

会議録

会議の名称	第5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8月24日（火曜日）午後2時00分から午後4時00分まで
開催場所	保谷東分庁舎地下会議室 I
出席者	<p>〈出席〉</p> <p>【座長】大月委員 【副座長】榊原委員</p> <p>酒井委員、中山委員、福野委員、佐野委員、外川委員（池嶋委員の代理出席）、森下委員（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>藤田委員、仲委員</p> <p>〈事務局〉</p> <p>住宅課住宅係：國峯係長・山本主査・山田主任・長谷川主任</p>
議 事	<p>議題1 西東京市住宅マスタープランにおける課題抽出</p> <p>議題2 西東京市住宅マスタープランにおける基本理念及び基本目標の設定について</p>
会議資料の名称	<p>資料1-1 次期西東京市住宅マスタープランにおける課題の整理</p> <p>資料1-2 現行住宅マスタープラン（2014-2023）における課題と次期住宅マスタープランにおける課題案</p> <p>資料2-1 次期住宅マスタープランにおける課題と基本目標の関係</p> <p>資料2-2 次期住宅マスタープランにおける基本目標（案）</p> <p>【机上配布】</p> <p>参考資料1 西東京市住宅マスタープラン（2024～2033）策定スケジュール（案）</p> <p>参考資料2 西東京市第3次基本構想・基本計画案中間まとめ（一部抜粋）</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"> ・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。 ・傍聴希望者は0名であることを確認した。
2 議事	<p>【議題1】西東京市住宅マスタープランにおける課題抽出</p> <p>○大月座長</p> <p>議題1「西東京市住宅マスタープランにおける課題抽出」に関して、事務局より説明を求める。</p>

○事務局

資料1-1、1-2資料により説明

○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。

○大月座長

資料1-2が非常に重要であると思いながら確認した。特に重要なのは「進捗・課題・期間中の取り組み等」であり、現行の住宅マスタープランの課題に対して、これまで市として実施してきたことや、この間に発生した課題を踏まえて、次の10年に向けて「次期住宅マスタープランにおける課題・視点案」として整理した枠組みだと思う。この間、特に住宅セーフティネットに関する法制度改正、空き家等対策に関する制度改正が進んできている。かつ、昨今の事情の中で、住宅にまつわるリテラシーを市民に適切に獲得してもらうことが重要だという、良く整理したものになっていると思う。

2点気になる点がある。1点目は、たとえば「進捗・課題・期間中の取り組み等」の列の1番上の枠中に「空き等の発生件数の増加」と記載があるが、「空き家等対策の推進」に矢印が引かれていない。気持ちで線を引くのではなく、文言ベースで線が引かれているか、あらためて事務局内で確認してほしい。

2点目は、「次期住宅マスタープランにおける課題・視点案」の項目出しは妥当だと思うが、たとえば住宅セーフティネット、コミュニティ、子育ての3つは、どちらかという居住環境の底上げや生活しやすさといった括りになるが、既存住宅の質の向上と分譲マンション、住宅産業が含まれるかどうかは分からないが、これらはハードとしてのクオリティアップを目指すということだと思う。空き家がどこに入るか分からないが、CO₂や災害対策等は広い意味での都市生活上のリスクをどう回避するか、世界規模で起きていることにどう対応するかという話になるかと思う。項目の順番を入れ替えるなどの工夫をして再編すると、全体の方針がより理解されやすいのではないかと思う。

資料2が、具体的に工夫した資料になるのかと思うが、あらためて順番の工夫等をしてもらいたい。

他に何かあるか。

○中山委員

資料を見ていて、寄り添い型の相談体制や必要な場所に出向いての情報発信の実施といった文言が多くみられて、とてもよい取組だと思う。同時に、自身が経験した福祉実習等でも、相談に来る人が少ないため支援者側から出向くという解決方法が多かったが、実際には人手が足りないといったことや、今の業務にプラスして行うのは厳しい状況が続いているという話も聞く。

