

**第 1 回 武蔵野市第四次住宅マスタープラン策定委員会 議事要旨**  
(令和元年 9 月 30 日開催)

□開会

□資料確認(事務局)

□委員長、副委員長の選出

- ・委員長に井出委員、副委員長に篠原委員が選出された。

□委員会の運営について

- ・会議は公開、傍聴者は 10 名までとすることが承認された。
- ・議事録は要録を作成し、各委員の確認を得たうえで、発言者名を伏して公開されることが承認された。

□資料説明(事務局)

- ・資料 7 の一部に修正があった。

□主なご意見

○住宅及び住環境をとりまく現状と動向について(資料 7)

- ・本市の住宅ストック 70%以上を共同住宅が占めていることから、共同住宅の所有関係や空き家、バリアフリーの状況等についてももう少し詳しく分析・報告してほしい。  
⇒今後、資料を用意する。(事務局)
- ・子育て世帯が転出する理由は何か。また、子育て世帯の転出超過の一方で、30 歳代人口が増加していることをどのように理解したらよいか。  
⇒家族人数から必要な住宅の広さに対し、家賃・住宅価格が高いことから市外転出が起きていると分析している。また、P 5 のグラフにあるように、30 歳代は平成 12 年から 17 年は増加したが、以降は横ばいの状況である。(事務局)  
⇒資料 7 P 9 ⑩のグラフは単年度のデータであるが、人口増減は一定期間の推移を見る必要がある。今後の資料作成及び分析において留意してほしい。
- ・資料 7 P 3 にある人口の将来予測について、補足説明してほしい。  
⇒本市では、この間、4 年ごとに人口推計の見直しを実施してきた。近年、大規模開発があったことを反映し、平成 30 年推計は平成 26 年推計を上回る人口増加が予測されている。現時点では市内に大規模土地が残っていないため、平成 30 年推計は抑制的な条件で推計したにも拘らず、人口増加傾向の予測となっている。(事務局)
- ・資料 7 全般について言えることだが、住宅・土地統計調査はサンプル調査のために、現実との乖離が大きく表れる場合がある。本市独自の調査結果がある場合は、それも利用して欲しい。  
⇒併記するなど、表現上工夫したい。(事務局)

○第三次住宅マスタープランの評価について(資料 9)

- ・第三次住宅マスタープランの各事業の評価を行っているが、誰が評価を行ったのか。  
⇒事業別に担当課が評価したものである。(事務局)

- ・ 定量的な目標については評価のエビデンスを示すことができるが、定性的な目標については自己評価となってしまっているのではないかと。
- ⇒ 市民の住生活向上について、担当課が自己評価することに少々違和感がある。第四次住宅マスタープランでは、客観的に評価できるような枠組みを取り入れ、納税者である市民に説明しやすいものとすべきである。国の住生活基本計画（全国計画）では成果指標を持って評価軸としている。
- ⇒ 評価指標や評価方法について、今後の課題としたい。（事務局）
- ⇒ 評価可能な目標を立てることについて、工夫・検討が必要である。住宅・住環境上の課題を即座に解決することは現実的ではないため、事業目標を立て、着々と実施していくことで、市民の納得を得られるのではないかと。
- ・ 資料 7 P33 に市の施策に対する重要度と満足度のチャート（模式図）がある。「住宅政策」は重要度・満足度ともに高いわけではないが、「高齢者福祉」や「子育て支援」や「安全対策」等は重要度・満足度が高い。この結果について項目ごとに縦割りで考えるのではなく、「住宅政策」や「まちづくり・都市整備」の延長に福祉や環境があると捉え、住宅マスタープランを着実に実施していく理由を描き出すと良いのではないかと。市民は、生活上に表れる部分の評価するが、その基盤にある「住宅」や「まちづくり」までを捉えることは難しい。市民生活の安全や福祉の根底に住宅やまちづくりがあることを、市民に対しアピールしていく必要があるのではないかと。第四次住宅マスタープランにどのような軸を通すか、本委員会を通じて一緒に考えていきたい。

