

第3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8月12日（月） 14：00～16：00

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 |

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 |
| 生活環境部 環境政策課 管理係 | 小笠原 一郎 |
| 都市整備部 建築指導課 住宅耐震推進係 | 中川 洋 |

<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. 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) テーマ2：良好な住宅ストック形成について

資料2・3・4について、事務局より資料説明を行った。

(会長)

- ・今回の資料について、質問等があれば発言してもらいたい。

(委員)

- ・資料4 P2 図2-3 耐震診断等の支援策の状況 で、分譲マンション耐震診断調査助成が平成20年度までとなっている理由を聞きたい。

(事務局)

- ・耐震診断の助成には、府中市としては市内で最も多い木造住宅に対し優先的に行うこととし、平成20年度までで一旦終了した。また、昨年から東京都で実施している緊急輸送道沿いの建物に対する耐震診断助成の活用を進めている。

(委員)

- ・耐震化の問題は、実際には平成12年までの木造住宅は、戸数としては多くあるものの、耐震金物を使っていないものが多く、耐震強度が弱い。そのことについて、事務局や委員の皆さんに認識しておいてもらいたい。

(委員)

- ・資料2で、住まいづくりの課題の中に高齢化に関する記述はあるが少子化に関する記述はない。一方で、資料3では、住まいづくりの施策として「障害者の自立した生活を支援」や「子育てしやすい住まいの確保」とある。課題にも「子育て」や「障害者」に関する記述があった方がわかりやすいのではないか。

(事務局)

- ・基本方針、施策は、総合計画を実現するために必要な内容として設定しており、課題を解決するための方針として設定しているものではない。

- ・総合計画は、あらゆる施策を掲げており、当然子育て環境等についても施策が挙げられている。一方で、資料2の課題は、府中市の住まいづくりに関する特に重要な課題を上げている。

(委員)

- ・事務局の考えはわかったが、資料としては課題の中に「子育て」や「障害者」というキーワードがあった方がわかりやすいのではないか。

(事務局)

- ・提案であるが、課題の中に「だれもが安定的に暮らしやすい住まいづくりが必要」といった趣旨を追加してはどうか。

(委員)

- ・良いと思う。

(会長)

- ・資料2にある「高齢化」は「少子高齢化」ではだめか。

(事務局)

- ・全国的には少子化という傾向もあるだろうが、府中市では子がいる世帯が増加していることもあり、現段階で少子化が課題とはなっていない。
- ・人口構成の変化への対応については、街づくりとも関連するため、次回にそのあたりのデータをお示ししたい。

(会長)

- ・壮年期の単身世帯が増加するなど、世帯構成が変化している傾向はあるのではないか。「高齢化」ではなく、「世帯構成の変化」と捉える方が的確ではないか。
- ・資料4 P9 図6-3、6-4で高齢者や障害者（児）の住宅設備改善給付事業の利用実績があるが、これを累積とニーズの関係で見れば、充足されているかが見れるのではないか。

(事務局)

- ・担当課に確認した上で検討したい。

(会長)

- ・資料4 P13の資料をもとに、テーマ2について議論を進めたい。

(委員)

- ・分譲マンションに関する施策について、いくつか意見を述べたい。
- ・まず、マンション管理に関する情報提供は、是非充実させてもらいたい。府中市のホームページで情報を探すと、住宅勤務課のページにたどり着くが、今のところ情報は載っていない。相談窓口の明確化とも関連するが、今どきは多くの市民がインターネットで情報を集める。ホームページは分かりやすくしておく必要がある。また、提供

する情報を充実する必要もあり、東京都が分譲マンション管理アドバイザー制度や相談窓口を提供していることから、リンクする形で情報提供してはどうか。

- ・次に、分譲マンションの実態調査や指導するための体制構築を検討してはどうか。豊島区では管理条例を制定し、分譲マンション管理状況の届出を義務化しており、そういった体制が府中市でも将来的には必要ではないか。実態調査を5年程度の定期的に行っているようだが、特定のテーマに絞り、建築士やマンション管理士団体等と協働で実施すれば、より充実した調査となるだろう。
- ・次に、相談窓口の充実も必要である。マンション管理適正化法においても、行政は管理組合や区分所有者の相談・支援に応じることが位置付けられている。月に1度でも、マンション管理士等の専門家との連携による、市主催の無料相談会を実施したり、相談窓口を設置することが考えられるのではないか。
- ・次に、分譲マンション管理に対する、組合や区分所有者の意識を高めるために、府中市やNPO、専門家団体等が協働して、相互に情報交換や情報共有ができる「場」として、ネットワーク組織を立ち上げることが考えられるのではないか。これは地域コミュニティの活性化にもつながり、防災面からみても有効なネットワークづくりと考えられる。

