

第6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

■日時 令和3年1月29日(金) 13:30～

■会場 W e b 開催

1 開会

□資料確認(事務局)

2 議題

第6回第四次住宅マスタープラン策定委員会資料について

□資料説明(事務局)

□主なご意見

(1) 国・東京都の住宅政策に関する動向について (資料1)

・特にご意見なし。

(2) 第四次住宅マスタープラン中間のまとめに対する意見及び市の考え方(案)について

・今回案でリバースモーゲージの記述が追加された。一方、J T I による住み替え支援については、武蔵野市開発公社の関与について変更があったことから、今後、市としてどのように関わっていくのか。

⇒(仮称)あんしん住まい推進協議会設立に向けた検討の中で、民間住宅の利活用とあわせて検討していきたい。リバースモーゲージは福祉部局と一緒に進めていくことであるため、5年後の中間見直しに間に合うかわからないが、庁内検討を進めたい。実務的には、J T I の仕組みを利用する方がいれば、市として関わっていくことになる。

・P 39 下部に、中間まとめでは「所有形態に関わらず～」とあった記述を今回削除したのはどういった理由か。

⇒緊急対応システム等の福祉施策は、特定の高齢者の方に対して実施することから、本文中に「所有形態に関わらず～」は不適合のため削除した。

- ・空き住宅等を住宅用途として利用するだけでなく、カフェなどへの利用も促進することで、ストックの活用が図られるよう進めてほしい。

⇒ P 51 に「空き住宅等の地域資源としての利活用」と示しているように、住宅用途以外の利活用も視野に促進していきたい。

- ・リバースモーゲージについて、全国に先駆けて本市が取り組み、その後も検討を重ねてきた制度である。近年は民間事業者からリバースバックという新たな商品も生み出された。市として、新しい情報を収集しつつ、市内金融機関と連携するなど、新たな動きにも対応していただきたい。

⇒ ご指摘のような民間による新たな動きも含めて、リバースモーゲージのあり方について「再検証」していきたい。

(3) 第四次住宅マスタープラン答申（案）について （資料 3）

- ・今後の予定—2月中旬に市長へ答申提出。委員としての役割はここで終了となる。

2月下旬、庁内委員会でオーソライズ。

3月下旬、印刷物とし、関係部署・委員等へお届けしたい。

- ・感染拡大防止のため、答申提出のセレモニーは行わず、書面提出を予定する。委員皆様の連名で鑑文を作成いただきたく、委員長に起草をお願いしたい。

⇒ 承知した。起草にあたり、委員各位から感想等を頂きたい。この鑑文は公開対象となるか。

⇒ 答申書とともに市のホームページに短期間掲載される可能性はある。その後、最終版の計画書に差し代えることになる。これらの流れについて今後検討する。

3 その他

□ 策定委員会を振り返っての感想

- ・マンションに関する様々な懸案事項等を話すことができた。自身に相談があると、まずは管理会社や市へ相談するようアドバイスしている。個人的な対応だけでなく、マンション管理組合が相互に問題を共有できる場があると良いと感じた。
- ・マンション管理士の立場から本委員会に関わってきた。近年、管理不全マンションが問題視されるようになってきたが、その背景には

管理組合と管理業者の癒着を感じることもある。マンション居住者の高齢化により役員のなり手が減少し、組合の主体性が落ち、結果として管理会社頼みになりがちである。一方、管理会社も劣化しており、管理会社に対するチェックが必要と感じる。また、住民等のクレーム的要求も増え、この対策も必要となるなど、マンションについては様々な課題が山積している。

- ・ 前任者との交代により途中からの参加となったが、勉強になった。住宅確保要配慮者への対応は、市民、オーナー、事業者の理解が必要である。福祉部局と住宅部局と一緒に考えていくことが重要と考えている。
- ・ 高齢化の進展、単身世帯が多い、マンションが過半など、武蔵野市の特徴を踏まえたマスタープランができたように思う。本計画に基づいて、具体的な施策にしっかり取り組みたい。
- ・ 本計画は、①住宅・住環境をとりまく現状分析がしっかりできたこと、②セーフティネットや空き家など社会情勢の変化を踏まえ、(仮称)あんしん住まい推進協議会を設置することになったこと、③市の独自性としてマンション対策を前面に打ち出したこと、④成果指標を掲げたこと、などの点で良かったと思う。反省点としては、①計画の実現に向けてもう少し議論したかったこと、②都市計画マスタープランの策定が遅れたため、緑や景観などまちづくりとの関係についてやや曖昧になってしまったこと、が挙げられる。
- ・ 住宅マスタープランの検討を通じ、改めて本市の現状を知ることができた。今後も重点施策1の高齢者・障害者等の住まいの確保を実行できるよう、業界団体としてサポートしていかねばと考えている。
- ・ 本市の委員会に初めて参加し、難しかった部分もある。生まれ育った武蔵野市が子どもや高齢者に優しく、魅力溢れる街になってほしいと願っている。
- ・ 市は幅広い視点から行政運営に当たっていることが理解できた。今後、分譲マンションだけではなく、武蔵野市の6割を占める賃貸住宅にも取り組んでいただきたい。分譲マンションについては、千代田区や中央区のようにコミュニティ形成に向けての更なる取り組みをお願いしたい。
- ・ 各委員の意見やパブリックコメントにより、答申案としてさらに深まったと考えている。新しい時代に対応した計画となったので、今後は、実行が大切である。昨今「デジタルトランスフォーメーショ

ン（D X）」と言われはじめたが、重点施策 1 に関しても、マッチングや見守りなどを効率よく進めるために、あらゆる場面に D X が関わると思う。市には「未来を見据えた暮らし方」をサポートすることを期待する。

4 閉会