

会 議 録

会議名	第4回小金井市住宅マスタープラン策定委員会
事務局（担当課）	まちづくり推進課
開催日時	令和3年7月2日（金）午前10時00分～午前12時00分
開催場所	市役所本庁舎3階 第一会議室
出席委員（敬称略）	委員 長：宇於崎 勝也 副委員長：金子 和夫 委 員：森田 眞希、柳井 美紀、石塚 勝敏、千葉 賢二 土屋 丈、榊原 弘文、福野 昭雄、鈴木 茂哉
欠席委員（敬称略）	なし
傍聴者数	2名
事務局出席者	まちづくり推進課長 黒澤 佳枝 まちづくり推進課住宅係長 森 純也 まちづくり推進課住宅係主任 岡本 幸宏 まちづくり推進課住宅係主任 高橋 信康 ランドブレイン株式会社 水谷 誉
会議次第	1 開会 2 議題 （1）前回の委員会で出た質問についての回答 （2）居住支援について （3）住宅マスタープラン（案） （4）その他 3 閉会
配布資料	事前送付資料 資料1 第3回小金井市住宅マスタープラン策定委員会 意見対応シート 資料2 令和2年度版住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会について 資料3 前計画と改定計画の施策比較表（案） 資料4 住宅マスタープラン（案） 当日配布資料 第3回小金井市住宅マスタープラン策定委員会会議録 みどりの基本計画（抜粋） 空家等対策計画（抜粋） 小金井市住宅マスタープラン策定委員会委員名簿

1 開会

【委員長】

皆様おはようございます。定刻になりましたので、第4回小金井市住宅マスタープラン策定委員会を開会いたします。本日も皆様から多数ご意見をお伺いすることになると思いますので、よろしくお願ひいたします。

本日は、欠席者はいないのですが、森田委員からやや遅れるとの連絡を受けております。資料を確認する前に、委員の変更を伝えたいということですので事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 東京都の4月の人事異動で尾關課長が異動されまして、後任として福野課長が着任されたとの連絡がありました。それに伴いまして、小金井市住宅マスタープラン策定委員会委員も福野課長に代わられておりますのでご報告させていただきます。

【委員長】 はい了解です。福野委員、よろしければ一言ご挨拶をお願い致します。

【福野委員】 ただいまご紹介いただきました、東京都住宅政策本部で計画調整担当課長をしております福野と申します。東京都でも今年度、住宅マスタープランの策定を進めておりまして、小金井市のご意見も勉強させて頂きたいと思っております。宜しくお願い致します。

【委員長】 ありがとうございます。それでは、事務局から配付資料の確認と会議録についてのご説明をお願いいたします。

【事務局】 本日は、事前送付資料4点と、当日配布資料を机の上に置かせて頂いております。前回の会議録、その後ろに、みどりの基本計画の抜粋、空家等対策計画の抜粋、委員名簿をお配りさせて頂いております。

お手元に資料がございますでしょうか。また、事前に送付させて頂きました資料をお忘れの方などいらっしゃいませんか。

それでは、まずは会議録の確認をさせていただきます。こちらは事前に校正依頼をさせて頂きまして、修正依頼を受けました箇所を修正したものになっております。修正されていない箇所や、もしくはここが間違っていたなどございませんでしょうか。もしございましたらお申し出頂きたいのですが。

よろしければ、こちらで確定とさせて頂きまして、ホームページの掲載をさせて頂きたいと思っております。配布資料の説明と会議録については以上です。

2 議題

(1) 前回の委員会が出た質問についての回答

【委員長】 それでは議題に入っていきたいと思えます。議題2の(1)、「前回の委員会が出た質問についての回答」ということで、まず事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 「資料1 第3回小金井市住宅マスタープラン策定委員会 意見対応シート」をご覧ください。こちらは事前に送付しております資料です。

資料の作り方は前回と同じで、左から順番に質問のナンバー、第2回の資料番号、頂きましたご意見、対応として1段のところは前回回答をさせて頂いている部分、2段になっているところは、前回の回答と今回の回答とが記載されております。意見の受領日は、前回の会議以降もご意見を受け付けていましたので、いつ受けた質問なのかがわかるようにしております。対応日は回答をした日を記載しております。発言者は、質問された方を記載させて頂いております。本日は、資料をカラーで印刷しておりますので、事前に送付できず申し訳

ございませんでした。後ほど説明の際に使用させていただきます。

それでは、まず、金子副委員長からご質問がありました No5 を回答させていただきます。こちらは「小金井市は平均すると緑が多い街であるが、それが地域によって点在しているのではないか。緑がないところはどうか考えるか」というご質問でした。本日配布させて頂いております「みどりの基本計画」の抜粋をご覧ください。市では、この「みどりの基本計画」に基づきまして、緑の多い地域については、計画内の拠点という考え方を持っており、緑の少ない地域では狭い空間でも緑の創出などを考えて進めております。特に、緑の少ない地域では、プランターや生け垣などによる緑の創出などを行うこととしております。