(会長)

- ・空き家については、豊島区や墨田区では条例を制定して対応を始めたようだが、借地借家法により行政では介入できないこともあり、民間と連携して取り組んでいる。府中市でも将来的に問題がでてくるだろう。できれば条例を作っておくのが望ましいのではないか。
- ・空き家の所有者と利用者をつなぐ仕組みづくりについては、専門的な方々に仲介として入ってもらうことが必要ではないか。
- ・三鷹市では、各自治会が独自に空き家を見守るという、大変面白い取り組みをしている。府中市でも地域コミュニティを強化し、地域で空き家等を見守るということをしても良いのではないか。

(委員)

- ・どうしても耐震診断が必要な築年数の経ったお住まいには、高齢者の方が住んでいる割合が高いと思うが、どうやって耐震診断につなげていくかを考えた方が良い。広報やホームページに情報が出ていると伝えても、高齢者の方は自分から情報をとることができない。高齢者には直接呼びかけるような工夫が必要ではないか。
- ・24年度に高齢者の関連機関で話し合いの場を持ち、今後の福祉計画に向けて提言書の作成をした。その話し合いの中でも、空き家の活用について意見が出ており、高齢者からはサロンや自治会や地域の集まりに使えたらよいという意見が出ていた。

(会長)

- ・三鷹市にはボランティアセンターがあり、空き家の案件はそこに持ち込まれ、利用したい人もそこへ行く。つまり、ボランティアセンターが空き家の持ち主と利用者を仲介している。府中市でも市民の相談窓口などで、空き家の仲介などをすることも考えられるだろうか。

(委員)

- ・空き家を府中市が借り上げるというのは、市として無理だということは、今日の資料1で分かった。それであれば、資料1に書いてあるとおり、市民・民間・行政の連携のもとで高齢者の住まいの在り方について検討・研究する機会や場づくりについての検討は是非進めて欲しい。
- ・借地借家法によると、建物を除却すると土地は地主に返却しなくてはならないため、借地人は空き家であっても除却せずに借地を主張する人もいる。また、住んでいた父母が亡くなり、土地を返却したいが除却費用が出せないという人もいる。
- ・以前から府中市では、使わない土地は公園として借上げ、使うときに返却するというをしていると思うが、空き家対策にならないだろうか。

(委員)

- ・空き家の中には、建築確認がとれずに建てなおすこともできない物件もある。親類もだれも住みたくないような物件で、除却費用が出せないというなら、寄附するぐらいの気持ちが必要ではないか。
- ・耐震改修をするのは基本的に高齢者となるが、多くの人は耐震化工事をしたがらない。しかし、万が一倒壊した場合には、火災の火種となる上、救助活動の妨げともなるため、できれば耐震化をして欲しい。改修工事の助成が50万円から80万円に増額になったが、なかなか案件としては増えない。もう一步、違った市の施策が必要ではないか。
- ・例えば、木造住宅が密集している地域など、地域を設定して進めると良いのではないか。

(委員)

- ・府中市内の建ぺい率や容積率の制限が厳しいのではないか。建ぺい率や容積率がオーバーしている場合は、銀行では貸し付けてくれないため、売却や建て替えが進まない。空き家対策として、もう少し、建ぺい率や容積率の制限が緩くても良いのではないか。

(会長)

- ・事業者の方にお聞きしたいが、実際に耐震改修を行うとどの位、建物の寿命が延びるのか。たいして延びないのであれば、改修するよりも建てなおした方が効率的なのではないか。

(委員)

- ・住んでいる人の年齢や家族構成を見ながら、相談して決めている。

(委員)

