

(1) 第2回策定委員会の補足事項について(資料1, 2, 参考1)

○資料1, 2, 参考1に関するご質問・ご意見がございましたら、お聞かせください。

質問等	年齢3区分人口の推移	資料3図1-2で年齢3区分人口の推移は、年少人口が約12%で推移しています。今後も人口は増え続けるので、構成率が大きく変わることはなく、子育て・若年ファミリー世帯の定住を促進する必要性の根拠とするのは厳しく、このような状況を今後も維持し続けるために、特に重要定住促進のための支援を行うことになると思います。また、近隣市や都心居住が増えている都心との差をみた方がよいかもしれません。 →今後、調査してまいります。
	住宅部局と福祉部局が連携した居住支援	「セーフティネットへの対応について」、「主なご意見等」の一番下の部分に対する「対応状況として、「住宅部局と福祉部局が連携した居住支援のあり方について、継続して検討し～」とありますが、現状としてどのような検討を行っているのか情報提供してください。 →健康福祉部各課と意見交換を実施しており、庁内及び専門団体等との連携内容や居住支援の方法について、引き続き庁内で検討してまいります。
	子育て世帯のうちセーフティネットの対象となる世帯数	資料3の図2-1、図2-2に記載ある約370世帯(約2.3%)、つまり、子育て世帯のうち、最低居住面積水準を達成できていない世帯は、子育て世帯の定住策のための前段であって、セーフティネットの対象となる世帯数は、第2回の資料のままなのでしょうか。 →表現等については、現在検討中です。
	子育て世帯に対する最低居住面積水準未満の世帯と定住促進の関係	この約370世帯の話が子育て世帯の定住促進の前段だとすると、どのように最低居住面積水準未満の世帯と、定住促進が結びつくのでしょうか。これは資料3の4につなげるための資料としても、理解しにくいのですが、ご説明いただければ幸いです。 →子育て世帯は本市への定住施策の対象となります。特に、当該370世帯は最低居住面積水準未満の、いわゆる居住の質が低い住宅であるため、住み替え等の支援が必要な世帯と考えられます。
	マンション情報の都への届出結果	資料1、「既存ストックの活用について」、マンションについては情報が不足しているので、都への届出結果に基づいて、再度議論した方がよいと考えます。 →東京都への届出結果が出揃うのは秋以降になると想定され、本計画改定期間に間に合うか不明なため、住マスへの書き方に配慮しつつ、改定後にも検討を進めることになるかと思えます。同様のお尋ねがこの後にもございましたので、以下、この回答で集約いたします。
意見等	武蔵野市の将来人口推計	図1-1で5歳階級別人口(武蔵野市)のうち、武蔵野市の将来人口推計では、「10～14歳人口に比べて5～9歳人口が多く、5～9歳人口に比べて0～4歳人口が多くなっており、ここ10年間ほどで出生数が増えていると考えられる」という傾向が保育などの現場からも実感として見られるのであれば、「第3次住宅マスタープランにおける施策や経済状況が一定の効果を及ぼし、子育て・若年ファミリー世帯の定住を支える施策を継続すると共に、第五次子どもプラン武蔵野とも連携しつつ、新たな定住策を一層拡充していく方に向かうか」と思います。
	社会増減(武蔵野市)の見方	図1-3社会増減(武蔵野市)の見方の説明が必要です。趨勢期間2013年～2018年に基づくことを記した方がよいと思います。30代は武蔵野市の事情だけではなく、一般のサラリーマンも転勤命令をよく受けて異動が多くなる時期なので、練馬区や杉並区、三鷹市、西東京市などの社会増減の推計などと念のため比べた方がよいと思います。
	定住支援のための情報提供の対象	武蔵野市の場合、45歳あたりでまた転入している傾向が伺えるので、定住支援のための支援措置のうち、情報提供に関する施策は、子育て・若年ファミリーだけに留まらず、この年代層も対象にした方が良さそうです。
	建替え住宅の規制緩和	既存住宅の建替えに関する規制緩和は必要と考えます。

(2) 重点的に取り組むべき住宅政策上の課題について

○本市が今後、子育て・若年ファミリー世帯の定住促進に向けて取り組むと良いと考えられることは、資料3のP3右欄に例示がありますが、掲載事項のほかにお考えやアイデアがございましたら、お聞かせください。