続きまして No6 をご覧ください。こちら金子副委員長からのご質問で「空家とか老朽化した住宅など、自治体・町内会の加入率など、市全体の平均だけでなく、地域特性を検討していくべき」というご質問を頂いておりました。まず空家につきましては、同じく本日「空き家の分布状況」をお配りさせて頂いております。こちらは平成 29 年度に実施しました小金井市空家等実態調査報告書をもとに空家の分布状況を掲載したものになります。空家につきましては、この空家等対策計画に基づきまして、今後も方向性などを整理していくこととなっておりますので、空家の状況については以上とさせていただきます。また、自治会・町内会への加入率についてですが、こちらは裏面の No15 も同様の質問を頂いております。担当課に確認したところ、個別の地域ごとの数値はなく、加入人数しか分からないため、全人口のうち何人が加入しているかということ、加入率という割合を出しているということになっております。

続きまして、裏面の No10 をご覧ください。柳井委員からのご質問で「『無電柱化』の体への影響についてご報告頂きたい」ということをございました。こちらにつきましても担当課に確認したところ、以下のような回答がございまして、「電気安全環境研究所によると電力の商用周波数（50Hz から 60Hz）の電磁波は、人体に蓄積されず、また遺伝子を傷つける力はないとされています。さらに、地中配電線から出る磁界は国際的ガイドライン値を大きく下回っています。」ということでした。

最後に、No14 をご覧ください。こちら柳井委員からのご質問です。「64 ページのところがありました 2-2-(2)-③の町会の記述が、④でも町会・自治体のことが記載してあり、似た内容なので、一つにまとめられないか」というご意見でした。こちらにつきまして「町会・自治会への加入促進」と「連携強化」は目的が異なっているということもございまして、今回は統一せずに分けて記載をさせて頂きたいと思っております。説明は以上です。

【委員長】 事務局から説明がありましたが、いまのところ、よく分からないとか、それで回答になっているのか、というようなご意見やご質問があれば伺いたいと思いますがいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(2) 居住支援について

【委員長】 それでは次の議題 2 の(2)、居住支援について、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 居住支援について説明をさせていただきます。事前にお送りしております「令和

2年度版住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会について」をご覧ください。

まずこちらの1ページをご覧ください。そもそも居住支援協議会とは何なのかということが記載されております。居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者と言われている方、第3回の会議でも配付させていただきました賃貸住宅所有者アンケートの結果にもありますように、住宅を借りるのに一定の配慮が必要な方々が円滑に入居できるようにするため、関係者で集まり、情報交換を行ったり、住宅の情報提供を実施したりするなどの組織です。協議会の取り組みの方向性につきましては、4ページをご覧ください。こちらにありますように、協議会の体制を作り、関係者の理解促進や相談窓口、住宅確保の情報提供などを行っていくものとなっております。この協議会とあわせて各自治体で実施しているのが住宅に関する相談窓口の設置です。この内容につきましては5ページをご覧ください。表にあるように入居における課題は様々あり、その人の特性に応じた支援が必要となります。しかし、相談窓口だけでは解決できない課題も多く、その解決を行うためにも先ほどの居住支援協議会で関係団体との連携を強化し、情報共有や理解促進を行い、相談窓口から住宅の照会があった際に協力いただける関係者を増やしていく事が必要となります。後ほど施策の中で改めて説明をさせていただきますので、今は割愛させていただきます。

続きまして6ページから8ページまでに、住宅確保要配慮者を入居させる団体への国や都の補助制度の内容が記載されております。続きまして9ページは東京都の居住支援協議会の構成の内容が記載されております。10ページから18ページまでが、少し長いのですが、居住支援法人の説明や団体名が記載されております。19ページから28ページまでが他の自治体で既に居住支援協議会が設置されている状況などが明記されております。29ページ以降は参考として記載がされているところとなっております。

居住支援については、簡単ではございますが以上とさせていただきます。

【委員長】 パンフレットの説明ですが、これは小金井市でも協議会を作っていきたいということですか。

【事務局】 施策でも説明させていただきますが、居住支援協議会やその相談窓口の設置を目指していきたいと考えております。

【委員長】 事前に土屋委員にもご協力頂いたと聞いていますが、土屋委員何かありますでしょうか。

【土屋委員】 今の話の通り、前段として当協会と意見交換会をさせて頂いたという状況です。

【委員長】 では前向きにいけそうだということですね。何かご意見ご質問ありますでしょうか。はい、柳井委員。

【柳井委員】 居住支援協議会が小金井に作られるというのは、今のところの目安で構わないのですが、いつ頃設置予定かを教えていただけるとありがたいです。

【事務局】 今の段階は、まだ参加予定の団体の皆様に了解を取っている段階ではなく、今後了解を取ったり、組織体として一緒にやっていくことのお声掛けしている段階です。現段階の目安ではありますが、来年度スタートできればよいと考えています。