- ・事業者の方の話を聞いて、やはり市民が安心して相談できる窓口は是非必要である。どういう耐震改修の方法があるのか、分からず迷っている人は多いのではないか。
- ・震災の影響で耐震化などの機運が高まっているのは分かるが、だからこそ悪徳業者を恐れている。府中市が安心して改修を任せられる業者を紹介してくれたらよい。実際に水道工事では、安心できる業者を紹介してくれる。

(委員)

- ・耐震診断と改修はセットで考えるべきではないか。

(委員)

- ・築 35 年の物件でも、診断した結果、改修しなくても良いというケースもある。セットにしなくても、まずは診断してから改修工事が必要かどうかを見極めることをしないと、耐震化は進まない。

(委員)

- ・診断をした結果、改修工事が必要だということになっても、改修費用がなければ物件としては価値が下がる。価値が下がるようなことを自分では言いたくないが、重要事項として説明しなくてはならない。

(委員)

- ・マンションを管理しているが、管理組合から余計なことはしないで欲しいと言われることもある。改修費用の積立金が不足していて、診断の結果、改修が必要となっても困ってしまうようだ。

(委員)

- ・耐震診断の申込に来たとしても、管理組合のまとまりがつかないことがある。一番大きい問題である。

(委員)

- ・積立金の一時徴収が必要になるといったことも問題になる。

(委員)

- ・管理組合によっては、アスベストの使用を告知するかどうかももめることもある。

(事務局)

- ・耐震改修の優良業者を紹介する件について、府中市では市の商工会議所で毎年講習を受けている業者が施行した場合に限り、助成するという取り組みをしている。

(委員)

- ・耐震改修はおよその見積もりが分かれば、取組みやすいのではないか。

(委員)

- ・改修費用はまちまちである。屋根材を葺き替えるだけのものもあれば、水まわりのリフォームも併せて行うこともある、また、高齢者などは1階だけを改修する人もいる。

(会長)

- ・そういう情報はどこに行けば相談できるのかわからない。

(事務局)

- ・耐震に関しては、各支所に出向いて相談会を行ったり、イベント時にブースを出したりしている。
- ・また、高齢者には直接呼びかけ、個別訪問を行い、無料で簡易診断をしている。

(委員)

- ・高齢者の個別訪問や無料簡易診断は、広報に載っているのか。知らない人が多いのではないか。

(事務局)

- ・年度ごとに地域を区切って、対象となるお宅には直接呼びかけている。

(会長)

- ・環境に配慮した住まいづくりについても話をしたい。経済的な問題もあり、環境面だけでなく、住まい手にも良いということが分かれば、環境配慮型の住まいづくりが進むのではないか。

(委員)

- ・住宅に関する問題から枝分かれして相談できる窓口があると良いのではないか。ホームページでも、住宅に関する窓口から、各枝分かれの窓口までうまく誘導できると良い。
- ・ただし、高齢者はあまりホームページを見ないかもしれないので、工夫が必要だ。

(委員)

- ・環境配慮型の住宅には、オール電化住宅があげられるが、今後さらに電気代が上がると言われている中で、家賃設定が難しい。

(委員)

- ・耐震診断にしても、環境配慮にしても、取組んだところで物件としての評価が上がる訳ではない。流通する過程で、耐震診断などをした物件には、行政が何かしらのお墨をつけるなどの取組があると、中古物件としても買いやすくなるのではないか。

(会長)

- ・住宅は、物品の中では最も高価な物であり、経済性によって施策が進むかどうかに関連してしまうということだろう。

(委員)

- ・マンションの建替えに関する相談を受けることがあるが、高層化志向にあるように思う。しかし、地震が来て倒壊したら責任問題になってしまうのだから、まずは耐震化することをお勧めしたい。学校でも耐震化は進んでいるのだから、公的な住宅では特に耐震化に取り組むべきだと思う。

3. 第2回議事要旨の確認

第2回議事要旨の説明を行った。

議事なし

4. その他、日程など

第4回開催日程を確認した。

日時：平成25年9月4日 14:00～

場所：北庁舎 第1会議室

議事なし

5. 閉会

以上