

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 程	令和3年5月24日（月）	
場 所	書面開催	
出席委員 （敬称略）	大月敏雄（会長）、清野哲男、高橋かおる、中崎康司、仲澤富美子、福野昭雄、山田昭典、山本美香（副会長）、横手喜美子 [計9名] ※50音順	
質疑等要旨	以下のとおり	
1 議題	(1) 第4次府中市住宅マスタープランの骨子について	
基本理念について		
	意見等	事務局
会 長	キーワードとして、「みんなが」では、多様な人々が住むということ、また、「住み続けたい」では、特定の住宅ではなく、府中の街の中で引越しながらも住み続けたいということが重要ではないか。	基本理念については、イメージ例Bを推す委員が多いことから、イメージ例Bを基本としつつ、各委員の意見を踏まえて検討する。
副会長	個人的にはイメージ例Bが良いと思う。	
委 員	住まいを考えた時に、安心・安全に暮らせることは誰にとっても大切なことだと思う。 イメージ例Aはまちづくりの視点が盛り込まれていて、第4次計画の方向性にも合っているのではないかと。その中でも、「住まいづくり」は、普遍的なものとして第4次計画の基本理念にも盛り込みたいが、一見すると個人の家づくりをイメージしてしまう。住みやすい社会をつくる、コミュニティをつくることも含めたイメージが伝わるか気になるが、その点は基本方針に盛り込まれているので、基本理念はこのままで良いと思う。	
委 員	イメージ例Bは、「未来につながる」のフレーズが時間的な拡がりを感じさせ、良いと思う。 これをもう少し積極的な表現で膨らませ、未来に向けて、“みんなの力を結集して府中を安全・安心なまちのトップランナーにすること”を目指す基本理念として、「未来につなげよう 安らぎの住まいと笑顔の暮らし みんなの力で府中から」を提案する。	

委員	国や都においても、人口の減少や気候変動など、持続可能性が住宅政策に限らずあらゆる施策で強く意識されており、「未来につながる」というキーワードが入っているイメージ例Bが適当と思う。	
委員	過去には不動産ポータルサイトのアンケートで「住みたい街」ランキングで上位に入ったこともあり、府中市民が自分の住む街に満足度やプライドが持てるワードが入っている、イメージ例Bが良いと思う。 イメージ例Cの「みんなが幸せ」は、個人の幸せの定義が難しく抽象的すぎると思う。	
「基本方針1 重層的な住宅セーフティネット制度の推進」について		
	意見等	事務局
副会長	「居住支援」とは、物理的な住まいの確保という意味だけではなく、そこで生活を安定して継続していけることが重要であり、そのための福祉・保健・医療などの連携体制づくりが必要となることを記載していただければと思う。	住宅確保要配慮者が住まいへ入居した後の生活の安定に係る関係機関の連携について、施策の展開「居住支援の取組」において盛り込んでいく。
	「市営住宅等の適正な維持管理」とは、建物のみではなく、そこに暮らしている住民の生活にも目を向けていく必要がある。「住宅は住宅部署の担当」、「生活は福祉部署の担当」と縦割りになることなく、両者が連携・協働して当たっていくことが求められる。	具体的な施策「市営住宅等の適正な維持管理」では建物の維持管理等に関する方針を示しつつ、市営住宅等へ入居した後の生活の安定に係る関係機関の連携については、施策の展開「居住支援の取組」において盛り込んでいく。
委員	第4次計画では、住宅確保要配慮者への対応としてこの基本方針が非常に重要であると思う。生きづらさを抱えている人は、住宅確保だけでなく多様な困りごとを抱えていることが考えられるので、セーフティネット制度の活用は、住宅問題が入口であっても、地域の様々な課題に対応できるネットワークが必要だと思われる。 住宅のみの問題なのか他の相談も含まれているのかを整理することから始め、その時々課題に対応できるよう連携し、個々の相談に対し共に動けるようなネットワーク作りができることが理想だと思う。	住宅確保要配慮者が住まいへ入居した後の生活の安定に係る関係機関の連携については、施策の展開「居住支援の取組」において盛り込んでいく。
