

## 第4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録

令和2年8月14日(金)午前10時から11時45分まで  
於 西棟5階防災対策室

### 1 開会

#### □新任委員挨拶

- ・本年4月、財務部税務担当部長職より、2年ぶりに福祉行政に戻った。ケースワーカーを長く経験した中で、高齢者・障害者は住まい確保が困難であると感じており、武蔵野市内で住み続けられる環境づくりが重要と認識している。現在、高齢者・障害者の計画を策定中のため、本委員会の知見を福祉に持ち帰りたい。

#### □資料確認(事務局)

### 2 議題

#### □主なご意見

- (1) 第3回策定委員会(令和2年6月書面開催)について  
(資料1、2)

#### ○子育て世帯への支援について

- ・資料2 P2における子育て世帯の社会増減の状況について、子育て世帯が転出超過のために支援が必要とのことだが、転出の理由やニーズに係る分析があればその支援策を考えることができる。したがって、もう少し分析を深める必要があると思う。
- ・同頁のグラフについて情報量が多く分かりにくいので、計画に掲載する場合には分割してわかりやすく表現したほうが良い。
- ・西東京市では、近年、戸建住宅や大型マンションの供給が活発である。供給される物件の価格帯が幅広く、若い世帯にとっての選択肢が多いことから、ファミリー層が西東京市へ転出する要因になっていると思われる。

#### ○コロナ禍を受けた今後の住まいのあり方について

- ・多くの人々が在宅ワークやオンライン授業を経験し、住まいに通信環境が不可欠と実感したのではないかと。コロナ以前にも、豪雨時に防災無線が聞こえないという問題があった。本日時点の住宅マスタープランの骨子には、通信環境が重要なインフラであるという視点が抜けているので、追加を検討してほしい。
- ・私の住むマンションの管理組合は高齢化等によりWEB会議は

できず、活動は休止状態であった。

- ・ 築 40 年超、150 戸のマンションに住んでいる。通信が繋がらばいいとの意見があり、管理組合として検討の必要性を感じている。しかし、古い建物なのでどうしたら良いかわからないのが実情である。
- ・ 私のマンションの管理組合では、メールを中心にやりとりを行った。古いマンションは一般に、共用の配電盤室から各住戸への配線方式が旧技術であったり、通信環境自体が未整備であったりする。通信環境を改善・向上させる工事等が建築規制により進まないのであれば、そのような規制は廃止してほしい。
- ・ 在宅時間が長くなることを想定し、住宅のソフト・ハード面について、換気性能や転びにくい床材など、これまでとは異なる質が求められるようになる。建築基準は、国で定めるべきことなので、市として踏み込みにくい内容ではあるが、新しい技術や考え方をガイドライン等により普及啓発していくことができるのではないか。
- ・ 追加資料を見ると、まちづくり条例の中で高気密化を誘導している。感染症対策として今後は換気が重要となってくるため、高気密化の促進だけでは不十分だと思う。

## (2) 第 4 次住宅マスタープランの骨子について（資料 3、4）

- ① 第 4 次住宅マスタープランの構成
- ② 第 4 次住宅マスタープランの骨子案

### ○ 全体の構成について

- ・ 「くらし」「すまい」「まち」の 3 つの視点について、「くらし」は多様性、「すまい」は住宅の質、「まち」は住環境の問題に該当しており、このようなネーミングをしなくとも、第 3 次住宅マスタープランの構成や表現を踏襲すれば良いように思う。抽象的な言葉を使うと不明瞭になるので、賛成できない。

⇒ 今回の改定では、これまで住宅という建物ハードを中心とした政策から、住宅で展開される暮らし・居住等のソフト面や、住宅をとりまくまち・住環境を含めた方向性を打ち出すこととしている。そのため、3 つの視点を区分した。（事務局）

