

## 第4回府中市住宅マスタープラン検討協議会 議事要旨

日 時	令和3年8月18日（水）午後1時55分～午後3時15分	
場 所	市役所府中駅北第2庁舎 3階会議室	
出席者 （敬称略）	委 員	大月敏雄（会長）、清野哲男、高橋かおる、中崎康司、福野昭雄、 山田昭典、山本美香（副会長）、横手喜美子 [計8名] ※50音順
	事 務 局	三浦渉（住宅課長）、竹内一人（住宅課長補佐）、山元義剛（住宅課支援係長）、 三井田光一（住宅課住宅安全係長）、中川洋（住宅課支援係）、 桐生友香（住宅課支援係）、谷川莉夏子（住宅課支援係）
	受託業者	（株）日本インシーク 久保、福谷、大村
欠席委員	仲澤富美子 [計1名]	
議事要旨	以下のとおり	
<p>1 確認事項</p> <p>(1) 第3回府中市住宅マスタープラン検討協議会会議録（議事要旨）について</p> <p>会 長： 資料1の第3回検討協議会の会議録について、修正のご連絡はなかったため、確定するというところでよろしいか。</p> <p style="padding-left: 40px;">（全員賛成）</p> <p>2 議 題</p> <p>(1) 第4次府中市住宅マスタープラン（素案）について</p> <p>事務局より、前回協議会での骨子案に対するご意見を受けて、「資料2 第3回府中市住宅マスタープラン検討協議会主な意見への対応一覧」、「資料3 第4次府中市住宅マスタープラン（素案）」に基づき、今回の素案の修正箇所について説明があった。</p> <p>会 長： 次回の第5回協議会は、主に市長への最終的な答申案をご確認いただく場になり、今回が実質的な議論の最後の機会となるため、活発にご意見等をいただきたい。</p> <p style="padding-left: 40px;">まず、最終的に計画書に前文等を入れないのか。</p> <p>事 務 局： 第3次府中市住宅マスタープランでは、前文として市長挨拶を入れており、今回の計画書についても、最終的に市長挨拶を入れる予定である。</p> <p>会 長： 49ページの計画体系図のレイアウトについて、具体的な施策の①、②等の数字が外枠に重なっているので修正してほしい。</p> <p>事 務 局： レイアウトを調整したい。</p> <p>会 長： 「第5章 計画の実現に向けて」のページ数が少ないため、内容を拡充させてほしい。例えば、福祉や都市計画の部署との庁内連携について追記することも考えられる。</p> <p>事 務 局： 庁内連携の記載を検討したい。</p>		

副会長： 3点質問がある。1点目は、54ページに「④高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定の確保」とあるが、府中市の場合、若年困窮層が住まいを失うというような問題はないのか。特にコロナで失業し住まいを失った方への対応の記載が必要ではないか。

2点目は、計画期間の令和11年度までに高齢化がさらに進行し、ケア付きの住宅のニーズが増えると予想されることから、サービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」という。）等について住宅政策として触れなくて良いのか。

3点目は、69ページの「市民・事業者・市の協働と関係機関との連携」の図について、事業者の例が住宅関係のみになっているため、福祉関係との連携もわかるように記載した方が良い。

事務局： 1点目については、府中市においても、コロナ禍や、コロナの影響でなくても、住まいを失った若年層の方などからの相談を福祉の担当部署で受けている。ただし、若年層以外の方もおり、全ての対象を記載することは困難であるため、「高齢者・障害者・子育て世帯等」の「等」の中に含める形で記載しており、あらゆる方々を対象に様々な施策を進めていくものと理解していただきたい。

2点目については、サ高住等の明確な記載はないが、他にも様々な施設が考えられ、高齢者保健福祉計画の中でそれらを管理していることから、担当課と連携を図りながら施策を進めていきたい。

3点目については、福祉関連の事業者との連携がわかるように、例の記載を増やすなどの対応を検討したい。

会長： 1点目については、コロナに限らずロスジェネ世代など、若年困窮層が都内では多くなっており、都の審議会ではかなり議論を行った部分でもある。本計画によって市民にアピールし、認識を深めていくためにも、54ページの「④高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定の確保」に「若年困窮層」というようなキーワードを入れることを検討してほしい。

2点目については、54ページの「②民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの推進」に、民間賃貸住宅の供給・促進の具体的な施策内容を表すキーワードとして、「サ高住」とか「ケア付き住宅」などを入れてはどうか。

委員： 54ページの「④高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定の確保」の住宅確保要配慮者については、外国人、LGBT等も住宅に困窮していることから、「高齢者・障害者・子育て世帯等」でまとめずに、詳しく記載してほしい。

