

第2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12月23日開催)

□開会

□資料確認(事務局)

□議事録の扱いについて

- ・議事録(要録)は、発言者名を伏して公開されることが再確認された。

□資料説明(事務局)

□主なご意見

1. 本日の検討事項について(資料1)

- ・第1回策定委員会では、マスタープランの改定のポイントについて説明はあったが、議論しておらず決まっていないと認識している。本策定委員会では、ポイント4～6のみを議論するのか。

⇒前回、改定のポイント6点を提案したところ、本日はまずポイント4～5について議論して頂きたい。なお、このポイントがそのまま第四次住宅マスタープランの重点施策に決定したわけではなく、今後、骨子提案の段階で検討頂きたいと考えている。(事務局)

2. 住宅及び住環境をとりまく現状と動向の追加報告について(資料4)

○人口・世帯推計について

- ・平成29年時点の人口の社会増減が示されている図2-8について、前回、単年ではなく複数年の経過を見る必要があると指摘したが、その後の調査はどうなっているか。図4-3で中町1丁目と桜堤2丁目について15年間の推移を見ているが、これでは市全体の年齢階級別社会増減の経過を見るには不十分である。

- ・また、市の人口推計では、今後30年間に亘り人口増加と予測されていることから、住宅マスタープランでもこれを前提として検討すべきである。資料5の著しい困窮年収未満世帯の推計では、世帯数が減少する推計となっており、資料間の整合がない。

⇒長期計画の人口推計について、人口・世帯の構成がわかる形で追加資料を求める。

- ・図2-2は日本人人口のピラミッドであるが、外国人人口のデータがあれば後日提供願う。

○空き家率の変化について

- ・図3-1では平成30年の空き家率が減少しているが、減少の要因は何か。市の空き家対策の施策がうまくいっているのか。

⇒住宅・土地統計調査は抽出調査であり、実態との乖離がある。空き家率の減少は、政策が奏功したというよりは、抽出対象の差異によるものではないかと考える。(事務局)

3. セーフティネットへの対応について(資料5)

○著しい困窮年収未満世帯の推計結果と対応する民間住宅について

- ・本市の市場家賃が高水準の中、「低廉」と「一定の質」は両立するのか。民間の賃貸住宅を活用

していくことはある意味、市場原理にゆだねるということになるので、慎重に記述する必要がある。

- ・著しい困窮年収未満世帯のうち、低廉で一定の質の住宅に入れていない世帯はどの程度いるのか。
⇒ご指摘の要件で推計するのは難しいのではないかと思います。
- ・高家賃に耐えて居住しているというのが実態と考えられる。まずは実態をもう少し把握する必要がある。
⇒他のデータとあわせて考察すべきである。例えば、家賃負担率が何割以上の世帯が何割、というような示し方のほうがわかりやすい。
⇒著しい困窮年収未満世帯が7,000～8,000世帯あるという推計結果について、福祉部局から実感とあわないという指摘があった。この推計結果は、国のプログラムを用いたひとつの材料として捉え、市営住宅の応募倍率や辞退率等からも分析したうえで、住宅マスタープランの記載内容を考えたい。(事務局)
⇒本市は市場家賃が高く他市とは異なる状況であるため、国の一律のプログラムによる結果だけでは説明しづらい。住宅確保要配慮者に対して「足りている」とするには、別の根拠・傍証が必要と思う。
- ・「著しい困窮年収未満の世帯」というネーミングは誤解を招きやすいので、ネーミングに留意してはどうか。

○住宅確保要配慮者の住まい探しについて

- ・本市としては、セーフティネットへの対応として家賃補助は行わず、民間ストックをうまく活用していくという考えである。マスタープラン上の表現は今後検討する。(事務局)
⇒住宅確保要配慮者のうち、子育て世帯については、第3回策定委員会で検討したい。
- ・実際に住まい探しについて困っている人はいるか、どんな様子か。
⇒高齢者の住宅相談は年間20件程度受けている。市と家主で協定を結び、高齢者の入居を可として紹介できる物件は100戸程度ある。しかし、紹介しても辞退されることが多く、この3年間で実績がない状況である。(事務局)
⇒相談員として関わっているが、比較的余裕のありそうな方が相談にみえる。一方、業務のほうでは、生活保護の方からの問い合わせが増えている。住宅扶助53,700円以下の物件は市内には希少である。
⇒被保護世帯の住まい探しや居住継続に困難はないか。
⇒被保護世帯は住宅扶助の範囲内で探すため、本人は家賃の心配はない。むしろ、被保護を少し上回る収入階層の世帯にとって、家賃負担率が高く生活が苦しいと考えられるが、その世帯数を把握するのは難しい。(事務局)

