

第2回 府中市住宅マスタープラン検討協議会
議事要旨

日 時：平成25年7月8日（月） 10：00～12：00

場 所：府中市役所北庁舎第3会議室

出席者

<委員>

	氏名	選出区分	備考
	池水 富美矢	公募市民	—
	小澤 尚	公募市民	—
	菅原 良子	関連団体構成員	医療法人社団 清新会
	玉山 真一	関連団体構成員	東京都宅地建物取引業協会
	安村 久泰	関連団体構成員	東京都建築士事務所協会
会長	大本 圭野	学識経験者	元東京経済大学教授
副会長	真野 洋介	学識経験者	東京工業大学大学院准教授

敬称略、五十音順（選出区分ごと）

<府中市>

所属	氏名
生活環境部 次長（兼）住宅勤労課課長	五味田 公子
生活環境部 住宅勤労課 課長補佐	佐伯 富丈
生活環境部 住宅勤労課 住宅係長	宇野 真博
生活環境部 住宅勤労課 住宅係	弘中 佑樹
福祉保健部 障害者福祉課 課長補佐	相馬 修央
福祉保健部 高齢者支援課 施設担当主査	鈴木 梓平

<コンサルタント>

所属	氏名
(株)エックス都市研究所	田中 富朗
(株)エックス都市研究所	山下 陽子

傍聴者 1名

1. 開会

2. 第1回議事要旨の確認

第1回議事要旨の説明を行った。
実際に公表する際は、委員名を伏せての公表とする旨を説明。

(委員)

- ・耐震診断の助成について、「昭和55年以前建築の建物を重点に」となっているが、実際には「昭和56年の建築基準法改正前における旧耐震基準に基づき建築された建物を対象に」なので、修正した方がよい。

(事務局)

- ・確認して修正する。

3. 議事

(1) 前回の主な意見と対応方向

資料1について、事務局より資料説明を行った。

議事なし

(2) 第3次住宅マスタープラン策定の基本的な考え方について

資料2・3について、事務局より資料説明を行った。

(副会長)

- ・3つの基本方針ごとに話し合いを進めるとのことだが、それぞれの関連データはいつ出るのか。

(事務局)

- ・本日の資料の中でも、関連するデータは提示してある。もしさらに必要ということであれば、次回にでもお示ししたい。

(会長)

- ・本日の資料4が統計的なデータだと理解している。

(副会長)

- ・課題を文章化しているが、使用している言葉がわかりづらいのではないか。「住生活施策」や「大規模な土地利用」など、専門家でないとはわかりづらい言葉は避け、市民にも分かりやすい表現とした方がよい。
- ・また課題の中で、「・・・への対応」という表現を使っているが、地域性への対応、市民意識への対応、社会状況への対応など、対応する内容も様々である。ひとくくりで「への対応」とするのではなく、何に対応する必要があるのかを書いた方がよいのではないか。

(会長)

- ・課題に関連して、8つの課題は3つの方針のどこかに反映されていると考えてよいのか。

(事務局)

- ・はい。そのように検討している。

(委員)

- ・本日の基本方針に関するデータの中には、分譲マンションに関するデータが入っていないため、次回お示しいただきたい。府中市では分譲マンション実態調査をしており、そこにはブロック別に分譲マンションの戸数や規模別マンション戸数の実態などを整理している。
- ・また各分譲マンションへのアンケート調査の内容も掲載してあるはずなので、そのあたりのデータをお示しいただきたい。

(事務局)

- ・3つの基本方針ごとに議論を進めるということによろしければ、次回が「良好な住宅ストック形成」がテーマとなっているため、分譲マンションに関するデータなども用意する。

(委員)

- ・「市民の誰しもが安定的に住まえる住宅」というのは、住宅戸数のことか。それとも住宅の質のことか。市民住宅や市営住宅は、府中市が誘導できる住宅だと思う。住戸数は少ないとしても、市の姿勢は出せるのではないか。市営住宅、都営住宅に住んでいる人を見ると、決して豊かそうではない。市営住宅、都営住宅で空きが出た場合には、若い人が優先的に住まうことができれば、団地全体が活性化するのではないか。
- ・市内には空き家が多く発生しているということだが、その分布は示してもらえないか。

(事務局)

- ・空き家の実態については、住宅・土地統計調査を元にしており、空き家がどこに分布しているかまでは調査していない。

(会長)

- ・空き家数は住宅・土地統計調査をもとにしているということであれば、サンプル調査であり、なかなか分布までは出ないだろう。人口統計などの他の調査では空き家を調べていないのか。

(事務局)

- ・府中市では環境部局で空き家の所在を把握しているが、防犯上、環境上、空き家として放置しておくべきではない荒廃した住宅を調べている。
- ・昭和 40～50 年代に市営住宅の多くを建設し、平成 10 年頃市民住宅を建設している。住戸数は他市に比べても少なくない。今後は新たに建設するというよりは、現在約 600 戸ある市営住宅のストックを有効に使っていくべきだというのが、府中市の考え方である。