- ・ 資料 3 は、重点施策の中身や都市計画マスタープラン等の他の計画と連携・カバーされている事柄を書き込み、市民に伝わる

ように改善してほしい。

⇒住宅部局としての取組みと他部局と連携した取組みを、資料にも表現するとよい。

○コミュニティに関する施策について

・基本方針の9点目として、コミュニティの項目を設けてはどうか。

⇒コミュニティ形成は重要だと認識しているが、計画の中にまとめて記載するか、各施策との関連で分散して記載するか検討してきた。現時点では、各項目の中に分散して記載し、さらに「実現に向けて」という節を設け、記載することを想定している。(事務局)

・記載方法は任せたい。

○基本方針2「安心して子育てできる住宅・住環境づくり」について

・若年ファミリーの転入世帯には、どのような傾向があるか。

⇒転出入世帯の内訳等に関する調査は行っていない。(事務局)

・転出世帯を問題視するのであれば、住宅の広さが原因なのか、家賃・価格が原因なのかなど、もう少し深い分析が必要と思う。本市に近年供給されているマンションは、ファミリータイプは少なく、単身向けが多いといった実態がある。

・市内で育った世代が住み続けられていない現状があり、高齢化が進む要因となっている。ファミリー世帯を呼び込む施策が必要ではないか。

・子育てしやすいまちには、保育・教育・公園等の施策に関連し、なおかつ世帯の経済状況の要因もある。住宅分野でできることは限られており、福祉分野・教育分野と連携して取り組む必要があると考えている。

○基本方針4「良質な住宅ストックの確保と有効活用」について

・戸建・マンションを問わず住宅のリフォーム時に優良事業者がラベリングされていれば、市民にとってわかりやすいと思う。

⇒現在、市にリフォーム事業者への問合せが寄せられた場合には、商工会の登録業者リストを紹介する程度に留まっている。市民への情報提供を工夫していきたい。(事務局)

- ・旧耐震マンションの耐震化が課題であるが、まずは耐震診断を行ってもらい支援策が必要と思う。
- ・今後ストック社会になることを想定すると、少なくとも、行政が市内の各建物の基礎情報やリフォーム履歴を把握する仕組みが必要と思う。建物の物理的情報を誰でも見られるような国もある。

○基本方針5「マンションの適正な維持管理と再生支援」について  
 <マンション実態調査について>

- ・マンション施策を重点施策に位置付けることに賛成である。マンションは今後も増加すると考えられるため、その実態調査を行うべきであり、施策としてより強調すべきである。また、マンション内のコミュニティ形成も不十分であるし、行政と管理組合の関係づくりを位置付けてはどうか。
  - ・マンション実態調査については重点施策として書き込んでいきたい。来年度に東京都の届出制度の結果が把握できることを踏まえて、令和4年度実施と考えている。
  - ・都のマンション届出制度の調査用紙を見ると義務回答ではない調査項目が多く、管理会社の考え方によっては、東京都への情報提供が限定されると予想される。したがって、都の調査で把握できることは限られることから、市の実態調査が重要になる。令和4年度に調査予定との説明があったが、もっと早く実施すべきではないか。また調査方法として、アンケートだけでなく、外観調査等も必要と考える。
- ⇒既に耐震化をテーマとしてアプローチ型でマンション管理組合との関係づくりを進めており、今後の実態調査に向けた事前準備となっていると思う。(事務局)
- ・実態調査では、居住者やコミュニティ等のソフト面の状況も把握できるようにすべきと思う。

<マンションにおけるコミュニティ形成について>

- ・コミュニティの大切さが市民に伝わるよう工夫してほしい。昨年度から、武蔵野市民社会福祉協議会（以下、社協とする）がコミュニティを視野に入れて活動を始めている。また、健康福祉部地域支援課から、マンション自体がコミュニティの1つの単位と認識し取組を進めていることを伺っている。これらを踏