委員	第1回検討協議会にて、セーフティネット制度の構築には福祉関係など多方面の専門家との連携が必要との議論がなされていたかと思うが、「第3次計画の進捗（達成）状況」で「取組なし」と評価された2つの事業のうち、「専門家をつなぐ仕掛け・仕組みづくりの検討」は、第4次	第3次計画に位置付け、「取組なし」と評価した2事業の内容は、第4次計画では基本方針3に関連する内容と考える。

	計画での基本方針1の中で展開されていく事業か。	
「基本方針2 安全で良質な住宅ストックの形成」について		
	意見等	事務局
会長	基本方針2は、「安全で良質な住宅ストックの形成と地域循環」とすべき。 また、課題と基本方針との関連について、「課題⑤ 空き家等発生抑制・利活用の促進」は基本方針2に関連するよう位置付けを修正するとともに、各種相談や、住み替えの誘導や循環的に地域に住むための「地域住宅双六」を含めるべき。	課題及び課題に対応する基本方針・施策の展開等の体系等を修正するとともに、「課題⑤ 空き家等発生抑制・利活用の促進」の説明の中に、地域循環の考え方等を盛り込んでいく。
副会長	東京都の住宅政策審議会では、マンションの「2つの高齢化」（住民の高齢化、建物の老朽化）が課題となっており、この二つの点にも留意していく必要がある。	「二つの古い」として「第2章 府中市の住まいづくりを取り巻く現状と課題」に記載しており、施策の展開「マンションの適正管理」においても盛り込んでいく。
委員	マンションの適正管理に関して、具体的な施策の①として「マンションの管理不全の予防」が掲げられているが、実際には、管理不全に陥ってしまったマンションもあろうかと思うので、ここは「マンションの管理不全の予防・解消」とするのが適当と思う。	都の「東京 マンション管理・再生促進計画」に基づき、「マンションの管理不全の予防・改善」に修正する。
委員	安全で良質な住宅ストック形成とは、どのような良質を意味するのか。	「良質」とは、住宅の安全性や耐久性、省エネ性、機能性等の性能（ハード）の部分から、安心性や住まう人のニーズに沿った快適性、住みやすさ等のソフトの部分までを含めて質が高いことを示している。
委員	マンションの適正管理と併せて、バリアフリー改修や建替えなどマンションの再生の視点があると良い。	具体的な施策「マンションの防災・減災対策への支援」を「老朽マンションの再生促進」に修正し、マンション再生の視点を盛り込んでいく。
	環境が3番目となっているが、現下の世界的な気候変動対策の潮流を踏まえると、もう少し積極的な位置付けがなされても良いかと思う。	掲載順は施策の優先順位を示しているわけではないが、そうした見え方にも配慮し、掲載順を修正する。
	コロナ感染症の拡大が市民の住宅に対するニーズや選択に与えた変化（テレワークの普及や新しい日常の浸透など）を踏まえた施策があっても良いかと思う。	骨子案では、施策の展開「多世代がともに暮らしやすい住環境の整備」における具体的な施策「多様な世代や人が集う空間や機会の創出支援」の対応事業の中で、コワーキングスペースを例示したが、テレワーク等、新型コロナウイルス感染症拡大による新たなニーズへの対応についても、本計画の中で触れていく。

委員	<p>最近では、マンションの価値は立地や間取りだけでなく管理体制が重要との認識が浸透してきており、近年建てられたマンションは適正に管理されていると思う。しかし、その分住民は管理会社などに全て依存し、地域のコミュニティとの関わりを持とうとしない傾向にある。市内の既存の自治会も、新しい住人と積極的に関わろうとする意識が低い気がする。地域内でコミュニティの分断が起きているように見える。災害への備えや避難の方法など、マンション住民ともコミュニケーションをしっかりとれる自治会体制のバックアップが必要かと思う。</p>	<p>マンションのコミュニティの形成及び地域のコミュニティへの関わりの支援について、施策の展開「まちづくりと一体となった住宅の供給」において盛り込んでいく。</p>