質問等	最低居住水準を達成できていない世帯	武蔵野市内における最低居住水準を達成できていない世帯約370戸にとっては非現実的な分譲住宅ではないでしょうか。 →当該370世帯への対策として例示したのではなく、高額でも取得可能であれば、子育て層の定住には寄与するのではないかと意図をもってご紹介いたしました。
	地優賃の利用	地優賃を対象とした事業が新たに出てきた場合、採用する可能性はないのでしょうか。 →事業の内容等を精査したうえで検討します。
	引用データの時期	図3-2は平成25年住宅・土地統計調査を使用しているが、他では平成30年のものを使用しているのに存在しなかったのでしょうか。 →当時は東京都H30住宅・土地統計調査の特別集計結果を入手できなかったため、資料作成時の3月時点ではH25時の数値でお示ししました。H30データについては、今後入手可能であればお示しいたします。

意見等	住替え相談	住替えに関する情報提供や相談を実施してはいかがでしょうか。
	リフォーム相談	リフォーム相談を実施してはいかがでしょうか。
	出会いの場支援	出会いの場支援を進めてはいかがでしょうか。
	多世帯住宅への助成	二世帯・三世帯住宅への新築・リフォームに対する一時金や固定資産税の減税などの助成を検討してはいかがでしょうか。
	要件規制	ワンルームアパートの規制が必要と思われます。
	要件緩和	住居地域の建蔽率・容積率・最低敷地面積の緩和が必要と思われます。
	住宅規模と世帯人数のミスマッチ	持家高齢者と借家に住む3～4人家族とでは、住宅規模と世帯人数のミスマッチは特に武蔵野市だけでなく、多くの都市部で同様の傾向があることから、「武蔵野市においてもミスマッチが課題なので政策対応する」になるかと思えます。
	長期優良住宅化リフォームの注意点	長期優良住宅化リフォームを適用する場合、新耐震になってからの住宅でない武蔵野市は敷地価格も高く、ほぼ全体を改修する場合新築価格に近い仕上がりとなり、平均的な子育て世帯にとって、補助を受けてもアフォードブルな住宅にはなりにくいと思えます。
	フィルタリング効果による住宅ストック改善効果	住宅のフィルタリング効果によるストック改善効果として、良質で高価な住宅の供給が時間とともにアフォードブルになり、将来的にストックの改善にもなるという計画は、アフォードブルとはならない可能性もあるため一般的な考え方ではない。
	子育て世帯の定住促進	「子育て世帯の定着を図るための先進事例」として、民間事業者がもつソフトやノウハウを活用することによって、子育て世帯のニーズに応え、定住を促進するという方向性がよいと思えます。
	公営と民間の間の賃貸家賃水準	民間事業者がアフォードブルな住宅を供給する仕組みとして、公営賃貸と民間賃貸の間の家賃水準を実現しようとする施策について検討してはいかがでしょうかと思えます。
	子育て世帯への住宅マッチング促進	既存ストックの流通、循環を促進し、子育て世帯に回すということですが、住宅の価格水準や家賃水準の問題がベースにあるので、大きな戸建てに住んでいる高齢者が、その住宅を何らかの理由で処分するにあたりマッチング促進策とする必要があります。
	良好な住宅の流通促進	インスペクションへの経済的支援は、既存住宅状況調査などを行う場合に、それ以上の内容をもつ既存住宅性能評価や民間による十分な要件を備えたインスペクション、環境対応のインスペクションを行う場合に補助するような仕組みがあれば、良好な住宅の流通を促進する仕組みになると思えます。
	移動支援	家賃を下げたい世帯や、広めの住宅に移動したい世帯に対して、移動にかかる引っ越し費用などの負担を、所得や世帯人員等一定の要件をもって1度限り補助する位の補助策が、世帯の市外流出抑止策として、検討してはいかがでしょうか。
	住宅支援制度の定期的な情報提供	耐震・断熱・省エネも含め、インスペクションやリフォーム、リノベーション、その他住環境や前段のセーフティネット策も含めて、市役所に何らかの届け出等ライフサイクルの節目に注目して、ほぼ自動的に一定の住宅支援制度の情報パックが届くようにしてはどうでしょうか。
他計画を取り込んだ集約化	住宅マスタープランの改定を機に、子どもプラン武蔵野や地域防災計画、生活安全計画などを取り込んだ対策の体系や情報の集約を目指してはどうでしょうか。	
防犯カメラの設置	庁内で連携して防犯カメラの設置箇所を増やすことが具体的な施策のひとつになるかと思えます。	
適切な情報提供	適切な情報提供は推進すべきと思えます。情報提供するには情報蓄積が前提であり、高齢者の持ち家について個別情報を収集してはと思います。個人情報等の問題もあり、高齢者福祉部門と共同で実施すれば、将来増加するであろう空き住宅等の対策に活用できると思えます。	