まえ、社協においても、マンションに特化した働きかけを進めてほしいと思う。

- ・セキュリティの厳しいマンションへの福祉的アプローチは難しく、福祉計画上でも大きな課題と認識している。社協の新たな活動計画について、情報を得ておく。
  - ・マンションのコミュニティを論じる場合、マンション内のコミュニティのことか、外部との関係のことか、わかりやすく施策展開する必要がある。
- ⇒マンション内のコミュニティもマンションと地域とのコミュニティも、ともに課題である。個人情報保護の観点から、住宅部局が福祉的なアプローチを行うことは一般に難しいが、例えば、防災対策等を契機とした働きかけなど、所管課（防災課）とも連携した取組みを考えていきたい。（事務局）
- ・国交省からマンション管理士会に対し、マンションと地域の繋がりをしっかり進めるようにとの示唆があった。しかし、管理組合対してコミュニティの重要性を伝えても、地域コミュニティと繋がることのメリットを問われることがある。行政から管理組合に対し、コミュニティの重要性について啓発してほしい。
  - ・自らのマンション管理組合では、組合理事会の組織として、自主防災やコミュニティ委員会を設けている。しかし、組合理事会の役員は単年度交代制であり、組織的に取組みを進めることは難しい。管理組合として、防災や福祉的な視点から居住者の世帯属性等を把握しておくことが望ましいが、現実はできていない。市から管理組合に働きかけ、意識啓発から始めてほしい。外部のセミナー等への参加を求めても参加は限られるが、市が理事会へ出向けば組合は話を聞いてくれるはずである。
  - ・コロナ禍では外出抑制の生活が続いており、マンション住戸内で高齢者がトラブルを抱えていたとしても見えにくい状況である。本市の空き住宅等対策計画はマンションの空室も対象としていることから、空き住宅の観点からアプローチできるのではないか。
  - ・建物の高経年化と居住者の高齢化は「マンションの2つの老い」と言われている。住民の高齢化により、孤独死やごみ屋敷問題などが深刻化する。コミュニティの良いマンションは、解決に向けて進めやすい傾向がある。

- ・先進国に学び、マンション内で見守りが必要な世帯の把握など、管理組合への啓発が必要と思う。
  - ・追加資料にまちづくり条例の指導内容が記載されているが、マンション管理組合に対するソフト面の指導項目も追加してはどうか。さらに、「周辺環境になじみやすい計画とする」のような項目も加えてみてはどうか。
- ⇒これまでも、マンションの公開空地を排他的でない造作とするといった指導を実施してきている。(事務局)
- ・まちづくり条例の指導の管理の箇所に、行政機関との定期的な連携などを義務項目として位置付けるようにすべきである。義務的な位置づけがあれば、関心があり行動できる人の後押しになる。
  - ・福祉型住宅まちづくり条例は新築建物への指導であるため、既存マンションの指導・誘導方法については工夫が必要と思う。

#### ○基本方針7「安全で快適な住環境の形成」について

- ・老朽化したブロック塀の調査・改善指導は行っているか。
- ⇒大阪北部地震によるブロック塀倒壊事故後、防災課により、市内の通学路のブロック塀の安全性について調査済みである。(事務局)
- ・狭あい道路に面するブロック塀が最も危険であるので、通学路に面したブロック塀だけでなく狭あい道路沿いについても調査が必要ではないか。
  - ・直近の調査年次は不明であるが、市内全域のブロック塀を定期的に調査・指導しているはずである。
  - ・防災対策の取組はどこまで進んでいるか。例えば西久保地域は道路が狭隘であり、古い建物が連坦して地震時に危険であったり、あるいは北町の一部は土地が低く、水はけの悪いエリアがあるため風水害への備えが必要である。また、地下に設備があるマンションは上階に置き換えるのが望ましく、半地下階のあるマンションは課題が大きい。
- ⇒狭あい道路をいっせいに整備することは難しいため、建物の建替えにあわせて順次整備していくとともに、建替えにより不燃化が進むため、これらを通じて災害に強いまちづくりとなる。風水害対策については、国・都の計画に連動して、市の方向性を示したい。(事務局)

### 3 その他

#### (1) 今後の計画改定の日程について

- ・第5回策定委員会は10月下旬に予定し、計画素案の検討を行いたい。(事務局)

### 4 閉会