから退去しないといけない状況であったり、身体的な理由等で転居が必要な方が、ご自身では転居できない場合の住宅探し等でも、住宅課の入居・居住継続支援の事業に繋がってくるケースも多くある。福祉部門との連携は、今後とも必要になってくる。

また、資料2-2の最終ページ中段にあるような、空き家・空き地を活用したコミュニティの形成、児童養護施設の退所者や低所得の若者等、福祉的支援の必要な方のシェアハウス運営等を行っている団体もある。そういった団体との連携は、今後とも必要だと思っており、新たな視点として出させてもらっている。

○大月座長

他にあるか。

○酒井委員

目標4に戻ってしまうが、資料2-1の進捗状況の中の太陽エネルギー利用や雨水の循環利用等の取組内容について、今後取組予定として拡充・充実させていくという記載がある。その取組内容がホームページ等への掲載と書かれているが、現在検討しているのはホームページの記載ぐらいなのか。

○中澤委員

ZEHについては費用がかかるというところもあるため、ZEHに関する補助金制度等があれば、それを含めて紹介していくという趣旨になっている。

○酒井委員

この目標に対して、普及する意味合いでホームページの掲載と記載していると思うが、現状のこの取り組み内容を拡充させるという点では、ホームページに掲載するだけでは広まりが薄いのではないかと思うため、他の宣伝方法を考えて、今後の取組内容として掲載すると、より良いのではないか。

○大月座長

ホームページに載せるということも情報提供だが、やはり今の地域行政に求められているのはアウトリーチである。いかに、困っている人の家の目の前まで大事な情報を持っていくことができるかという機動性だと思うため、その辺も考慮しながら文言を調整してほしい。

また、中山委員からも指摘があったように、この新たな視点は非常に重要なところだと思う。過去10年と今後10年の変曲点があるとする、この資料に書いてあることがまさにその通りである。例えば空き家についても、空き家等対策計画は、西東京市でも既に作っており、そのための協議会もある。そこには建築士や不動産業者、司法書士や弁護士、警察や消防が入って、チームを組んで空家特措法に関わる取組を行っている。

私も委員として入っている、国の空き家対策小委員会を出てきているのは、空き家になる前に、地域で様々な空き家に関する情報があるということ。前段として、1人暮らしの方が施設入所すると、そこからもう空き家問題が始まっている。その辺り、地域のNPOや自治体等が協議しながら取り組む場を積極的に作っていくというように、空家特措法も変わってきている。そうした意味で、単なる福祉活用だけではなく、もう少しリノベーションを実施して、若者向けにするといったことも住宅行政の現場で行える取組であるという認識が必要になる。

今までの住宅行政は、市営住宅だけが現場であるといった感じであったが、本来の住宅行政はもっと広く求められているため、現場現場でその普及啓発活動を行い、ホームページへの掲載だけでなく、アウトリーチを実施して、困っている人に相談業務を自ら持ちかけていく。そういった姿勢が、今の市政にとって非常に重要だと思う。

また、これまでの住宅マスタープランは、住宅ストックをどうするかということだけ考えていたが、これからは資料2-2の最終ページの左下にあるような、流通をどのように行い、良い形で売りたい人と買いたい人を結び付けていくのか、これも重要な住宅政策になりつつある。これも、単に他の人に売る・貸すだけではなく、福祉活動での利用や子育てサロンでの利用、地域の居場所づくり、或いは地域に新しく店を持ちたい人等と、どのように空き家を繋げるのか、というのが今の新しいフィールドであるため、この辺はぜひとも取り組んでほしい。

ひばりが丘団地についても、当初の主たる運営団体の代表者が団地周辺に居住しているなど、地域に重要なプレーヤーがいる。行政から地域に出向いて、プレーヤーたちに働きかけることによって、この新しい視点を非常に重要な視点と捉えて取り組んでもらいたい。ここを今後10年間の骨格としてどう位置付けることができるかということが、次の住宅マスタープランの価値になると思う。