(3) 住宅の質の向上/良好な住環境/安全・安心なすまいづくり等他の住宅政策について

○本市が今後、住宅の質の向上に関して取組むと良いと考えられることは、資料4のP2右下欄に例示がありますが、掲載事項のほかにお考えやアイデアがございましたら、お聞かせください。

質問等	URとの包括連携協定	「良好な住環境と今後の方向性」について、URとの包括連携協定により、何が出来ているのかがよく分かりません。URの経験を活かした事業の可能性が考えられないでしょうか。 →UR都市機構との包括連携協定では、地域包括ケアシステム（まちぐるみの支えあいの仕組みづくり）の推進、若者世帯を含む幅広い主体の参加・連携による地域活性化、地域社会全体で子育て世代を支える仕組みの構築、多様なライフステージ・ライフスタイルに応じた住環境づくりについて、相互に連携協力して取り組むこととしています。具体的には、生活支援アドバイザーによる見守り支援や住戸を活用した小規模保育施設の設置、子育て世帯向けのリノベーション住戸供給等の事業を連携して行っています。包括連携協定による連携事業については、今後もさまざまな可能性について、UR都市機構や関係部署と協議を進めてまいります。
	住宅の質の向上データ	住宅の質の向上のデータ及び対応策も戸建てと集合住宅の両方を対象としているのでしょうか。 →両方を対象としています。集合住宅の場合は、「占有部分」につき改修した場合のみ助成対象としており、「共有部分」は助成対象外としています。

意見等	耐震改修助成	新耐震（昭和56年以降）の住宅への耐震改修助成を実施してはいかがでしょうか。
	事例紹介・見学会	リフォーム事例紹介や見学会を開催したらいいと思います。
	基準緩和	準防火地域の拡大、住居地域の建蔽率・容積率・最低敷地面積の緩和をセットで検討してはいかがでしょうか。
	建築基準法に規定する道路認定の支援	建築基準法の認定外道路の位置指定道路化、同法43条但し書き道路の許可に対する指導・支援を行うことが望ましいと思います。
	居住の質の向上	「住宅の質の向上」と「良好な住環境」の間の横軸として、「居住の質の向上」を加えるか、用語が錯綜するので、「良好な住環境」の部分にも重複しても加筆した方がよいと思います。
	居住サービス、生活サービス等支援	高齢者世帯やファミリー世帯が地域や共同住宅で民間事業者を通じて提供される様々なきめ細やかな居住や生活サービスを、市が状況に応じてサポートするようにすればよいと考えます。一定のファンドを構築運営し、成果に応じて事業者の確認を通じてマンション管理組合に還元されるような仕組みを考えてはどうかと思います。
	分譲マンション管理組合のコミュニティ	武蔵野市は分譲マンションが多いので、分譲マンションの管理組合をコミュニティ協議会の会合にも招いて、地域の防災対策や安全対策などについて話し合い、協調する場を設けたりすることが意義深いと思われます。コミュニティにおける協議を通じて、分譲マンションの管理室を利用して地域にAEDや防災備蓄を一定距離範囲内により適正に配置することなど、居住面の安全安心対策を拡充することを計画してもよいと考えます。
	集合住宅の実態調査	集合住宅の要個別指導、都条例に対する届出書だけでは掴み切れない情報を、来年の実態調査で収集していただきたいと思います。
	災害・防災	安心・安全及びアフターコロナとして、従来の防災計画等を全般的に見直す必要があると思われる。また、武蔵野市のハザードマップの活用を住宅施策の立場からも啓蒙していただければ幸いです。
住宅に求められる機能	住宅政策と経済振興政策は別々に議論されることが多いですが、これからは小規模事業者やベンチャー、自宅での起業など、働くことと住まうこと、学ぶことがより強く関連する時代になり、住宅に求められる機能も変わってくると思います。	

○本市が今後、良好な住環境に関して取組むと良いと考えられることは、資料4のP3右下欄に例示がありますが、掲載事項のほかにお考えやアイデアがございましたら、お聞かせください。