実現するためには、人員配置等も検討する必要があるのではないか。

○事務局

人員配置等については、市全体の中での話になるかと思う。寄り添い型の相談支援体制や必要な場所に出向いての情報発信といったことについては、アウトリーチとしての側面もあるが、地域のキーパーソンに向けて情報発信等を行うことにより、住宅にまつわる困りごとがあったときには住宅課の窓口に行ったら良いということを知ってもら

い、本当に必要な人が、相談につながる体制になれば良いと考えている。

○大月座長

中山委員から指摘があったのは、支援のアウトリーチ、支援の伴走性を着実に実施していくためには、庁内の人員配置には限界があるだろうから、何らかの工夫が必要ではないかという意見だった。事務局の回答としては、直接専門の窓口に行かなくても、地域の中で困りごとを近隣や身近な人が拾ってつなげてくれる体制を実現したいということだったが、庁内の体制としても連携的に取り組む必要がある。現在、国における住宅セーフティネット法改正に向けた動きがあるが、国土交通省も厚生労働省も重要な課題の1つとして認識していると感じている。その中で、国ベースにおいても、縦割りではない形で住まいと生活の支援を、どのように連携的に進めるかということに、まず取り組まなければならないという議論になっている。今、委員から指摘された点を十分に踏まえた形で表現できるとよい。

○中澤委員

資料1-2における矢印の太さについて、太いと関連性が強いなどの意味はあるのか。

○事務局

特に強くつながっているところはどこかという観点から、矢印の太さを変えている。

○大月座長

おそらく事務局からの説明のとおりの意図なのだと思うが、太さに意味があるなら、具体的に凡例を書いておく必要があるということが、中澤委員からの指摘なのだと思う。

○中澤委員

資料の図は、計画書に掲載するわけではなく、検討のための資料という扱いであるなら構わないと思う。

○大月座長

資料2-1でも同様な形式となっているため、どのようにしたらよいと思うか。

○中澤委員

つながりの強さについて、客観的な面も主観的な面もあるかと思うが、どのように判断しているのかということが気になった。少なくとも、どの項目に対しても太線1本と細線1本以上があるのではないかと思うが、「次期住宅マスタープランにおける課題・視点案」を整理すれば、矢印の複雑さも改善されるのではないかと感じる。

○大月座長

資料のような図は、どのような線の引き方をしても絶対に客観というものはあり得ない。どのような手続き、どのような認識でこの線を引いたのかということが、妥当なレベルで説明がされているということが重要となる。中澤委員から指摘のあった意見が、市民から出てこないよう、表現方法を考えた方がよい。

他に何かあるか。

ないようであれば、議題1「西東京市住宅マスタープランにおける課題抽出」は以上とする。

【議題2】西東京市住宅マスタープランにおける基本理念及び基本目標の設定について

○大月座長

次に、議題2「西東京市住宅マスタープランにおける基本理念及び基本目標の設定について」に関して、事務局より説明を求める。

○事務局

資料2-1、2-2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。

○岡田委員

目標2「やさしさと魅力ある地域コミュニティづくり」に「子育てしやすい住宅・住環境の整備」が紐づけられている。

「子どもや子育て世帯が安心して住み続けられるよう、地域において、子どもがのびのびと安心して過ごし、遊び、学び、活動できる居場所づくりを進めます。」と記載されており、「想定される施策・事業等」に「地域における居場所づくり」とあり、検討及び普及促進という言葉が並んでいる。

これまで、子どもにとっての居場所づくりといったものに対しては、どうしても大人側が用意して利用してもらうという傾向であった。参考資料として配布された、策定中の西東京市総合計画の基本目標2中の施策4-1に「子どもの権利の尊重と参画の推進」というものが挙げられている。子どもが利用するような場所に関しては、自分たちがどういった場所を求めているのか、そういった子どもの声、子どもの意見を積極的に聞きながら反映していく方法をとれると良いのではないかと感じる。

○事務局

住宅マスタープランを策定する中でも、子どもと一緒に、子どもの声を聞きながら子どもの居場所をつくっていくという視点が大切であると考えているため、より良い記載や取組ができればと考えている。ぜひ、ご意見を頂きたい。