また、54ページの地域包括支援センターの注釈について、地域包括支援センターは施設ではないので、文言を修正してほしい。

事務局： 住宅確保要配慮者については、例えば注釈で詳しく説明するなど、表現を工夫したい。

また、地域包括支援センターの注釈については、確認した上で、正確な表現に修正したい。

会長： 注釈を増やすなどして、居住の安定の確保の対象を幅広く捉えて市の施策を進めるということがわかるよう、記載した方が良い。

委員： 職を失って住宅を失うなど様々な理由で困窮したときに、重層的に支援するセーフティネットの役割があることが、この計画を見て市民に伝わるようにしてほしいので、会長の意見にあったキーワードが記載されることがかなり大きな意味がある。

また、69ページの「市民・事業者・市の協働と関係機関との連携」の図については、重層的なネットワークの中で支援する側からも、困窮者からの相談に対する関わりがイメージできる図になると良いと思う。

事務局： 可能な限り、本計画を見た方が府中市のどこに相談すれば良いのかをイメージできるように記載にしていきたい。

会長： 53ページで「住宅確保要配慮者への相談体制の構築」とあるが、市民には、いきなり「住宅確保要配慮者」では意味が分からない。ここの部分で、あらゆる方々を幅広く相談対象としていることを、注釈に易しい言葉で記入してもらいたい。また、「府中市居住支援協議会」についても、住宅部門と福祉部門が、民間で言うと福祉事業者と不動産・建築関係の皆さんが、いつ、どんな目的で設置したかというようなことを、市民に対するアピールブックとして丁寧に説明した方が良いと思うので、記載方法を検討してほしい。

事務局： 「住宅確保要配慮者」については8ページ、「居住支援協議会」は31ページにそれぞれ注釈をつけているが、その内容は一般的なものに留まっており、具体的に府中市で何を行っているかわかるような記載についてコラムなどで盛り込めるか、検討協議会からの答申を受けて市で計画案を作成する段階で検討したい。

委員： 基本方針3の成果指標の住宅耐震化率について、この指標は新築が増えていくことで自然と数値が上がっていくものであると思う。本来なら、旧耐震住宅がどれほど減ったかを指標として示すべきではないか。

事務局： 住宅は新築や滅失の動きが激しいことから、住宅耐震化率は、住宅・土地統計調査に基づく推計値として把握しており、ここに記載した令和7年度の目標は、国や都の目標と整合を図りつつ府中市耐震改修促進計画に掲げた数値を用いている。目標の95%を達成するには、自然更新だけでなく市の施策として取組を行わなければ達成しないものであるが、取組が見えづらいことも確かであり、旧耐震住宅を基準にした表現に修正が可能かどうか、検討したい。

会長： 国の住生活基本計画では、耐震基準を満たしていない住宅ストック比率が指標とされており、平成30年で13%のものを令和12年で「おおむね解消」としている。国の指標の考え方と合わせる意味でも、府中市でも同様の方法で数値を算出することが可能なのか検討してほしい。

事務局： 府中市耐震改修促進計画では、平成30年9月末の未耐震住宅は12,900戸で住宅耐震化率が90.2%であるところ、建替え等の自然更新によって令和7年度末には未耐震住宅が7,390戸まで減少し耐震化率が94.5%となり、目標値の95%を達成するには、自然更新以外に、市の施策により650戸の耐震化を

図る必要があると推計している。このように、住宅耐震化率と表現はしているが、未耐震住宅を減らすという考え方で算出された数字となっている。

委員： そういった考え方が織り込まれているのであれば、必ずしも指標を修正しなくても良いと思う。

委員： 成果指標について、設定の考え方が前段に記載されているとわかりやすい。

また、成果指標が基本方針に1つずつしかなく、少ないように感じる。特に、基本方針2では環境やマンション、空き家など様々な施策が掲げられているが、マンションに関する1つの指標で全体の成果を測れるものなのか。この成果指標を基本方針2の全体を判断するものとして位置付けるのであれば、1つだけでは少ないと感じる。

さらに、基本方針3の住宅耐震化率については基本方針3を代表しているものと言えらると思うが、都では令和7年度末の住宅耐震化率の目標を「耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」としており、「おおむね解消」とはほぼ100%という意味合いと理解しているが、府中市の目標の95%と「おおむね解消」とは少し差があるように感じる。府中市耐震改修促進計画に位置付けられている数値であり、そのあたりの整理はできているのであろうが、4ページで国や都との整合と記載していることを踏まえると、指標としての整合性が気になる。