質問等	空き住宅の表記	資料4のP3右下の「空き家等」は「空き住宅等」ではないのでしょうか。 →表記の統一に注意いたします。
	住宅・共用スペースの先進事例	テレワークの需要も増加する中、各住宅の間取りだけでなく、マンションの共用スペースでのテレワークでの教育や勤務などについて、先進的取り組みがあれば紹介いただければと思います。 →あらためてご紹介いたします。
意見等	空き住宅等の活用	空き住宅等の活用案の公募やコンペを実施してはいかがでしょうか。 空き住宅等活用の創業支援をしたらいいと思います。
	私道の管理支援	私道の表面管理及び整備支援に係る無償使用承諾を推奨します。
	関係機関との協力	コンセプトに基づく賃貸住宅供給やアフォーダブル住宅に関連し、住環境部分が加わるとすれば、民間事業者やNPO等ボランティア団体との連携が重要になる点はよいと思います。また、防災や防犯安全に関わる部門との連携も重要になります。 改築・建て替え時環境・景観を広く面として捉え各部署との連携ができるように行政間やUR、民間企業と協力しあえるとよいと思います。
大規模集合住宅と市との情報連携	大規模集合住宅の管理組合、管理者等と武蔵野市との定期的な会合の実施による相互の情報共有を図るとともに、今年度から始まる東京都の「管理状況届出制度」を契機に、大規模集合住宅の実態把握に取り組んでいただきたいと思います。	

○本市が今後、安心・安全な住まいづくりに関して取組むと良いと考えられることは、資料4のP5右下欄に例示がありますが、掲載事項のほかにお考えやアイデアがございましたら、お聞かせください。

質問等	ブロック塀の点検調査	ブロック塀の点検・調査は武蔵野市では行っているのでしょうか →防災推進員による防災タウノウォッチングなどにより、危険なブロック塀の把握を行っています。
	地域防災・防犯組織と個人情報との取扱い	独居老人・高齢者のみ世帯の把握が必要ではないのでしょうか。 有事の際の支援・声かけなどが望まれます。 →高齢者や障害者など災害時に配慮が必要な方に向け、避難行動支援体制を構築しています。
	吉祥寺地区の防災拠点	今一番足りないものは、防災拠点としての医療・避難所の建物だと思います。吉祥寺南病院や公会堂の有効な利用方法の検討が必要かと考えます。 →地域防災計画に災害拠点病院として吉祥寺南病院を位置付けています。避難所については、各小中学校を地域の拠点としています。武蔵野公会堂は、吉祥寺駅周辺の帰宅困難者対策用一時滞在施設として指定しています。武蔵野公会堂は、吉祥寺駅周辺の帰宅困難者対策用一時滞在施設として指定しています。

意見等	狭あい道路の解消	狭あい道路の拡幅の更なる推進が望まれます。
	分譲マンションと地域コミュニティ	分譲マンションと地域関係づくりは重要と思います。マンションの維持管理業務は、今後は次第により地域コミュニティとの関係が希薄になっていくことと予想される点を踏まえて、関係づくりのあり方を検討することになると思います。
	幅広いコミュニティ	災害や感染症などのリスクに対して隣近所との適度なつながりが重要であるが、武蔵野市は賃貸住宅やマンションも多くコミュニティのつながりが弱い傾向にあるため、住民の世代間、又は地域の企業や大学など幅広いつながりが求められることから、市の各政策と融合させた住宅政策を通してより豊かな暮らしと安心を希求していただきたいと思います。

○その他の住宅政策に関して、これまで第1～3回策定委員会で検討してきた事項以外に、今後、取組むと良いと考えられることとして、お考えやアイデアがございましたら、お聞かせください。（資料5）

意見等	敷地最低面積	敷地の最低面積については、武蔵野市の街並みを維持していくためには必要な施策と考えます。
	吉祥寺グランドデザイン	吉祥寺南口の再開発から吉祥寺の未来を検討していくなかで、今後どのようなまちづくりをしていくかによって武蔵野のブランドイメージが変わると思います。

(4) その他ご意見

○その他、今回の資料に関わらず、住宅マスタープラン改定に関わるご意見等ございましたら、ご記入ください。

質問等	給水設備	武蔵野の水道を直接配管ができるのはいつになるのでしょうか。 →①安心安全でおいしい水道水の提供②維持管理費の軽減③衛生管理上、平成10年8月から三階建物への直圧直結給水、四階以上の建物への直結給水は平成14年4月から増圧ポンプによる直結給水をから直結給水を戸建、集合住宅を問わず可能としています。
	人口予測	武蔵野市許容人口は16万人まで想定していますが、約2万人の増加まで賄える根拠はどこにありますか。 →人口の将来予測から試算した値であり、許容人口を想定したものではありません。
意見等	住宅政策	住宅に求められるものが、時代とともに大きく変化しています。これまでは単体の性能に関するニーズを満たす政策が中心でしたが、これからは「暮らしの豊かさ」を実現するために幅広い視野で住宅政策を考え、他の政策と連携させることが大切です。