○家主への支援について

- ・国の新たな住宅セーフティネット制度による住宅登録をすると、要配慮者を拒否しない住宅として10年間管理することが必要となるため、家主も構えてしまいがちである。市としては、もう少し緩い形で家主を支援していくことを考えたい。(事務局)
- ・資料5に家主の拒否感が示されているが、現場の実感はどうか。また、家主の心理を踏まえた支援策はあるか。
⇒高齢者については、孤独死が最大の問題である。各種保険や家賃保証制度などを利用して

らう。本市は賃貸需要が高いので、わざわざリスクのある人に貸すのは遠慮したいというのが家主の心理である。空室は旧耐震の物件が多く、市の施策として展開する場合には、斡旋できないと思う。

⇒病院で亡くなるのであれば事故物件とならない。そのため、孤独死に至らないような見守り強化が必要である。

⇒日管協の調査では、家主の1割が子育て世帯への拒否感を持っているとのことである。実感と異なるため、この調査のサンプル数等の詳細を後日提供願う。

⇒市内不動産事業者にヒアリングしたところ、子育て世帯への拒否感は特にないとのことであった。(事務局)

・外国人への拒否感についてはどうか。

⇒不動産事業者ヒアリングでは、本市内では外国人に対する拒否感は特にないとのことであった。また、URでは、高家賃に対応できる方が賃借しており、トラブルは起きていないとのことであった。(事務局)

⇒近年、家主の意識も変わってきており、勤務先等が明確で言葉や生活習慣が理解できていれば、敬遠されない傾向となっている。

○高齢者の居住支援について

・福祉部局が行っている高齢者の一般的な見守り施策のほかに、住宅対策課として①福祉型住宅の見守り、②あんしん住まい事業の見守りを行っている。②は現在6件である。(事務局)

・以前も紹介したが、高齢で連絡がつかなくなった区分所有者に対し、マンション管理組合から手紙を出したところ成年後見人へ回送され、必要な判断をしてもらえたことがある。そのケースでは、社会福祉協議会を介して成年後見制度を利用していたが、そういった制度があると助かるのではないか。

⇒武蔵野市福祉公社では、成年後見人の選定を手助けする事業を行っている。(事務局)

・高齢者の見守りニーズは潜在的にあると考えられる。本人申請を待たず、支援を届けることが必要である。また、見守りについては、福祉との連携が重要である。

⇒家主や不動産事業者に対し、現在行われている見守りの取り組みについて普及が必要である。緊急装置の貸し出しなども含めたパックとなっていれば、住まい探しの際に説明し易い。窓口が一本化されていることが大事である。

・見守り付きの民間賃貸住宅や福祉型住宅と異なり、分譲マンションに居住する高齢者は自己責任になっていると思う。最近、判断力が弱った高齢の区分所有者に対し、管理会社から親族へ連絡するなどの取り組みが行われるようになり、管理会社がPRを始めたり管理組合が推奨する流れが生まれている。高齢の区分所有者に介護施設への入居や相続が生じると、立地が良いマンションであれば若い世代が入居する可能性がある。

・見守りを含めた居住支援の取り組みについて、市はどのように考えているか。

⇒具体的には今後、分科会で検討していく予定である。福祉と住宅の連携に加え、不動産事業者や福祉団体等の専門家も交えて取り組む必要がある。このとき市の関わり方についても検討する必要がある。分科会の検討結果について、第3回又は第4回策定委員会には報告したい。(事務局)

4. 既存ストックの活用について(資料6)