○大月座長

資料1や資料2-1における10の課題の3番目に子育てと書かれており、資料2-2における目標2の説明でも子育てと記載されているが、「想定される施策・事業等」に子育てという文言が出てこないことが不思議だと感じている。たとえば、資料2-2のp.3における「想定される施策・事業等」の「地域における居場所づくり」を、子どもの居場所になれるような居場所や多世代の居場所、高齢者の居場所、障害者も含めた居場所というように、少し解像度を上げた記載にすることで、実施したら子育てがしやすいと思えるような記載にした方が良いのではないかと感じる。

他に何かあるか。

○酒井委員

目標1の3つ目の□について、可能であれば「地域の方への情報発信の体制を整える」という意味の記載が入ると良いと感じる。資料2-2のp.2を見ると、団体ヒアリングにおいて、住宅に係る様々な制度や見守りに関する取組などが、必要な人に十分に伝わっていないという声があったと記載があった。今回提示された記載からは、市から関連団体へ情報発信をするという意味に読み取れるが、関連団体に情報が届いたとしても、必要な人や地域の人に情報が届いていなければ意味がなくなってしまうため、業者だけではなく地域の人に情報発信していく必要がある。今後の目標・施策に記載があった方が、より具体性を増すのではないかと。

○事務局

委員からの指摘のとおり、団体ヒアリングにおいて、地域の人が情報を知らないという意見も出ていたため、地域の人に情報が届くような方法を検討していきたいと考えている。

○大月座長

目標2の「想定される施策・事業等」に「住宅リテラシーの向上」が位置付けられており、1つ目が個人のリテラシー向上のための情報提供、2つ目が団体同士で行う情報提供といった位置づけになっている。今の酒井委員からの指摘は、団体同士で情報提供を実施しても、個人に届かないと意味がないのではという指摘であった。

そうした意味では、リテラシー向上を目標2に位置付けるよりも、目標1に位置付け、一人ひとりにめがけて行政が様々な情報を行うことにより、住生活を支援するという考え方の方が良いのではないかと感じる。その一環として、業者同士でも情報交流ができるように支援するといった方がよいのではないかと。

リテラシー向上の中には様々なものがあり、困ったときにはどこに相談すれば良いのかということや、住宅の相続に至ったときに誰にどうやって相談したらよいのか、司法書士に依頼した場合の費用はどの程度掛かるのかといったことが非常に重要であり、コミュニティづくりというよりもむしろ住まいの確保ではないかと思うので、検討してもらいたい。

併せて、参考資料として配布された第3次西東京市総合計画の中間まとめで、新しい計画の基本理念として「ともに」「みらいにつなぐ」「やさしさ」「いこい」とある。資料2-1、2-2で示された4つの目標のうち、「いこい」については総合計画において住環境と言っており、目標3と4になる。「やさしさ」については、居住支援が目標1であるため、目標1になるのではないかと。目標2が「やさしさと魅力ある地域コミュニティづくり」になっているが、どちらかという目標2は「ともに」にあたる共生社会に関わるキーワードであるため、目標2は「ともに」になるのではないかと。

先ほどの住宅リテラシーについても、特に居住継続のための宅地建物の相続支援等は目標1に近づいてくるかと思う。目標1は住まいの確保となっているが、確保だけでなく住み続けることも重要な要素であり、それが基本理念における「みらいにつなぐ」ことに繋がる。総合計画の4つのキーワードが、住宅マスタープランの目標に適切にオーバーラップしていることを示せた方が、議会への説明や予算編成にも繋がると思われる。総合計画ともうまく合わせながら、今設定している目標と施策を、もう1度精査すれば分かりやすくなるのではないかと。

他に何かあるか。

○門倉委員

課題と資料2-2の中にある施策という点では、目標2であれば子育てしやすい住宅・住環境の施策が見られなかった。併せて、子育てしやすい住宅、住宅そのものの子育てしやすさは何なのかということが気になっており、子育てしやすい住宅を整備するような施策を入れる必要があるのではないかと感じる。