【柳井委員】 ありがとうございます。今回住宅マスタープランの改定にあたって、ここにしっかりと作るということを書いてもらい、来年度からしっかりと立ち上がって活動が始まるということでしょうか。

【事務局】 まずは、この策定委員会の中で、方向性としてよろしいかということを実施の中でご意見を伺います。そこでご意見を頂いて、大まかに方向性が決まれば、事務局としては関係者と協議、確認を進めて、来年度スタートできるように準備を進められればと思います。

【柳井委員】 住宅マスタープランは10年に1度のものなので、すごく大切なものを決める大事なことかと思います。しっかりと進めて頂けるようよろしくお願いいたします。

【委員長】 はい、千葉委員どうぞ。

【千葉委員】 居住支援協議会について質問です。隣の府中市では居住支援協議会が設立されており、小金井では準備段階ということですが、居住支援協議会がない段階だと、例えば府中市と同様の支援をもし受けたいと思った小金井市民はどうすればよいのか教えてください。

【事務局】 今の状況としては、各課で住宅に関する相談窓口があります。例えば石塚委員のいる社会福祉協議会でも、福祉総合窓口がございまして、そこで相談窓口を設けています。障がいの分野では「そら」というところが住宅の相談を受けており、それぞれが独自で活動しています。福祉総合窓口では、東京都が実施しているチャレンジネットなどを利用して、不動産、住宅関係の支援をしています。

【千葉委員】 ありがとうございました。

【委員長】 他によろしいでしょうか。後で施策でも出てくるようなので、気になったら施策のところで質問してもらえればと思います。

(3) 住宅マスタープラン (案)

【委員長】 それでは次の議題2の(3)「住宅マスタープラン (案)」を事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 本日、全施策が説明できることとなりましたので、前計画の施策と今回の計画の施策のうち、前計画から引き継がなかった施策について併せて説明をさせて頂きたいと思っております。

まずは事前にお送りしております資料3をご覧くださいと思います。こちらは前計画の施策と改定計画の施策比較表になっております。皆様にご承認頂いたのち、案を取りたいと思っておりますので、ご確認をお願いしたいと思います。

それでは、資料の説明をさせていただきます。1枚目2枚目とも両面で印刷しております。前計画から新しい計画のどこに何を移動させたのかを明記しております。また、タイトルなどを変更している場合には、その理由を備考欄に明記させて頂いております。変更点につきましては事前にお読み頂いていると思いますので、本日は削除した施策に絞り説明をさせていただきます。その他、変更した施策については、ご質問等がありましたらそちらで対応をさせて頂きたいと思っております。

削除した施策は、3枚目をご覧ください。一番左側が事業の名称、その隣が事業の内容、色のついているところが削除した理由となっております。

まず、公的保証人制度の導入につきましては、東京都区市町村住宅助成制度の概要を確認すると、公的保証人制度を実施している自治体は26市中3市のみとなっております。その理由としては民間の保証人制度が充実していることが考えられます。そのため、公的機関が制度を導入する意義が薄れてきたと考えまして削除したいと考えております。

次の大規模共同住宅における子育て支援施設設置基準の導入につきましては、子育て世帯を対象とした施策としまして、「1-1-2-② 都市開発諸制度を活用した子育て支援施設の整備促進」や、「1-1-(5)-① 公的住宅における近居・同居の促進」などに変更し、今後は対応を進めていきたいと考えております。

続きまして防犯設備の設置に向けた支援体制づくりにつきましては、犯罪の防止に配慮した計画、設備等の設置は、開発事業者の意向によることが多くありまして、削除したいと考えております。

住宅増改築資金融資あっせん制度の継続につきましては、平成24年に申請された方を最後に制度の利用実績がなく、助成の在り方を検討したうえで今後削除したいと考えております。なお、今後の住宅マスタープランでは各目的別に施策を設けておりまして、増改築の支援の中では「1-3-(1)-② リフォームに係る情報提供の実施」や、「1-1-(3)-⑥ 高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅への改修支援」など、発電設備等の設置については、「1-3-(1)-⑤ 住宅用新エネルギー機器等普及促進助成制度の継続」などを実施していきたいと考えております。

住宅リフォーム助成の創設につきましては、「2-3-(1)-① 木造住宅の耐震化の促進」や「小金井市高齢者自立支援住宅改修給付事業」、追加として「1-1-(3)-⑥ 高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅への改修支援」などの目的別の助成制度が創設されておりますので、削除したいと考えております。

空き家実態調査の実施につきましては、空き家実態調査は平成29年度に実施済みであり、今後は「2-4-(1) 空家等の適切な維持・管理の推進」や「空家等の活用に向けた取り組みの支援」に位置付けた各施策を実施していく予定のため削除していきたいと考えております。

駆け足ではございますが、削除した施策についての説明は以上となります。

【委員長】

事務局から説明がありました。ご意見ありますでしょうか。

【副委員長】 公的保証人制度についてお伺いしたいです。26 市中 3 市のみに設置されているということで、民間の保証人制度が充実してきたため施策を削除したとのことですが、公的なものと民間のもので比較した際、利用するにあたっての差異などがあれば教えて頂きたい。また、特に高齢者や障がい者などは、保証人を利用しづらいという話を昔はよく聞いていましたが、最近の動向などがあれば教えて頂きたいです。

