

第5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11月5日(木)午後1時30分から3時30分まで
於 武蔵野芸能劇場3階小劇場

1 開会

□資料確認

2 議題

(2) コロナ禍に関するヒアリング結果について
(まちづくり推進課資料)

□主なご意見

- ・資料の下線部で強調されている箇所は、何か意味があるか。
⇒都市計画マスタープランの中で重要と考える箇所であり、住宅マスタープランとは力点が異なる。
- ・コロナ禍で、市内の住居確保給付金の申請数の状況はどうか。
- ・昨年度比10倍に急増している状況である。
- ・コロナ禍の影響を受けてしまった人に対し、住宅確保や転宅に関する支援が必要と思う。必要な方に情報が届くように配慮してほしい。今後、生活保護申請も増える可能性があると考えている。
- ・生活困窮に関する相談窓口を生活福祉課に一元化し、相談内容に応じて適切な制度に繋いでいる。庁内各課やハローワーク等とも連携している。
- ・宅建業者とも連携していけると良いと思う。
- ・「マンションの居住者が感染したら、管理組合としてどのような対応が必要か」という質問を受けた。マンション管理組合として統一した対応が示されていないため、マンションにより対応が異なっている。集合住宅における対応策で統一的なものがあると良いと思う。
- ・マンション管理組合としての対応について、市からの情報発信が必要だったのではないか。
- ・ご意見を庁内で共有し、今後に生かしたい。
- ・不動産業界として、感染症対策のガイドライン等は用意されているか。
- ・現在のところ、承知していない。
- ・今後に備え、市内の不動産事業者等で意見交換等を行うと良いのではないか。

- ・近年、行政は「ホームページに情報があります」という説明をすることが多いが、高齢者の特性等を考慮し、紙ベースの情報も用意すべきと思う。
- ・区分所有者は若い人から高齢者まで、様々な年齢層がいる。緊急のお知らせは、エレベータ内の掲示などが有効と思う。

(2) 成果指標について

特にご意見なし

(3) 第四次住宅マスタープラン中間まとめについて

主なご意見

全体構成について

- ・第3章を理念、目標、方針を政策の方向性としてまとめたのはすっきりしてよかった。第3章が政策の方向性として位置づけられたので、第4章のタイトルは「住宅政策の個別内容」又は「基本方針の具体的展開」として政策実施の章として明確にしたらどうか。
- ・第5章に第4章の基本方針の一項目に過ぎない空き家対策実施方針を特別に設けていることに違和感がある。第4章の末尾に掲載すれば良いのではないか。
- ・基本方針で分譲マンションのみを扱うのはおかしいのではないか。市内には賃貸マンションもあるのだから、賃貸マンションも施策の対象とし、そのうえで重点施策として分譲マンションを扱うのは良いと思う。

⇒賃貸マンションはオーナーが一人で意思決定可能だが、分譲マンションは管理組合によって集団で合意形成しながら管理を行っていく点で困難が伴う。そのため、分譲マンションについて重点施策で扱うこととしている。

- ・P3に「都市計画マスタープランを上位計画として」とあるが、都市計画マスタープランとの関係はどうなっているか。

⇒都市計画マスタープランは来年半ばに策定予定であり、今回、上位計画ではなく関連計画として位置付けるため、当該文言は削除する。策定期間はずれが、計画内容について庁内で情報交換等している。

- ・本計画が、P34以降、理念→基本目標→施策→重点施策と並び、明快な構成となったように思う。また、今次、マンションについ

て重点施策に位置付けたことは良いと思う。

○用語について

- ・ P 14 にマンションの定義が書かれているので、第 3 次住宅マスタープランのとおり賃貸住宅を含む「集合住宅」という用語を使うのが妥当ではないか。

⇒集合住宅、共同住宅、マンションの用語が混在しているため、整理する。

- ・ 基本方針部分では集合住宅全般を対象とし、重点施策でマンションに絞ることも含め検討する。

○SDGs について

- ・ SDGs のマークが突然に P 32～33 に表示されているので、ここでは削除する。P 35 の解説を受けて P 36 に表示されていることで十分である。

- ・ P 35 の 12 行目に「6 つのゴール」と記載されているが、ゴールと目標の用語が両方使用されているので、日本語として、「ゴール」ではなく 6 つの「目標」に統一してはどうか。

- ・ P 34 で理念と目標が示され、P 36 で基本目標と基本方針が書かれているが、P 35 の SDGs の解説が挟まることによりうまく流れていないので、P 35 の位置を再検討したほうが良い。

- ・ P 35 の掲載事項は、P 8 の次のページに設けるか、あるいは P 8 の第六期長期計画の説明の中に含めるとうまく納まるのではないか。

⇒納まりの良い位置を再検討する。

○現状分析について

- ・ P 15②（専用住宅の内訳）と P 16④（専用住宅＋併用住宅の内訳）の表は合計数が異なるものを使用しているが、合計数が同じものを使用すべきではないか。

○基本方針 1 について

- ・ P 39 に紹介されている UR と連携したまちづくりを通じて得られた知見を、市全体に展開していくといった構えで取組んでほしい。

○基本方針 2 について

- ・ P 43 の市営住宅等長寿命化計画は骨子とあるが、住宅マスタープランを確定するまでに大幅変更はありそうか。

⇒当該計画は、基本方針 2 (2)に関連が深いため掲載している。住マスと同時に策定する計画であり、パブリックコメントまでには大

大きく変わるところはない。

○基本方針3について

- ・P45～46に長期優良住宅や住宅性能表示の普及、安心R住宅やインスペクションの推進が掲げられているが、どのような方法で普及・推進するか。また、P46のリフォームについて行政として実態を把握することは可能か。