(会長)

- ・荒廃した空き家であれば、分布が示せるのか。

(事務局)

- ・所管に照会し、次回お示ししたい。

(3) テーマ 1 : 住まいの安定確保について

資料 3 (裏面)・4 について、事務局より資料説明を行った。

(副会長)

- ・資料 3 (裏面) に、施策ごとに具体的な事業を記載しているが、それぞれの事業の所管する部署、機関を記載してほしい。民間とのコラボで取組む事業もあるだろう。その情報があれば、安定的にできるサービスかどうかはわかりやすくなるのではないか。
- ・また、各施策は対象となる人別に掲げてあるが、安心して住まえるかどうかは、地域で多世代がつながっているかどうかも重要である。何かそういった「つながり」が軸になった施策があると良いのではないか。

(委員)

- ・市営住宅や都営住宅ではバリアフリー環境は整ってきているし、他の住宅でも介護保険を使って住戸をバリアフリー化することは可能である。しかし、住戸がバリアフリー化していると言うだけでは、高齢者は自宅に住み続けることはできないだろう。地域での見守りが大切である。副会長のご意見にもあったが、地域との関わりも安心して暮らせる住まいづくりには必要である。
- ・公営住宅の戸数や倍率を示しているが、市内の高齢者は 48,000 人以上いて、市営住宅 637 戸、やすらぎ 136 戸という状況は足りているのか、不足しているのか。府中市ではどのように認識しているのか。

(事務局)

- ・公営住宅の倍率が高いというのは、足りていないということの表れだと認識している。
しかし、府中市や東京都が全ての高齢者を受け入れるというのは、現実的には難しい状況である。公営住宅は家賃の安さが魅力だろうが、これを行政がどんどん提供していくのは難しい。

(会長)

- ・住戸がバリアフリーであっても、地域との関わりがないと住み続けられないという、ご意見があった。家の中だけでなく、家の外、地域までバリアフリーでないと、高齢者や障害者は出歩けないのが現実だろう。暮らしやすいというのは、自由に商店や病院に行けるとのことだと思うが、府中市はどのように考えているのか。

(事務局)

- ・地域との関わりについては、施策⑥として追加し充実させたい。
- ・街のバリアフリーとしては、高齢者などの交通弱者のためにちゅうバス（コミュニティバス）を運行し、移動手段として施策を持っている。

(会長)

- ・例えば医者に行きたい、というときはどうするのか。遠方への移動であればタクシーやバスを使うだろうが、身近な場所への移動ができないと自立して暮らすことができないのではないか。

(事務局)

- ・府中市のまちづくりでは、車いすの方が安心して移動できるよう、歩道の段差の高さを決めている。
- ・また、身近な場所への移動などはヘルパーや訪問介護などを利用してもらいたい。

(会長)

- ・アルトの街では、街全体がバリアフリーでできていた。車いすの人が安心して街に出られるよう、車いすの方が利用できるトイレマップなども完備している。
- ・これらは府中市として日常的な課題として認識して欲しい。

(委員)

- ・府中市には現在 13,000 戸の空き家が存在し、特に不動産業界では民間共同住宅は経営が厳しい状況にある。一方で公営住宅が足りてないということも事実である。是非、民間アパートなどを行政が借上げ、活用して欲しい。
- ・市営住宅や都営住宅では、居住者が身寄りのない状況でなくなった場合、家財の整理などの面倒を見ているようだ。また、住宅のメンテナンスも市や都が行っている。民間住宅では、オーナーがメンテナンスをしている。民間アパートを高齢者などに貸す場合には、税優遇などの取組をして欲しい。

(会長)

- ・住まいづくりの目標像に「みんなで創る・・・」として市民・事業者・行政の協働による住まいづくりがあげられている。地域の不動産業や建設業と連携・相談しながら、高齢者や障害者などが安心して住まえるしくみを作ってはどうか。

(委員)

- ・都営住宅は、適性管理ができていないと伺える。対象者をけなすのではなく、話し合っ解決策を見出して欲しい。

(会長)

- ・今のご意見に対応する施策としては、相談窓口をつくるなどが考えられるか。

(事務局)

- ・市営住宅については、所得水準を超えた方には趣旨を理解していただき、住み替えを積極的に促している。また、配偶者や障害者以外は、承継はできないこととしている。

(委員)

- ・しかし、居住者同士で噂が出てしまっている。陰口などではなく、話し合いで解決できるような仕組みにして欲しい。
- ・例えば、13,000戸の空き家があるということは、10年前から空き家そのままあり、さらに増えているとも考えられる。これらをうまく活用して欲しい。