【事務局】 差異についての比較データは持っていません。公的保証人制度は前回の住宅マスタープランに記載があって、導入すべきかどうかという話は出ていましたが、他市の動向をみても積極的に導入するところはありません。また、まちづくり推進課で高齢者住宅を多数所有していますが、今は保証人が必要という項目は民法改正に伴って無くしており、緊急連絡先があれば入居できるようになっています。改正前には保証人がおられない場合に、民間の家賃債務保証を利用して入居いただいたケースも何件もあり、民間の家賃債務保証で当初目指していた目的が果たせるという思いもあり、導入を進める意義はないのではないかとということで、今回は削除させて頂いたということです。

【委員長】 よろしいでしょうか。土屋委員。

【土屋委員】 2点あるのですが、一度に発言してよろしいでしょうか。

【委員長】 問題ありません。

【土屋委員】 公的保証人制度について、保証人の意味合いには2種類あり、金銭的な補償と、何かあったときの連絡など人的な補償があると考えています。ここでの保証はどちらの意味になるのでしょうか。感覚的には、民間でもビジネスとして進めている事例はあるものの、入居者と大家にとっては十分ではないこともあります。金銭的なところは民間でカバーできても、人的な部分の支援を必要としている入居者、大家は多いのではないかと考えており、一律で削除とするのはよくないのではないのでしょうか。

さらに、民法改正に伴い、今までと違って保証人を要する場合も安易にできません。リスクが見えない中で極度額を設定しないといけないのです。保証人になる側も一部屋1か月5万円のアパートで200~300万円の保証をさせるかという、難しい場合もあります。民法改正に伴う内容もあるので、削除に関しては再検討して頂いたほうがよいと思っています。

2つ目は防犯についてです。防犯設備の設置について「開発事業者の意向による」ということが具体的に分かりません。感覚的には、分譲地を開発してまちづくりをするのに、開発事業者の意向で施設を決めさせないということなのかもしれません。もしそういう意味合いであれば、開発指導要綱に街路灯を設置するとか防犯カメラを設置するなどを盛り込めば、全く出来ないということはないと思いますので、開発事業者の意向によっても、開発指導要綱などでより安全なまちづくりに関する施策を打つというようなことも検討頂ければと思います。

【事務局】 1つ目の保証人制度について、公的保証人制度は、金銭的な保証をメインと

しています。金銭的な保証を市がするのはそもそもいかがかという議論もともとありました。金銭的なものは民間の保証制度が充実してきたことで、市が実施主体となる必要はないと考えたということです。

人的なサポートのところは、課題として残っていると思っています。実際に民間賃貸への入居支援を進めていくうえで、困難がある方へのサポートを大家が進めていくことが現実的に難しいという課題はあると思います。これらの課題については、市や関係機関で何ができるかということ、居住支援協議会の中で積み上げていくところと思っています。今回は、金銭的な意味での公的保証人制度の内容を削除するものと考えています。

防犯設備の設置については、当時「警察署の意見を求めて」という記載がされていました。開発指導の規制の根拠として、警察から意見をもらって防犯について指導するという根拠が現状ないという状態です。開発事業者に対して、暗いので防犯灯をつけてほしいなどの願いは開発指導要綱に基づいて実施しておりますが、規制的な関わり方が現実的にできないということで、削除させて頂きました。

防犯上の考え方を誘導していくという考え方については、ご指摘の通りかと思しますので、持ち帰らせて頂きます。

【委員長】

私も今の内容について気になっており、10年前なぜこれを入れたかを覚えていないのですが、小金井市全体の安全性が高く、空き家率や犯罪率は低いということであれば削除してもよいとは思いますが、開発事業者の意向により削除したというのは良くないのではないかと。

文言を整理して、現状に鑑みこのように検討をしたということが示されれば問題ないかと思えます。

他いかがでしょうか。はい石塚委員。

【石塚委員】

「前計画と改定計画の施策比較表」の最後のほうの項目について「空家等に関する相談機会の充実」のところ統合している項目が複数ありますが、これだけあるものを1項目にまとめ切れるものなのかを確認したいです。

【事務局】

旧計画の施策として「協力体制の構築」や「相談窓口の設置」など複数項目があるように見えますが、これらの項目は空家等対策計画とリンクしており、専門団体11団体と協定を結んで、「住まいのなんでも相談会」などを設けています。他に専門家の方を紹介するリーフレットを作るなど、旧計画の施策にあるようなことを実施しています。「住まいのなんでも相談会」はすでに形が出来ている内容であるとともに、居住支援に関連する相談は、居住支援協議会と関連してまた別に考えています。そのため、空家等に関する相談などは「空家等に関する相談機会の充実」に統合させて頂きました。