	<p>環境対策のリフォームに対する補助金が、毎年予算が終了するまでの先着順になっていないか。また、国・都・市の補助金で申請がバラバラなので、一元化できないか。</p>	<p>市では、個人住宅を対象にエコハウス設備設置補助金交付事業を実施しているが、予算の範囲内において先着順で受け付けており、年度途中で終了する場合もある。</p> <p>また、国や都の補助金等は申請時期や補助内容等が流動的であり、一元化は困難だが、相談者へは適切に情報提供を行っている。</p> <p>なお、市の当該補助事業の実施や、国や都の補助金等に関する情報提供については、施策の展開「環境に配慮した良質な住宅ストックの形成」において盛り込んでいく。</p>
<p>「基本方針3 住まいづくりとまちづくりの一体的な推進」について</p>		
	<p>意見等</p>	<p>事務局</p>
会長	<p>課題と基本方針との関連について、「課題② 災害等に強い住環境の形成」は、基本方針3に関連するよう位置付けを修正するべき。</p>	<p>課題及び課題に対応する施策の展開等の体系を修正する。</p>
副会長	<p>大規模住宅団地の再生の際には、ぜひ居住者のコミュニティの再生にも目を向けてもらいたい。都営住宅の再生では、従来のコミュニティが崩れて、居住者同士の交流がなくなってしまう事例が散見される。</p>	<p>マンションのコミュニティ形成の支援について、施策の展開「まちづくりと一体となった住宅の供給」において盛り込んでいく。</p>
委員	<p>住みやすさは、個人の住居だけの問題でなくコミュニティが伴ってこそだということが伝わる必要があると思う。コミュニティ形成に関する課題や生きづらさの背景には孤立があることから、孤立を防ぐような施策まで、部署に関係なく、安心して住める住宅のための総合的な計画になると良い。</p>	<p>コミュニティ形成の支援について、施策の展開「まちづくりと一体となった住宅の供給」において盛り込むとともに、基本方針1における施策の展開「居住支援の取組」に掲げる具体的な施策や対応事業は、住宅部門と福祉部門の連携による取組を主に盛り込んでいく。</p>
委員	<p>「第3次計画の進捗（達成）状況」で「取組なし」と評価された2つの事業、「まちづくり活動への支援策の検討」及び「専門家をつなぐ仕掛</p>	<p>第3次計画に位置付け、「取組なし」と評価した2事業の内容は、第4次計画では基本方針3に関連する内容と考える。</p>

	け・仕組みづくりの検討」は、第4次計画における基本方針3の中で展開されていく事業か。	
委員	骨子案では様々な取組が掲げられていて素晴らしいと思うが、相談などは、多くの人の意見を良く聞いてあげてほしいと思う。	基本方針3に限らず本計画に掲げる取組については、相談者をはじめとした市民の方々や、関係団体、事業者等のご意見をよく伺いながら、施策を進めていきたいと考えている。
委員	まちづくりの一体的な推進の中で空き家対策を位置付けるのであれば、個々の空き家対策に留まらず、面的なまちづくりの中での空き家対策という視点もあって良いかと思う。例えば、まちづくりとの連携という観点からは、空き家を住み替えだけでなく、多様な用途で活用するため、地区計画などの都市計画手法や建築基準法の用途許可の活用なども検討に値すると思う。	空き家対策は、「基本方針2 安全で良質な住宅ストックの形成と地域循環」の下に位置付けを修正する。 ただし、施策の展開「空き家対策による地域活性化」の下に具体的な施策「空き家の利活用の促進」を位置付け、その対応事業に「コワーキングスペースや地域活性化施設等として空き家等のマッチングを支援する仕組みの検討」を盛り込むことで、空き家の利活用に向けたあらゆる手法を検討していく。
委員	マンションや大規模住宅団地の再生（建替え）などは、ほとんど大手建築デベロッパーが主導で行っており、「建築」が目的になりその後のまちづくりの視点が充分なのか不安である。一定規模以上の団地や集合住宅の建替えの場合、府中市などが主導で、まちづくりの視点を入れた建替協議会等を時限的に設置する義務などを市条例等で出来ないか。	マンションや大規模住宅団地等の再生については、府中市地域まちづくり条例に基づき、周辺環境に配慮した開発事業への誘導に努めるとともに、地区計画制度等の活用を推進している。
その他		
	意見等	事務局