(会長)

- ・13,000戸の中には、住み替え準備中のものもあるのではないか。

(委員)

- ・実際に事業者はコンピュータで空き家を管理しており、そのデータ上でも10,000戸の募集をしている。

(委員)

- ・課題と方針はどのようにつながっているのか。
- ・府中市が住みやすい所というのは、おおよそわかっているが何かデータで示すことはできるのか。
- ・家というのは「家族」「財産」としての価値が重要であり、実際に、80歳を超えた人でも自宅の耐震改修をしようとしている。これは家族の財産として考えていることの表れである。
- ・生きている内に活用できるように不動産業と連携して、武蔵野市のようなリバースモーゲージの仕組みを作ってはどうか。

(会長)

- ・府中市ではリバースモーゲージのような制度はあるか。

(事務局)

- ・リバースモーゲージの制度はない。

(委員)

- ・武蔵野市では最終的には市が不動産を買い取る。

(会長)

- ・現金はないが資産を持っているという高齢者が、これからはどんどん増えるだろう。退職金は80、90歳には使い切ると言われている。安心してらせるよう、提案として、リバースモーゲージのような仕組みを取り入れてはどうか。

(副会長)

- ・府中市は現状に対し、どのように考えているのか。その現状をどうしたいから、このような施策としたいという構成で説明して欲しい。

(会長)

- ・日本の計画によくあるが、どこまで実現されているのかを出さないから、計画を作りっぱなしになってしまう。府中市の住宅マスタープランは、もう少し実現可能なプランにしてはどうか。
- ・データと施策のつながりを示して欲しい。

(委員)

- ・高齢者の分布の図があるが、この図からは府中市の都市計画で示す通りの都市像や居住者層が住まうゾーンが見えてくる。先ほどからの意見にあるように、地域コミュニティを踏まえて、地域での住まい方を提案できると良いのではないか。

(会長)

- ・福祉部門の供給はどのような単位で行っているのか。

(事務局)

- ・日常生活圏は6つに設定している。また包括支援センターは11箇所あり、そこで見守りなどの福祉サービスを提供している。

(会長)

- ・市を押し並べてサービスするというのではなく、第2次マスタープランにもあるように地区ごとにプランが必要ではないか。

(事務局)

- ・第2次マスタープランの地区別計画は、都市計画マスタープランをそのまま掲載している。ただし、いろいろご指摘いただいた点を踏まえ、第3次についても11地域に分けるのは難しいと思うが、工夫したい。

(会長)

- ・地区の割り方はいろいろあるだろうから、検討して欲しい。地区別をつくるのであれば、都市計画マスタープランを継承するのではなく、市民生活からみた生活圏域のプランが必要だと思う。

(委員)

- ・施策④の「子育てしやすい住まいの確保」というのは、「子育て世帯の住まいを確保」の方が内容に合っているのではないか。

(会長)

- ・子育て世帯が暮らしやすい住まいということは、不動産業や建設業と連携し、保育所を併設するということが考えられるのではないか。

(委員)

- ・日野市多摩平でUR都市機構が古い住宅再生をし、民間事業者が特色のある事業を提案するという事例がある。3Kの住戸をシェアハウスとして利用し、中央大学の学生をターゲットとしているようだ。次回の「良好な住宅ストックの活用」にも関連するため調べてみて欲しい。府中市にも公営住宅やUR住宅があるため、何か取り組みができるといい。
- ・府中市にも学生は多くいる上、これからはアクティブシニアと言われる、スローライフを楽しみながら暮らしたい人など、いろいろな住宅の提供が考えられる。

(会長)

- ・行政には金がないというが、アイデア次第でいろいろなことが考えられる。学生用のシェアハウスのように利用者、供給者が共にうまいことを考えていく必要がある。

(委員)

- ・若い人にボランティアを義務付けて家賃を下げることも考えられる。それができれば、バランス良い世代が居住できる。

(事務局)

- ・大規模なマンションには指導要綱があり、保育所の併設を義務付けている。財政的に厳しいのは事実であり、選択していくことが大切であると認識している。行政だけではできないので、民間事業者とも連携して施策を進めたい。

(会長)

- ・テーマごとに議論していくという流れだと、テーマ相互の重複やオーバーラップする内容は別途議論したい。

(事務局)

- ・テーマごとに議論を進め、第5回以降でオーバーラップする部分の議論を別途していただきたい。

3. その他、日程など

第3回開催日程を確認した。 第4回開催日程の変更を提案した。

(府中市)

- ・第3回協議会は8月12日 午後2:00～の開催としたい。場所は今回と同じ、府中市役所北庁舎 第3会議室である。

- ・第4回協議会は9月9日の都合が悪い委員がいるため、9月4日（木）14：00～ではいかがか。第3回の開催時に決定したい。

9. 閉会

以上