【委員長】

よろしいでしょうか。はい、福野委員どうぞ。

【福野委員】

空き家の件に関連してですが、空家調査はすでに実施したので削除とありますが、住宅マスタープランは10年間の計画であり、空き家は一度調査しても状況が変化していくものであり、各自治体でも何年かに1回フォローアップをして、状況の変化を見ながら施策をブラッシュアップするなどの必要があるか

と思います。実態調査に基づいて施策を打つだけでなく、途中段階でフォローアップの調査を行うことも必要かと思います。空家等実態調査は継続して実施する必要があるという印象を受けました。どこかにフォローアップをする旨を記載したほうがよいのではないのでしょうか。

【事務局】 防犯の項目と空き家の項目はもう少し詳しく説明を入れればよかったのですが、「空き家実態調査の実施」を10年前に入れたときは、空家等対策計画の策定や主担当部署などが市の中で決まっておらず、考え方を検討するにあたって、実態調査をしなければならないということで施策として入れておりました。

その後平成29年に空家等実態調査を行い、地域安全課が主担当課となり、平成30年に空家等対策計画が別計画として作られました。空家等対策計画の中で、今後の施策であるとか、空家等の情報更新などのあり方を示しています。現時点では、空家等対策計画を策定したときに空家のデータベースが製作され、随時住民からの通報などで更新していく形で計画が作られているため、住宅マスタープランからは記載を削除させて頂きました。

住宅マスタープランの改定の前に空家等対策計画が出来たため、空家等対策計画の方針にのっとって住宅マスタープランからは記述を削除したのですが、今後住宅マスタープランの見直しの際に、空家等対策計画の中でフォローアップの仕方などが変わっていけば、住宅マスタープランにも反映していくことを考えています。

【委員長】 第1章の計画の位置づけ図の中に、空家等対策計画が入っていないのですが。

【事務局】 関連計画であるので、どこかに記載を入れさせていただきます。

【委員長】 関連計画とだけ書くのではなく、重要なものは名称を入れてもらえるようお願い致します。

【委員長】 住宅マスタープラン案の本文の方に話を進めていきたいと思います。まず事務局からご説明を頂きたいと思います。

【事務局】 それでは資料4の住宅マスタープラン案について説明をさせていただきます。時間の関係もございまして、前回からの変更箇所をメインに説明をさせていただきますと思っております。

まず、1枚めくって頂きますと、タイトルの裏に計画の体裁を掲載しております。こちらは最後に印刷する際には消しますが、今はまとめ方の参考としてご覧いただければと思っております。続きまして目次をご覧ください。今回、お示ししている内容で全体像がほぼ固まったと考えております。本日までにお示しできないのが、第7章の重点供給地域の設定です。こちらは、現在、東京都と連携して策定を進めておりますので、10月にはお示しできる予定で進んでおります。

それでは早速ではございますが本文の方を進めさせていただきます。まず6ページをご覧ください。こちらは国土交通省の策定した住生活基本計画の概要をまとめたものです。この計画は今年の3月に出来たばかりのため、前回の委員会

にはお出しできておりませんでした。国の計画では、3つの視点で、8つの目標を取り入れております。今回の小金井市の施策では、大きく2つの視点をもって7つの目標を取り入れております。国の施策については、後ほどご覧いただければと思います。

続きまして9ページをご覧ください。こちらは、東京都の住宅マスタープランの策定の際に議論されている内容をまとめております。大きく分けると、「居住者の視点」「住宅ストックの視点」「産業・新技術の視点」「持続可能な住まい・まちづくりと地域の視点」に分かれております。内容につきましては時間の関係もございますので割愛させていただきます。

続きまして、14ページをご覧ください。14ページから16ページにつきましては、先ほど説明させていただきました居住支援協議会などの国の資料を参考として掲載させて頂いております。こちらにつきましては先ほど居住支援の関係で説明させて頂いておりますので、割愛させていただきます。

続きまして、少し飛びますが64ページをご覧ください。こちらは前回お示しできておりませんでした目標1の施策について記載をさせて頂いております。前回のよう全体を説明させていただきまして、最後に質疑を設けさせていただきますので、説明が少し長くなりますが、よろしく願いいたします。また、今回は、新規施策または前計画には記載されていなかったものを説明させていただきます。既存の計画については省略させていただきますが、質疑等で対応させていただきますので宜しく願いいたします。

まずは「1 ライフステージに応じて安心して暮らせる住環境の形成」です。ここでは、子どもや子育て世帯が安心して暮らすことのできるまちづくり、高齢者が安心して暮らしていけるまちづくりなど、ライフステージに応じて必要な支援を行い、安心して暮らせる住宅・住環境づくりを進めるための施策を考えていきます。

新規で入れました「セーフティネット制度の登録の促進」という施策があります。国の住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の入居を拒まないための賃貸住宅である「東京さきエール住宅」の登録を促進するため、賃貸住宅のオーナーや不動産事業者、関係団体等への周知を進めて参ります。