⇒市民に知られていないことが大きな要因と考えている。行政からの情報提供が主になると考えている。

○基本方針4及び重点施策2について

- ・P48に「マンション居住者に対する意識啓発」があるが、第3次住宅マスタープランではマンション内のコミュニティ形成支援と、マンション外との関係づくりの両方の施策が位置付けられていたのに対し、第4次住宅マスタープランでは後退していると感じる。

- ・P68～69の重点施策の箇所では、マンション内コミュニティ形成とマンション内外コミュニティへ支援が書かれているが、ここは分譲マンションの項目とすると、先述したように賃貸マンションへの意識が薄いように思う。賃貸マンションでも、家主が弱小で維持管理上の課題を抱える物件もあるので、軽視するのは好ましくない。

⇒賃貸マンションについては、本計画では、一般的な住宅ストックとして扱い、基本方針3や基本方針5の対象に含まれているとご理解いただきたい。分譲マンションは管理運営に合意形成が必要で、課題を抱えやすく、次期の重要な課題と捉えている。

- ・賃貸マンションは、オーナーの意向により意思決定できるため、行政からの支援策を設定しづらい。賃貸住宅入居者に対しては、セーフティネットを含め支援があるため、政策区分が見えにくいといった課題はあるものの、賃貸に対して支援が皆無というわけではない。劣質な環境や荒廃、居住者が抱える問題などに対しては、現行でも公的な介入が可能となっている。また、良質なストック形成という観点からの賃貸住宅施策も考えられる。

⇒基本方針3の良質なストック形成という観点から、位置付けるよう工夫する。

- ・基本方針4のタイトルを「共同住宅」とし、賃貸マンションも施策に含まれるよう調整を図ってほしい。

- ・2012年の武蔵野市分譲マンション実態調査報告書にも「管理組合

との連絡体制の構築」と書かれているように、管理組合と行政との定期会合を開くようにしてほしい。

- ・管理組合の活動に対して、行政からアウトリーチして支援するよう期待したい。
 - ・コミュニティ形成の課題は、本来は市民活動推進課が行うことと思うが、集合住宅に8割近く住む武蔵野市においては、地域コミュニティ形成には住宅が大きい要素と思われるので、いま、住宅についての情報を有していてそのことで地域コミュニティに介入可能な住宅対策課に期待したい。
- ⇒本市のマンション施策として、相談制度や支援制度は充実していると思う。現状は受動的なので、今後、積極的にアプローチしていく予定である。
- ・P69の④管理組合同士による情報共有は、管理組合同士だけでなく、他のプレイヤーも関わられるように、実態調査をふまえて、アプローチ型を進めていくことを期待する。
 - ・マンション管理組合同士の情報交換では不十分なように思う。行政や専門家と合同で、耐震やコミュニティや修繕積立金などのテーマを設けた勉強会等が有意義である。
 - ・行政から「セミナーを行うので集まってください」という呼びかけではなく、管理組合の集まりの時に行政から出向いてくることを考えていただきたい。
 - ・実態調査を踏まえ、予算・人材を考慮し、アプローチ方法など工夫して取り組むことを期待する。
 - ・個人的なことであるが、自分の住むマンション管理組合は、今、コンサルタント派遣を求めたい状況にある。しかし、修繕に関するコンサルタントなのか、管理支援に対するコンサルタントが相応しいのか、素人には見極めできない。理事だけで考え判断することが難しいので、そういった相談ができる窓口があると良いのではないか。身近なところで情報が得られるような状態を目指してほしい。
 - ・管理組合が十分に役割を発揮できていないマンションがあるが、第三者管理の仕組みで管理会社にすべて任せることは、利益相反で危険なことであるという認識を持ってほしい。理事が輪番制のマンションでは、例えば新理事に対する事前説明などを行い、役員の負担軽減を図るなどの取り組みもある。コロナ禍で若い人はリモートやオンラインなどを活用しているが、高齢者はついていか

れず、マンション内でも情報格差が生じている状況である。

○基本方針7について

- ・P53の「取組みの方向性」において、まちづくり条例の後に景観ガイドラインについても追加すべきと思う。

○成果指標及び観測指標について

- ・P72の16行目に「本市が容易に把握できる」とあるが、指標は「誰もが客観的に確認できる」ことが利点であり、「容易に」という文言は不適切である。

- ・観測指標の目標値がないが、一定期間ごとに確認すべきである。

- ・観測指標に目標値がないのはどういった理由か。

⇒取組みの成果として直接反映される指標ではないため、目標値ではなく現状値を観測していきたいと考えている。

○今後の社会状況の変化への対応について

- ・P75に「いきいきと暮らせるまちを目指して」とあるが、「いきいきと」は第三次住マスのキーワードだったので、第四次住宅マスタープランの「誰もが」といったキーワードを活用した締め方にすべきである。

⇒修正する。

3 その他

□事務連絡

⇒11月19日に建設委員会における検討、11月20日以降にパブリックコメントに付す予定である。そのため、タイトな日程で恐縮だが、委員からの追加のご意見は、明日までとしたい。

⇒なお、本策定委員会と並行して庁内意見照会も行っているため、文言が変わる可能性があるが、ご了承いただきたい。

- ・パブリックコメントで寄せられる市民の意見も加味し、最終案としてとりまとめたい。

4 閉会