

第３回 府中市住宅マスタープラン検討協議会
主なご意見に対する
対応方針

主なご意見		対応方向
議事（２）テーマ２：良好な住宅ストック形成について		
1	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」とあるため、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。	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する。
2	課題としては「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。	人口構成の変化への対応については、テーマ３「まちづくりとの連携」に係る資料として提示する。
3	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られるのではないか。	需要を把握することは困難であり、過去の施策の利用実績から事業量の見通しを立てている状況にある。 なお、H20 年の住宅土地統計調査によれば、高齢者等のための設備（手すり、浴槽、廊下等のバリアフリー）の設置状況をみると、50,500 世帯、総世帯数（約 10 万 7 千世帯）の 47.2%がいずれかの設備が設置されている状況にある。
4	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。ホームページは分かりやすくし、提供する情報を充実する必要がある。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。	情報提供や相談窓口機能を強化する方向で記述したい。

主なご意見	対応方向
5 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。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。	マンション管理士会等との連携を視野に、指導体制や相談体制の構築、実態調査の充実を目指す趣旨を計画に盛り込みたい。
6 相談窓口の充実も必要である。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の実施や、相談窓口の設置が考えられる	マンション管理士会等との連携を視野に、指導体制や相談体制の構築、実態調査の充実を目指す趣旨を計画に盛り込みたい。 市民やまちづくり団体との連携のもとでの利活用のための仕組みづくりを見据え、空き家の実態調査や対策の検討を進める趣旨を盛り込みたい。 あわせて、必要に応じて条例化について検討する旨を盛り込みたい。
7 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な。	
8 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な。	
9 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な。	
10 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良いのではないかな。	
11 三鷹市では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とも考えられるだろうか。	

主なご意見	対応方向
12 耐震診断や改修について、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。	すでに、地域ごとにパンフレットの各戸配布による耐震診断の呼びかけや、無料の建築士の派遣など取り組んでおり、現状の取り組みを活かしながら情報提供の充実を図る旨を盛り込みたい。
13 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わかったので、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。	住まいづくりの担い手の連携として、テーマ3「まちづくりとの連携」に係るものとして引き続き、ご議論いただきたい。
14 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仕組みがあるが、空き家対策に使えないだろうか。	活用に伴う空き家の借上げあるいは寄附の受入は、取り組みの一つであるが、他の取り組みを含めた幅広い検討が必要と考えられる。
15 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。	そのため、空き家の実態調査や対策の検討を進める趣旨として盛り込みたい。
16 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。	当面は、特定緊急輸送道路沿道建築物について重点的な支援を行っていきたい。 なお、上記施策は10年間の期限付の取り組みであり、さらなる次の取り組みとして意見の趣旨を検討することが考えられる。
17 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、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。 空き家対策を考慮して、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。	都市計画は、市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、公園その他のオープンスペースの状況等を勘案し、都市政策的な観点から変更すべきものとする。

主なご意見	対応方向
18 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な。	すでに、地域ごとにパンフレットの各戸配布による耐震診断の呼びかけや、建築士の無料派遣など取り組んでおり、現状の取り組みを活かしながら情報提供の充実を図る旨を盛り込みたい。
19 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。	なお、耐震改修の優良業者を紹介する件について、府中市では、むさし府中商工会議所で開催される講習を受講した業者が施工した場合に限り、助成するという取り組みをしている。
20 耐震改修はおよその見積もりが分かれば、取り組みやすいのではないかな。情報はどこに行けば相談できるのかがわからない。	文化センターに出向いて耐震化の相談会を行ったり、イベント時にブースを出したりしている。
21 市の耐震診断の取り組みは広報に載っているのか。高齢者には、知らない人が多いのではないかな。	
22 耐震診断の申込に來たとしても、管理組合のまとまりがつかないことがある。積立金不足や、診断結果が重要事項説明の対象となることで権利者がもめることがある。	分譲マンションに係る施策として、マンション管理士会等との連携を視野に、合意形成をはじめとした情報提供・相談体制の充実について検討する旨を盛り込みたい。
23 環境面だけでなく、経済面でも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な。	住まいに係る関係課との連携のもとに、情報提供や相談体制の充実を図る旨を盛り込みたい。
24 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な。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。	
25 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な。	認定制度等を市独自で検討する以前に、「住宅性能表示制度」の普及・促進が重要と考えられる。 そのため、情報提供や相談体制の充実を図る中で、当制度の普及・促進を目指す方向で計画に盛り込みたい。