その次が「子育て支援住宅等の供給促進」です。東京都と連携しまして、子育てに適した住宅を検討する際に役立つ技術や情報を取りまとめました「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の活用や、子育てを支援する施設やサービスの提供などの取り組みを行っている住宅を認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」について広く周知を図ってきたいと考えております。

続きまして「(2) 子育て世帯の居住の促進」です。「都市開発諸制度を活用した子育て支援施設の整備促進」では、都市開発諸制度を活用して都市開発を行う場合には、東京都と連携して子育て支援施設の整備を促進してきたいと考えております。

66ページです。「(3) 高齢者や障がい者が住みやすい住宅の充実」です。67ページの1-1-(3)-④は再掲となっておりますが、都市開発諸制度を活用した障害者支援施設設備など、都市開発諸制度を活用して都市開発を行う場合には、東京都と連携して高齢者支援施設や障害者支援施設の整備を促進してきたいと考えております。

「高齢者の新たな住まいと住まい方の検討」につきましては、高齢社会の発展と併せ、ニーズが高まる高齢者の新たな住まいと住まい方について、サービ

ス付高齢者住宅等も含めて検討を進めていきたいと思ひます。

続きまして「高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅への改修支援」です。こちらにも「小金井市高齢者自立支援住宅改修給付事業」、「重度身体障害者住宅設備改修」により、高齢者世帯が自立して生活できるような適切な住宅改修ができるように支援を行って参ります。

「特別養護老人ホーム整備の検討」ですが、安心できる住まい・住まい方の支援として、特別養護老人ホームの待機者数の推移を見つつ、特別養護老人ホームの整備を検討して参ります。

68 ページです。「バリアフリー化の促進」です。高齢者や障がい者のいる世帯について、住宅改修を伴う住宅のバリアフリー化を、東京都と連携して進めて参ります。共同住宅において、エレベーターの設置など共用部分のバリアフリー改修や外断熱改修など、既存ストックの性能向上の促進に向け、東京都と連携して管理組合等へ普及啓発を取り組みたいと考えております。

(4) の「訪問系サービス事業」です。訪問系サービス事業には、居宅介護、重度訪問介護、同行援護、行動援護、重度障害者等包括支援などがあり、居宅介護は在宅生活を送る上で基本となるサービスです。そこで、身体介護・家事援助・通院等介助についてサービスの質的・量的な充実を図るとともに、制度の適正を維持し、啓発に努めていきます。

また、障害者総合支援法に基づき、東京都の指定を受けた事業所が適正なサービスを利用者に対して提供ができるよう、監督体制を強化していきます。

次のページです。「(5) 近居・多世代同居への支援」です。こちらには新規で「公的住宅における近居・同居の促進」が入っています。都営住宅で実施しております子世帯と親世帯が同居する場合の入居者選考における優遇抽せんや、既に都営住宅に居住している入居者を対象に、子世帯が親世帯の近くへ、又は親世帯が子世帯の近くへ住み替える制度について、利用普及に向けた情報提供を行っていききたいと考えております。

公社住宅においても建替えに伴う新築住宅の入居者募集における優遇抽せん等、子世帯と親世帯の同居や近居が実現できるような制度について、利用普及に向けた情報提供を行っていききたいと考えております。

続きまして、71 ページです。「2 住宅確保に配慮を要する市民が安心して暮らせるまちの形成」です。住宅確保に配慮を要する市民の安定した居住の確保を図るため、重層的住宅セーフティネットを強化していきます。その際既存の住宅ストックの有効活用や家主のリスク軽減策、福祉サービス等、関連する各種施策と連携することなどにより、民間賃貸住宅の活用を進めていききたいと考えております。

公的賃貸住宅については、既存ストックを有効に活用する観点から、少子高齢化などの社会情勢の変化も踏まえ、維持・管理を進めるとともに再整備について検討していききたいと考えております。

(1) は「市営住宅や高齢者住宅の活用」からとなります。小金井市の市営住宅及び高齢者住宅の募集がある際には、市報、市ホームページなどを活用して情報を発信し、住宅要配慮者への住宅の提供を進めていききたいと考えております。

「入居者募集に関する情報提供」です。住宅に困窮する方へ、市営住宅をはじめ、都営住宅・UR住宅・公社住宅等公的住宅の情報を、福祉所管と連携して適切に情報を提供していききたいと考えております。

次の「公的住宅における近居・同居の促進」は、先ほど説明しました1-1-(5)-①と同じなので割愛させていただきます。

72ページです。「(2) 空き家等既存の住宅ストックの利活用」です。「空家等に関する相談機会の充実」「小金井市における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」です。先ほど説明しました協定団体と連携をしまして、住民等からの空家等に関する様々な相談に応じる機会を充実させ、空家の発生予防や空家等の適正管理、空家等の利活用の促進など、空家対策の全体にわたって、情報提供及び助言等の必要な支援を行っていきます。