また、目標3の中にある「住生活産業の活性化」が何をイメージしているのか分からないが、活性化に資するような施策が見られないのではないかと気がなった。

○大月座長

子育てに関する具体的な施策としては、東京都も実施していると思うが市区町村とは関係ないのか。

○福野委員

東京都では従来から子育てに適した住宅の認定制度を行っており、今年度からは「東京こどもすくすく住宅認定制度」と名前を変え、制度を再構築して実施している。昨年度までは区市町村が補助する場合に東京都でも補助するという間接補助で実施していたが、今年度からは東京都の直接補助もできるようになっている。

先ほど指摘のあった子育てしやすい住宅としては、一定の遮音性能を有することや、バルコニーからの転落防止措置や浴室のドアにチャイルドロックが付いているなど、質の高い住宅を支援するという枠組みになっている。そういった制度の普及を住宅マスタープランにも記載してもらえればと思う。

○大月座長

子育てしやすい住宅の要素としては、他にもキッチンで作業しながらリビングにいる子どもの面倒を見られるような間取りや、マンションの入り口近くに子どもが遊べるプレイエリアを設けるなど様々ある。東京都としても子育てしやすい住宅の普及に取り組んでおり、区市町村と連携して実施している部分もあるため、しっかり調べて洗い出ししてもらいたい。

また、住宅金融支援機構では、地域連携型の金利引き下げを行っており、区市町村が条例で子育て対策や補助を行う場合等に、主として新築を対象にフラット35の金利を引き下げる制度がある。

市以外の様々な団体で子育て関連の支援を行っているため、住宅課として情報を集めて市の仕組みに関連付けていくことが重要であるため、そういった点を補足してもらいたい。

2点目の住生活産業の活性化については、これまでの住宅を建てるということだけではなく、空き家を回す不動産業者であったり、不動産をリノベーションして価値を上げて地域の価値を向上させたり住みやすくするといった面で活躍する人、あるいは中間的なプレイヤーと連携することや、専門家を派遣するといったこともできるかもしれない。全国の事例を調べて、西東京市でできそうなことは何かということや、東京では様々な団体もあるため、どのような連携を図ることができるのかということを考えるこ

とが重要だと思う。

住生活産業の活性化については、事務局として何か考えていたことがあるか。

○事務局

住生活産業の活性化については、団体ヒアリング等において、職人の高齢化や人手不足により対応できない案件が出てきているという意見があった。そのなかで、現在、市で実施している耐震改修の事業者講習会のように、1つの事業所だけではなく全体で学べる機会を設ける取り組みをイメージしていた。また、市内には、空き家関連の取組を行っている事業者や、国のモデル事業の採択を受けている団体もあるため、そういった団体と繋がりながら一緒に取り組めないかということも考えていた。

具体的な取組としては、事業者全体で学ぶような機会をつくっていくことを想定していた。

○大月座長

住宅産業業界全体の人手不足や高齢化、技能者不足ということも伝統的な形で問題としてあるため、それを踏まえることも大切であるが、伝統的な住宅産業だけではなく、新しい形での住宅をより活かせるような職能も出てきているため、新たな職能についても合わせて支援していくことが大切である。

他にあるか。

○森下委員

資料2-2のp.8に「『住宅』と『住宅まわりの環境』について重要と思うもの」というグラフが載っており、「治安」が一番高く、「日常の買い物などの利便」、「医療・福祉・文化施設などの利便」などが挙がっている。このデータについて、年齢層のクロス集計を見たい。高齢者にとってはどのようなデータかわかると、目標に落とし込んだ時にわかりやすい。高齢者にとっては日常の買い物や医療機関への利便性を重要視していると感じている。今まで戸建てに住んでいた人が、駅からの利便性がよくないため、自宅を売却して2DK程度の駅に近いマンションに住み替えることもある。そういった分析や、施策を記載するというのも必要なのではないか。