#### ○第四次住宅マスタープランの計画期間について（資料 10）

- ・ 資料 10 P 1 下段の図において、2029～2030 年度は第四次住宅マスタープランと第五次住宅マスタープランの計画期間が重なっているが、理由を説明してほしい。
- ⇒ 本市では、長期計画を 10 年間で策定し、実際は 8 年間でローリングしている。長期計画策定のタイミングにあわせ、住宅マスタープランを長期計画の方針に揃えるためである。（事務局）

#### ○マンション施策について

- ・ 第四次住宅マスタープランのポイントに「コミュニティ」の概念も加えてほしい。マンションだけでなく戸建住宅地でも、地域の一体感がなくなりつつあるという話を聞いた。マンションであればコミュニティ形成は管理組合が担うことであり、行政がマンションのコミュニティ支援を行うのは難しいと思うが、何らかのサポートや支援があればと思う。
- ⇒ コミュニティは良好な住まいづくりにおいて重要なポイントだと考えている。特に集合住宅ほどコミュニティが希薄と一般に言われることから、重要な課題と考えており、当然、住宅マスタープランに含まれる要素である。具体的な取組について検討する必要がある。（事務局）
- ⇒ 市民の 7 割がマンションに住んでいることから、住宅マスタープランの中でもっと重点的に扱うべきではないかと。私が暮らしているマンションでも、今後、空家が増加する懸念を持っているが、市民はどこに相談したら良いかわからないのが現状である。
- ⇒ 市民の関心が高いことから、マスタープランの本文中に埋もれさせず、見出しとして示しても良いかもしれない。
- ⇒ 第三次住宅マスタープランの後半計画期間音重点的な取り組みとして、「良質なマンションストックの形成促進」と明記されている。これを第四次でも踏襲し、新たな形で対応していく

と良いのではないか。

- ・マンションの実態は外から見てもよく分からないものである。管理組合が機能しているかどうかなど、踏み込んだ実態調査をしてはどうか。
  - ⇒本市では、平成 25 年にマンション実態調査を実施している。今回の第四次住宅マスタープランにおいて、実態把握の必要性などを位置付けたうえで、マスタープラン策定後に取組を進めることも考えられる。なお、東京都のマンション条例が来年 4 月から施行されることから、有効に関連付けられるようなことも考えたい。(事務局)
  - ⇒10～20 戸程度の小規模マンションなどでは管理組合が機能していない懸念があるので、特に着目して実態調査する必要があると思う。
  - ⇒先年行った空き家などに関する実態調査において、マンションの回収率は 2 割程度だった。アンケートに回答できない管理組合があるようなので、単に調査票を送付するだけでなく、さらに工夫が必要である。
  - ⇒回答を得られていないマンションへのアプローチについて、検討する必要があると認識している。(事務局)
  - ⇒今後の本委員会に置いて、マンションを議題とする際に、さらに議論を深めていきたい。

#### ○セーフティネット施策について

- ・セーフティネットの観点から子育て世帯に関する議論を行う場合には、住宅の物性や家賃に関わる情報だけでなく、市の子育て支援施策など子育てに関わる情報をトータルで示していただきたい。
  - ⇒承知した。(事務局)
- ・子育て世帯やファミリー世帯の居住の安定のために、新たに住宅を整備することはないと考えられる。まずは既存住宅で対応していくものとするが、本日の資料には既存住宅のニーズに関するデータがない。市内の年間取引量やニーズの傾向について、また、周辺自治体との比較など、地元の不動産関係団体の委員からお教えいただきたい。
  - ⇒今後、詳細調査の中で関係団体にヒアリングしていきたい。(事務局)

#### ○庁内連携について

- ・狭あい道路の拡幅について、所管の道路課だけで取組を進めることは難しい課題である。庁内の関連部署とタイアップして進めていくべきである。
  - ⇒資料 9 事業評価については、所管課の道路課のみ評価を実施したが、実際には、安全・安心を高めるという意味で、道路課・建築指導課・防災課等、庁内で連携・調整して取り組んでいる。(事務局)

#### □事務連絡

- ・第 2 回策定委員会は、12 月 23 日（月）16～18 時、8 1 2 会議室で行う。
- ・第 3 回策定委員会は、来年 3 月 3 日（火）15～17 時を予定している（会場未定）。

#### □閉会