その下の「空家等の利活用の促進」ですが、資産活用に対する情報提供や相談機会の充実など、空家等の円滑な市場流通の後方支援を行います。また、空家等の利活用について、関係部署や関係団体と、情報共有や連携、必要に応じた対応の協議を行って参ります。

続きまして「(3) 民間賃貸住宅の利用の促進」です。こちらは新規で入れております「居住支援に係る関係団体等との連携体制の構築」です。これは先ほど説明をいたしました「居住支援協議会の設置」について考えております。住宅確保要配慮者に対して、地域の実情に応じたきめ細かな支援を行うため、関係する部署及び関係団体等が、情報共有や連携、必要に応じた支援ができる体制の構築を目指します。

続きまして「居住支援に係る相談体制の構築」です。住宅確保要配慮者に対して、関係する部署及び関係団体と連携して、入居しやすい民間賃貸住宅の情報や、生活支援サービスなどを紹介する、住宅確保に要する相談窓口の設置を目指します。

「セーフティネット制度の登録の促進」です。こちらは先ほど説明させていただきますので割愛させていただきます。

続きまして「賃貸住宅の家主への支援策の情報提供」です。住宅確保要配慮者の入居促進に向け、原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険商品等の居住支援サービスについて、関係団体等と連携しまして、認知度の向上と普及に取り組みます。

続きまして74ページです。「福祉サービス等と連携した居住支援の促進」です。住宅確保要配慮者又は家主の支援に向けて、住宅部門と福祉・介護・子育て部門の多様な分野との連携を図り、様々な面からサポートを必要とする市民向けの支援制度について、パンフレットの配布や、セミナーの開催等の情報提供を行って参ります。

続きまして75ページの「3 住み続けられる住まいの形成」です。

内容としましては、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境整備に取り組みます。持ち家、賃貸住宅に関わらず市内に住み続けられるよう、居住支援や情報提供を行い、相談体制の充実を図ります。

まず「高齢者等が暮らしやすい住宅への改修支援」につきましては、先ほど説明をしておりますのでこちらは割愛させていただきます。

76ページの(2)です。「建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進」です。安心して既存住宅を取得し、リフォーム・リノベーションができるよう、住宅履歴情報、住宅の瑕疵の有無を明らかにする建物状況調査等の制度の情報発信を進めます。

既存住宅について、耐震性や建物状況調査の実施、過去のリフォーム情報の

提供など、一定の品質保証がされるよう「安心R住宅」等、制度のメリットについて周知を進めて参ります。

続きまして「既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映」です。マンションの管理情報が、マンションの購入希望者に対し、的確に提供されるよう、「マンション管理ガイドブック」に基づき、情報開示に関する売主の責任や管理規約の整備、管理情報の蓄積の重要性、設計図書の保管などについて周知し、東京都と連携しながら、管理組合等にその普及を図ってまいりたいと考えています。

続きまして「賃貸住宅のトラブル防止等への取組」です。住宅確保要配慮者の入居促進に向け、原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険商品等の居住支援サービスについて、東京都と関係団体と連携し、必要なサービスを安心して選択できる仕組みを検討するなど、認知度の向上と普及を進めてまいりたいと思っております。

(3) につきましては先ほど説明させて頂いた部分の再掲になりますので割愛させて頂きたいと思っております。簡単ではございますが、説明は以上となります。

【事務局】

事務局からもう一つ補足をさせていただきます。冒頭の説明で、重点供給地域以外のところは概ね記載が出そろったとご説明をさせて頂きましたが、一点今回提示出来ていないものがありまして、79ページで「マンション管理の適正化の推進」という施策を載せております。マンション管理の適正化の推進に関する法律の改正で、マンション管理適正化計画を各自治体で作らしようという法改正が昨年なされております。この件について、「市としてこの法律に基づいて何かありますか」というご質問を第1回策定委員会で榊原委員から頂いたと思っております。その時は、東京都でマンション管理の届出制度を4月に始めたので、まず市としては届出制度の届出を受けてやっていきたいと回答させて頂いたのですが、昨年度末にかけて国から、各自治体でマンション管理適正化計画を東京都の届出制度とは別に作って、届出をしたマンションに対して何かしらのメリットがあるような制度設計を今後詰めていくので、是非計画を作してほしいという説明がありました。

そのようなこともございまして、今、市でもマンション管理適正化推進計画を住宅マスタープランと一緒に策定しようと考えております。79ページに記載がありますが、できれば第8章に住宅マスタープランに付随して一緒にマンション管理適正化計画も掲載できればと思っております。ただそれは計画期間が一致できるかどうかということもあるので、別冊にするか一緒にするかもまだ決定していないのですが、いずれにしても次回にマンション管理適正化推進計画も一緒にお出しさせて頂こうと考えております。追加で報告させて頂きます。以上です。