○大月座長

資料のグラフについて、年齢別等の集計を行うと課題がより分かるというのは指摘の通りだと思う。資料2-2のp.8のグラフについては、目標4「みどりと調和した安全安心な住環境づくり」を強調するために、住宅と住宅まわりの環境について、東京都と比較して西東京市の市民が何を重要だと思っているのかを見せるために掲載しているものかと思う。西東京市では「公園や緑、水辺などの自然環境」が大事だと考えている人が東京都より多いということかと思うが、資料2-2の見せ方だと埋もれてしまうため、東京都と比較した場合に、西東京市民がどれだけ自然環境が大事だと思っているかということがわかるグラフに作り替えるべきだと思う。あわせて、先ほど指摘のあった年齢別男女別等に分けることで、子どもからお年寄りまで満遍なく緑を大事に思っていることがわかる資料にすると良い。グラフを漫然と貼り付けるのではなく、意見を踏まえて、データ内容等の記載方法を練った方がよい。

他に何かあるか。

○外川委員

基本理念と目標1について、「誰もが」とあるが、現行計画では「だれもが」とひらがなだったものが漢字になっている。これは敢えて漢字にしているのか。

○事務局

特に意図したものではなく、現行から継続する考えでいた。

○大月座長

他の行政計画でどう使っているのか、伝統的に住宅課でどう使ってきたのかを照らし合わせて統一した方が良い。

他にあるか。

○佐野委員

空き家等の利活用について、総合計画の策定に向けてのヒアリングを行う中で、産業分野と連携しながら街の活性化につなげて欲しいという意見が多くあった。想定される施策・事業が書かれているが、普及啓発と合わせて、登録の推進については積極的に市が支援していく施策を住宅マスタープランに書き込んでいってもらいたい。あわせて、商店街の活性化についても、商店街でも空き店舗が出てくるなかで活用できないかという声が出ている。具体的には西武柳沢駅の商店街で多く意見が出ており、市としても検討していきたいと考えているため、今後の連携を含めてお願いしたい。

もう1点、総合計画の基本理念との整合性について、座長からの指摘もあったが、「ともにみらいにつなぐ」というところで、「ともに」については住宅セーフティネットのイメージもあるかと思うが、資料2-2p.3にある地域のネットワークの促進ということで、地域とともにコミュニティも含めて住宅を支えていくというイメージも持てると感じた。また、「みらいにつなぐ」については、先ほどの指摘のように、まさに住み続けるまちということだと思う。可能であれば、もう少し直接見えるような形になるとよいと思う。

○事務局

本日の意見を踏まえて、照会等をかけさせてもらおうと思う。ぜひ、助言を貰えればと思う。

○大月座長

他にあるか。

私からも数点指摘したい。

資料2-2が、今後の住宅マスタープランを策定するための基礎になると思うが、具体的な施策をしっかりと書き込むことは行政計画として重要であるため、想定される施策事業が本日の資料時点で書かれていることは大切である。策定する中では、もう少し順番を戦略的に検討する必要がある。例えば、目標1の1番上にある「入居・生活支援の充実」については、これは住宅政策用語としては居住支援という言葉になるかと思う。居住支援の中身は入居の支援もあれば生活の支援もあるが、従来の住宅政策では生活の

支援をつなぐことは考えていなかったが、今後は無視することができないという考え方で概念である。目標1の1番上についても、概念から考えて居住支援とすべきだと考えるが、下から2番目にある「相談支援体制の充実」については居住支援とほぼ隣接した概念になるため、順番として近づけておく必要がある。また、バリアフリーの促進については、住宅行政ではこれまでバリアフリーという言葉を使ってきたが、本当はユニバーサルデザインとした方が良く、ユニバーサルデザインに変えることで高齢者対策や障害者対策にもつながる。他についても、全体を通して、古い言葉が残っていないか精査した方がよい。

また、「セーフティネット住宅の拡充」について、最初に「セーフティネット専用住宅に対する家賃低廉化補助制度の拡充」とあるが、それより先にセーフティネット登録住宅を増やす努力が最初にあり、セーフティネット住宅の中でも専用住宅があり、そこに援助するということであるため、順番も精査した方がよい。