他に何かあるか。

ないようであれば、議題2「西東京市住宅マスタープラン（2014～2023）の進捗及び近年の住宅政策を取り巻く現状と課題について」は、以上とする。

### 【議題3】西東京市の住宅政策に係る現状把握と課題の抽出について

○大月座長

次に、議題3「西東京市の住宅政策に係る現状把握と課題の抽出について」のうち、(1) 市政モニターを活用した意向調査について、事務局からの説明を求める。

○事務局

資料3(1)により、議題3(1)市政モニターを活用した意向調査についてを説明

○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。

市政モニターのアンケートは既の実施し、集計中という報告だったが、件数は何人分ぐらい配っているのか。

○事務局

市政モニターについては、前回の委員会でも少ないという指摘をもらっていたが、100名になっている。

○大月座長

次回の策定委員会で、概要というか分析が少し出てくるということかと思う。

他に、何か質疑や意見等はあるか。

ないようであれば、議題3の(1)市政モニターを活用した意向調査については以上とする。

次に、議題3の(2)関係団体ヒアリングに関して、事務局からの説明を求める。

○事務局

資料3(2)-1及び資料3(2)-2により、議題3の(2)関係団体ヒアリングについてを説明

○大月座長

関係団体のヒアリングを資料のような形で、2月・3月から実施予定ということだったが、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。或いは、ここに聞きに行った方が良いというものがあれば教えてほしい。

○佐野委員

先ほどの空き家の活用の視点にもあったが、関係すると思うためぜひヒアリングに行きたいところがある。住宅政策が、今後は流通との関係も深くなるという話もあったため、ぜひ商店の関係を入れてほしい。これは市のまちづくりの上でも、まだ現存する商店会、商店街が駅前に少し残っており、それがまちのシンボリックなところもなっていて、そこに人が集まってきている。若い方がリノベーションして、店舗を展開しているといった事例も出てきており、そういったところを産業振興課にも確認しながら、ヒアリングを実施してほしい。

○大月座長

具体にどこに聞きに行くかは、追って佐野委員に聞きに行けば良いのか。

○佐野委員

産業振興課でも、いくつか情報を持っていると思う。

○大月座長  
他にあるか。

○岡田委員

前回も意見を出したが、市政モニターの説明でも、子どもの視点というものがなかなか聞けていないということだった。このヒアリングの中でも、特に3番、4番で子育てサロンや子どもの居場所の運営が挙げられている。具体的にはどういうところに聞きに行こうとしているのか。また、そこで子どもたちに質問、ヒアリングをする機会を考えているのか。特に子どもにとっての居場所、子ども自身が居心地が良いと感じる居場所として家庭があるのか、もしそうでない場合に、市内に安心して自分が居て良い場所を見つけれられているのかどうか。そういったことを子どもたちからも聞けると良い。

○大月座長

事務局として、具体的にこの辺に聞きに行くというものはあるか。

○事務局

3番の子育てサロンについては、市内において自宅や隣家を活用して子育てサロンを運営している団体があり、最近ではおもちゃ美術館等と連携し、おもちゃ広場のような親子で遊べる活動を行っており、住宅課職員も様子を見に行ったりすることがあり、地域の子育て中の親子の居場所になっていると感じている。ヒアリング対象は、運営者が中心にはなるかと思うが、可能であれば、利用者である親や子どもにも、ヒアリングできればと思っている。4番の子どもの居場所については、具体的には、現行計画期間の10年間で子ども食堂への補助等が本市でも始まっており、その中でも、自宅解放や先ほど佐野委員から指摘があった創業支援のシェア食堂・シェアキッチン等を使って運営している子ども食堂の団体に出向き、こちらも運営者が中心になるが、可能であればそこに来ている子どもや親に話を聞けるような機会を持てると良いと思っている。