○東京都のマンション届出制度について

- ・市内マンションからの届出状況を踏まえ、必要に応じて第四次住宅マスタープラン期間中であっても、改定を考えるか。
⇒届出書類については、来年3月に都から各管理組合に送付の予定と聞いている。実際の対応は都から事務移譲が行われると想定しており、市としては、半年程度の期間をおいたうえで届出の無いマンションに対し行動を起こすことを考えている。都は市へ事務移譲を行いたい意向だが、作業ボリュームを見ながら体制を考えたい。(事務局)
- ・届出の提出状況について、判明次第、本委員会にも報告願う。
- ・都の様式は決まっているのか。また、提出見込みはどうか。
⇒様式はほぼ確定しているようである。提出見込みについては、先行して行った豊島区は5割程度だったと聞いており、本市も同程度と考え、未提出マンションが相応数となると考えられるため、地道にアプローチしていく必要があると認識している。(事務局)

○分譲マンションの情報を施策に生かすことについて

- ・都への届出内容を利用し、分譲マンション実態調査で市が整理した既往データに追加していくイメージか。
⇒都のシステムの活用の可能性等については、今後、都と協議したうえで検討していく。可能であれば、空き家調査のマンション分を追加することも考えられる。(事務局)
⇒何らかの問題が見えているマンションは、複合的に問題を抱えていると考えられることから、マンション1棟ごとにカルテが作成されることが望ましい。その結果、優良マンションを差別化し、資産価値が上がるようにラベリングできるのが好ましい。
- ・都への届出が出揃う来年10月以降、未提出マンションや問題のあるマンションには早めに対応してほしい。市内には10~20戸程度の小規模な自主管理マンションが少数あり、急いで対応する必要があると考える。優先順位をつけ、確実にアプローチしていく必要がある。

○マンションの建替え・再生について

- ・都の施策のひとつにマンション再生まちづくり制度があるが、このマンション再生まちづくり計画は、市が策定し都に提出するものである。マンションの建替え・再生について、市はどう考えているか。管理の相談だけでなく、建替え・再生に関する相談会やセミナーも実施してほしい。自分のマンションは築40年、耐震化と大規模修繕を終えたところであるが、20~30年後にいずれ建替えはやってくることから、勉強会を始めた。このようなマンションへの支援・アドバイスがあると良い。
⇒建替え・再生については、市として支援できるメニューが限られており、都の活用できる制度を紹介していきたい。(事務局)
- ・本市には、マンションの建替え事例はない。個人的には本市の都市計画的な規制が原因ではないかと考えているが、なぜ建替えが起こらないのか分析し、次回報告してほしい。
⇒建替え・再建計画が、容積や高さ等の規制に関り困難な場合は、まずは現マンションの延命を図ることになる。通常、余剰床を確保できるのであれば合意しやすいが、本市の既存マンションは敷地に余裕のないケースが多いため、建替えには各区分所有者の負担が生じることが合意に至らない原因となっているのではないかと。
⇒マンションの建替えを行うためには、高さ制限の緩和が必要である。
⇒本市では、市民の要望により高さ制限を導入した経緯がある。高さ制限を緩和すると、当該マンションの周辺への影響があるため、街区全体で検討することが必要である。

- ・旧耐震マンション 134 棟のうち、耐震診断・耐震改修を行った物件は何件か。
⇒市は特定道路の沿道建物については耐震診断・耐震改修の実施状況について把握しているが、その他のエリアの分譲マンションについて、網羅して把握しているわけではない。現在までに市が把握している範囲では、耐震診断・耐震改修の実施実績はない。この情報については、届出制度で把握予定である。(事務局)
- ・耐震改修を中途半端に行うことは、大規模修繕用の資金が枯渇したり、二重投資になる可能性もある。建替え・再生のためには規制緩和が必要であると思うが、市は、こういった支援ができるかを考えてほしい。
⇒建替えの阻害要因について、次回報告してほしい。分譲マンションの具体的な政策については、マンション届出制度の提出内容を分析し、その後に議論することと思う。

□事務連絡

- ・第3回策定委員会は、来年3月3日(火)15~17時に開催する。

□閉会