会長	市営住宅団地の敷地活用について、機動的な地域利用を視野に入れるべき。	現在、市営住宅の集会所を地域活動の場として活用しているが、さらなる地域利用については、今後市営住宅を維持管理していく上での検討課題とさせていただく。
	住宅建築、ストックに関する基礎調査の中で、住宅タイプと家族構成別のボリュームを示す、住宅双六を表すようなデータ分析がほしい。	意見の趣旨に沿うデータ分析の追加を検討する。
	空き家対策など、第3次計画にはなく第4次計画に新たに入れる取組は、その旨を明示したほうが良い。	空き家対策をはじめ、今回新たに盛り込む内容は6つの「住宅政策に関する課題」に対応した取組なので、課題の説明の中で、新たな要素であることをより丁寧に記載していく。
	居住支援協議会の活動対象、活動内容、活動実績、また、セーフティネット住宅の登録状況、利用状況を教えてほしい。	府中市居住支援協議会では、住宅確保要配慮者を対象に「住宅セーフティネット住まい相談」を行っており、令和2年7月の開始以降64件の相談を受け、そのうち28件について住み替え先が決定してい

		<p>る。また、不動産事業者協力店として15店登録されている。</p> <p>市内のセーフティネット住宅の状況は、専用住宅が0戸、登録住宅が1,313戸、そのうち空き住戸は9戸となっている。</p>
委員	<p>住まいへの施策については、国レベルでも国土交通省と厚生労働省が一体化で様々な取組を行っており、府中市で施策検討する際も、様々な行政が縦割りの垣根を越えて取り組むことが急務と思われる。</p>	<p>施策の展開「居住支援の取組」に掲げる具体的な施策や対応事業は、住宅部門と福祉部門の連携による取組を主に盛り込んでいく。</p>
委員	<p>そもそもコミュニティは、一人ひとりが集まってのまちづくり（コミュニティ）なので、安心して住める住生活はコミュニティが伴って成り立つというというような、こんなメッセージが伝わる計画になると良いと思う。</p> <p>既に人が住む中でハード面を整えることは難しいが、住む人の意識を変えていくことで孤立が減ったり誰もが暮らしやすいまちにつながる、そのことを理解し実践することが、一人ひとりの住生活を基本とした施策やまちづくりに大切である。</p> <p>この計画の内容を関係者など一部の人だけでなく、広く住民に正しく伝えることで計画を活かすことができると思う。</p>	<p>「基本方針3 住まいづくりとまちづくりの一体的な推進」において、コミュニティの形成等に係る取組を盛り込んでいく。また、本計画の策定後は、広く市民へ周知するよう努めるとともに、進行管理を適切に行っていく。</p>
委員	<p>「第3次計画の進捗（達成）状況」で「取組なし」と評価された2つの事業について、第4次計画の基本方針1や基本方針3の中で展開されていく事業であるなら、その旨を記載しておく方が良いと思う。取組の無かった事業はどうなるのかという疑問が出てくるのではないか。</p>	<p>第3次計画に位置付け、「取組なし」と評価した2事業は、新規・拡充事業として実施できた取組がなかったため当該評価としたが、関連する取組は従来より継続的に実施しており、その旨を適正な頁で補足する。</p>
委員	<p>市民意識調査の集計で、地域別11区分の区分けの方法について教えてほしい。</p>	<p>市民意識調査での地域別11区分は、文化センター圏域ごととしているので、分かりやすい表記に修正する。</p>
委員	<p>空き家の管理をいかにするか考えたい。</p>	<p>「基本方針2 安全で良質な住宅ストックの形成と地域循環」において、空き家の利活用に係る取組を盛り込んでいく。また、関連計画の「府中市空家等対策計画」に基づき、適正な管理を促進していく。</p>
<p>2 その他</p> <p>(1) 次回以降の日程について</p> <p>第3回検討協議会を7月16日（金）午前10時から、第4回を8月18日（水）午後2時から、第5回を10月1日（金）午前10時から、いずれも府中駅北第2庁舎で開催することで決定した。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>		