具体的な内容の記載については、「相談支援体制の充実」の中に、「アウトリーチ・寄り添い型の相談体制の推進」とあるが、寄り添い型でも良いがという言葉より、現在の生活困窮の分野では、伴走型という言葉が国も使用しているため、伴走型に変えても良いと思う。そのうえで、住宅課がこのような施策を出す場合に、具体的にどのようにするのかということができる限り具体的に記載する方がよい。併せて、住宅課だけでできる話ではなく、福祉部署等の他部署との連携の中で実現できることである。想定される施策事業の中で、住宅課単独で実現できるものと、他部署との連携の中で実施するものについては、具体的な課名を出した方が市民としては分かりやすいため、工夫した方がよい。

また、資料2-2p.3の目標2中下から2つめの「地域のネットワークの促進」や「防災・防犯に係る市民活動の活性化」は、他部署が主に行っている事業かと思われ、住宅政策もそこに積極的に関わりながら一緒に連携的に行っていく内容を分けて記載した方がよいのではないかと。なお、「住宅リテラシーの向上」を目標1に移動する場合、地域コミュニティづくりにおいては、住宅課で何ができるか、オリジナリティはどこあるのかは、十分考える必要がある。居場所づくりについては、住宅や空き家等を利用しないといけないことも多く、新たに土地を取得して建物を建設するという事は考えられないため、ここは充実した書きぶりが必要となる。

資料2-2p.5目標3については、文言の問題になるが、国の政治的な絡みで、必ずゼロカーボンやゼロエミッションといった言葉が文章の頭に来るが、住宅関係で大事なものは、断熱性や省エネ性になる。ゼロカーボン等の文言は、最終的にCO₂削減に繋がるという話であるため、住宅課が計画を策定する場合には、省エネ性や断熱性を促進することにより不必要な負担を家計にかけない、あるいは東京のヒートアイランドを住宅ベースで減少させるといったことが可及の課題になると思う。新聞に載っているゼロカーボンやゼロエミッション、SDGsといった言葉を載せた方が良くと誤解されがちであるが、住宅施策として何に注力するかという文言の使い方をし、結果的にゼロカーボンに繋がるという書き方が正しいのではないかとと思うので検討してもらいたい。

最後、目標4について、p.7の中に「空き家等の発生抑制・適正管理」とあるが、国の空家特措法の空家は送り仮名のない「空家」を使用しており、まだ使えるかもしれない空き家は「空き家」と、なんとなく使い分けている。空き家問題には2種類あり、空家特措法にある危険な空家を排除するという視点は目標4に近い。一方で、まだ使える空き家を地域のために利用するという視点は目標1, 2, 3にかかってくると思う。目標4に空き家を全部まとめてしまうと、何をするのが分からなくなってしまうため、

仕分けしながら記載した方がわかりやすいと思う。

以上の点を、もう1度精査して洗い出してもらえると良いかと思う。

他にあるか。

○森下委員

資料2-1について、先ほど座長から指摘のあった総合計画と住宅マスタープランの目標とのつながりについて見える形にした方が良いという話があったが、4つの目標同士の関連性についても図示する等により分かりやすく説明した方が良いのではないかと思う。目標がそれぞれ独立したようなイメージを持たれてしまうため、見せ方を工夫したほうがよい。

○大月座長

国の住生活基本計画が始まってから、どの自治体においても現状から課題を出して、目標を立てて施策体系をつくるという形式で策定してきていると思う。

因習的な手続きよりも、今、住宅施策として何を打ち出すということをきちんと記載することが大切になるため、4つの目標を総合計画の基本理念である「ともにみらいにつなぐ やさしさといこいの西東京」とどう関連付けられるのかというコンセプトベースで考えることで、資料2-1のような4つの目標が関係なく見えてしまう図ではない書き方ができると思う。工夫してもらいたい。

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における基本理念及び基本目標の設定について」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10月中旬から下旬の開催を予定している。

議題については、基本理念、基本目標の確定、施策の方向性と事業等について議論して頂くことを予定している。

4. 閉会

○大月座長

以上で、第5回西東京市住宅マスタープラン策定委員会を終了する。