○大月座長

その他にあれば、岡田委員にも紹介してもらえればと思う。  
他にあるか。

○門倉委員

ヒアリング先に緑や環境という視点がないと感じる。例えば、菜園付き住宅等に取り組んでいる住宅デベロッパーや、環境性能の高い住宅を造っている住宅メーカー等にも話を聞いた方が良いのではないか。

○大月座長

農のある暮らしは、ここでやらなければいけない大きなテーマだと思う。ぜひともそうした事業者と話聞いてほしい。  
他にあるか。

○中山委員

3番、4番と関連して、ここは子育て中等、少し下の年齢層を対象としていると思うが、若者支援をしている団体、例えば若者グループWe、そこの若者は家庭環境が複雑

だったりするため、また今回の話とは少し違ってくるかもしれないが、他は大学の教授とかになるのではないか。武蔵野大学は、西東京市にあるため協力してもらい、これから家を持ったり子育てをしたりしていく世代に、これから何があったら嬉しいかを聞くことができると、今後の10年に役に立つのではないか。

○大月座長

議題1の中で、このまちは若者が多く転入してきて、35歳になったら転出していくという特徴があった。今の若者が西東京市に定住するためには、どういった建物、住宅、或いは居住環境、雇用環境が必要なのか、突き詰めることができると良いと思う。

私からは、URと住宅供給公社には話を聞いた方が良いのではないかという提案をさせてもらいたい。URについては、例えば国立市ではURの第1号として、URがサブリースをして居住支援協議会と組んで取組を行っている。住宅供給公社でも、地元の大学と組んで古い団地を改修したり、学生に住んでもらいコミュニティにおける地域貢献をしてもらったりといった取組を行っている。西東京市にそういった物件があるか分からないが、防災に関しても、URと住宅供給公社、市営住宅や都営住宅は、非常に重要な空間を持っている。にも関わらず、空き家については民間の資産を使った様々な取組を実施していこうという話が多く、公的な空間を何故もって利用しないのかという視点は当然ある。URや住宅供給公社は、都営住宅も含めて既存の団地をより良く地域住民のために使えるための方策ができないかなど、ヒアリングを実施してほしい。

他に何かあるか。

ないようであれば、議題3（2）関係団体ヒアリングについては以上とする。

○大月座長

次に、議題3（3）住意識アンケートの実施について、事務局からの説明を求める。

○事務局

資料3（3）により、議題3（3）住意識アンケートの実施について説明

○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。

住意識アンケートは、いつ頃実施される予定なのか。

○事務局

令和5年4月又は5月、年度が変わってすぐの実施を予定している。1か月程度の期間で回収し、直ぐに集計を行うスケジュールを考えている。

○大月座長

かなり急ぎになるが、次回の策定委員会はいつあるのか。

○事務局

この後、「その他」で伝える予定だったが、本年3月30日の午前中、本日と同じ会場を予定している。

○大月座長

本日は、もう時間がないため、十分な議論をする時間は残されていないため、この間、各委員に個別に照会して、メール等でご意見をもらいながら案を修正して、次回3月末に素案を示してもらい、そこで最終確認をする。

今後、2月・3月でヒアリングを実施するが、ヒアリング先で、今度このようなアンケートを行うため、ぜひとも聞いた方が良い設問はないかということ、忘れずに聞いてもらいたい。全てを聞けるわけではないが、念のために教えてくださいという形で聞いたら、より総合的なアンケートになるのではないかな。

他に何かあるか。

ないようであれば、議題3「西東京市住宅政策に係る現状把握と課題の抽出」については、以上とする。

3 その他

○大月座長

3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3月30日の開催を予定している。次回開催までに、住意識アンケートの設問について、本委員会のほか、空き家等対策協議会、居住支援協議会の各委員にも書面で意見を求める予定であるため、協力してもらいたい。

また、事前にメールでお知らせしているが、第1回西東京市住宅マスタープラン策定委員会の会議録(案)について、修正箇所がある場合については、本年2月10日までに事務局に連絡してほしい。

4 閉会

○大月座長

以上で、第2回西東京市住宅マスタープラン策定委員会を終了する。