事務局： 成果指標の解説については、分かりやすさを重視し、なんらかの形で説明を入れることを検討したい。

また、成果指標の数について、第3次府中市住宅マスタープランでは、関連計画で掲げている指標などを基に多くの指標を設定したが、それらが当該計画の見直しにより目標値が変更されてしまうなど、住宅マスタープランとして実効性のある数字として管理できないものが多かった。今回は、本マスタープランには住宅施策で特に注力していく指標のみを載せ、ここに載っていないものについては関連計画の中で管理していくという考え方としている。ただし、各基本方針に1つずつでは少ないとのことでもあるので、指標の追加については再度検討したい。

住宅耐震化率の目標については、昨年国の有識者研究会のとりまとめにおいて示された数値を基に、令和7年度末で95.0%と設定した。今後、府中市耐震改修促進計画を見直す際には、国や都の最新の動向を踏まえ、あらためて検討していきたい。

会長： 特に基本方針2がマンションの指標だけで代表されるのか、環境配慮住宅、管理不全の空き家等を併せて表現することも不可能ではないと思うので、検討してほしい。

委員： まず、今の議論の感想として、成果指標の基準を明確にする必要がある。先ほど説明があったような、他の要因で指標が決められないものは計画書に掲げる必要のないものであり、どこまで広げ、または絞るのかを検討してほしい。

次に、46ページの「計画の基本的なフレーム」の人口が令和11年度のもので26万2千人となっているのに対し、19ページの推計人口が令和12年度のもの

で26万2千人となっているので、11年度の数字を確認し、場合によっては年度を合わせた方が良い。

69ページの「市民・事業者・市の協働と関係機関との連携」の図については、福祉事業者を入れる場合、市民団体の中に含まれてくると一般的にはイメージするが、そのあたりを細かく分かりやすく記載した方が良い。

また、計画書にサ高住が記載されていない件については、家賃が高い等の問題から、現在は一般の大家や民間での運営は困難で、事業者が新築時に付加価値を付けて福祉施設の一步手前のようなものとしてサ高住にするものが主流であることから、一般的な民間賃貸住宅と言えるのか判断が難しく、どこに記載するか重要になってくる。

事務局： 計画の基本的なフレームの人口については、精査したい。

また、福祉事業者の記載の件については、福祉担当課に確認し、考え方を整理したい。

サ高住については、住宅確保要配慮者の多くは家賃が安いことを求める一方で、サ高住は家賃がかなり高いことから、要配慮者の入居先としてはなかなか対象とはならないが、金銭的な余裕はあるが入居を断られるという高齢者もおり、そうした方々には十分対象となってくる。サ高住だけに限らず、他の施設と並列的な形で記載ができないか検討していきたい。

会長： サ高住等については、54ページの「②民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの推進」をもう少し幅広いニーズに対応した内容とすることで対応できると思うので、検討してほしい。

委員： 39ページの課題2「コロナ禍に対応した新しい住まい方の実現」について、コロナ禍により家賃が払えなくなった働き盛りの方の住まい等も課題になるだろう。

事務局： コロナ禍において働き盛りの方が住宅に困窮する事例は確かにあり、そうした方へはまずは居住支援協議会の住宅相談窓口で対応し、支援していきたい。また、コロナ禍への対応としては、59ページの「①空き家の利活用の促進」において、空き家をコワーキングスペースやシェアハウスなどの施設として活用されるよう、施策を推進していきたいと考えている。府中市では、まだ具体的な施策はないが、都と連携しながら、様々な可能性を示していきたい。

会長： 課題2は「新しい住まい方の実現」であり、説明文にある高質な住まいづくりの促進だけでなく、住まいの近くにコワーキングスペース等があるといったような「地域の構え」がバージョンアップするニュアンスを織り込むことで、「①空き家の利活用の促進」等の施策にも対応するだろう。

また、コロナ禍による住まいの相談対応は、53ページの「①住宅確保要配慮者への相談体制の構築」の施策に繋がるので、それが含まれるような幅広い内容にすると良いだろう。

委員： 細かい点について、いくつか修正をお願いしたい。

14、15ページの文中に「※」が複数あり、注釈との対応がわかりづらい。

17ページの「公共施設マネジメント」の「\*1」は「\*2」が正しく、注釈の「\*2:」の「:」は不要だと思われる。

54ページの高齢者住宅やすらぎは、やすらぎに括弧をつけた方が良い。また、「高齢者・障害者・子育て世帯等」は、場所によって「・」と「、」が混在しており、どちらかに統一してほしい。

70ページの「PDCA」についても、用語解説を付けた方が良い。

事務局： それぞれ修正したい。

### 3 その他

事務局： 次回の第5回検討協議会は、10月1日（金）午前10時から本日と同じ会場（市役所府中駅北第2庁舎 3階会議室）での開催を予定している。

以上