【委員長】

前回の積み残しを受けて、今回は基本目標2を見てご意見を伺ったということで、今回は基本目標1を見て頂いてご意見を頂きたいという趣旨かと思いません。

目次と本文の章立てが違うようで、目次では第6章となっているところが、本文では第7章となっているようです。他にも気になる部分もあるかもしれま

せんが、ご意見を頂きましょう。

まずは基本目標1の「1 ライフステージに応じて安心して暮らせる住環境の形成」64ページから70ページにかけて、ご意見等いかがでしょうか。

私から一つ確認させてください。「都市開発諸制度を活用した子育て支援施設の整備促進」について、東京都の都市開発諸制度を活用して子育て支援施設等を整備していくとありますが、小金井市のなかで、都市開発諸制度を活用する大きな開発はこれからも起こるといふ前提なのでしょうか。駅前の大きなマンションを建てるような規模であれば可能性があるが、今後あの規模の開発を小金井市で推進していくと捉えてよいのでしょうか。

【事務局】 諸制度の周知は都と足並みを揃えて市町村でもやっていくというスタンスがあるため書いている面もありますが、今後市内で現実的に大きな開発があるかということについては、現時点では駅前北口のエリアで、地元で再開発準備組合が立ち上げられており、都市開発諸制度が使えるかどうかは今後検討していきますが、機会を捉えて諸制度の周知はやっていくということでございます。

【委員長】 諸制度を使うときに、子育て施設などを入れてほしいということ市から強く言うという宣言ととらえてよろしいということですね。
他にいかがでしょうか。はい、副委員長。

【副委員長】 施策の文章について「周知を図る」、「啓発する」、「行う」などの言葉の違いがよく分からないところがあります。同じ文言が続くことも問題かもしれないが、色々な言葉があっても、意味は同じなのではないでしょうか。周知、啓発などが何を意味しているのかお話し頂きたいと思います。

今委員長からも話にあったように、具体的に高齢者、障がい者、子育てなどの「支援施設」としてひとまとめにしている項目と、特定の「特別養護老人ホーム」のような具体の施設を挙げている項目がありますが、この違いがどこにあるのでしょうか。

まずは、言葉の使い方と、施設関係の書き方について意図するものがあればお教え頂きたいです。

【事務局】 「高齢者施設」や「障がい者施設」と書いてあったり、「特別養護老人ホーム」と具体的に書いてあることへの違いについては、例えば都市開発諸制度の中には対象が様々あり、まちづくりをするときの事業者へのメリットを周知することが中心となるので、都市開発諸制度の項目では具体的な施設名を記載していません。「特別養護老人ホーム」や「グループホーム」などの具体的な施設名が書かれている施策については、福祉の総合計画の主担当課の中で、具体的な整備の方針を持っているものについて、住宅マスタープランの中で再掲しているために、より具体的な記載になっており、差異が生じています。

【副委員長】 その件については了解しました。もう1点よろしいでしょうか。

【事務局】 「周知」や「啓発」などについては、チラシがあればチラシを配布していくということなどを積極的に実施したい。「情報提供」と書いてあるものについては、手法の提案も出来るものはしていきたい。意図的には意味合いが違うため、

言葉を変えて使っています。

【委員長】 よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。はい、石塚委員。

【石塚委員】 「1-1-(4)-①高齢者世帯や障がい者世帯への居住支援」について、【主な取組】の文章について、「高齢者の方が」という始まりであり、障がい者世帯の記載がないため、あったほうが良いのではないのでしょうか。

【事務局】 ご指摘の通り、内容と【主な取組】のまとめ方が一致していないので、ご意見頂きまして、書き方を考えさせて頂きます。

【委員長】 他いかがでしょうか。はい、柳井委員。

【柳井委員】 「だれもが暮らしやすいまちづくり」として、高齢者や障がい者世帯のことを主に書かれています。コロナ禍にも関連して、生活困窮者のサポートについても踏み込んで頂きたい。

また、障がい者や高齢者が自立して暮らしたいというときの支援について、どう考えているか聞かせて頂きたい。記載がないので、一人ひとりがどうやって暮らしたいかということ踏まえ、グループホームや老人ホームでないことも考えて、地域で暮らすことができる小金井市になったらいいなと考えているので、その辺も取り込んでいけたらと考えています。

【事務局】 「子育て世帯」、「高齢者、障がい者世帯」の項目があり、後から「住宅確保要配慮者」という全体が含まれる項目を立てています。事務局の中でも「子育て世帯」、「高齢者、障がい者世帯」も住宅確保要配慮者に含まれるのでどうするかという議論がありました。ただ「子育て世帯」、「高齢者、障がい者世帯」それぞれについて施策を各課でやっているため、先に項目立てをすることになりました。その他生活困窮者対策は、71 ページ以降の住宅確保要配慮者の施策の中で、全般的に入っているという考えです。

もう1点、自立支援の施策についてご意見を頂きました。今回の住宅マスタープランで悩ましいところとして、住宅マスタープランは従来基本的にハード施策を中心として記載し、福祉施策は福祉担当部局の取り組みとしていました。住宅政策の中では、もともとは公営住宅の供給という考え方から始まっているため、ハード施策がメインだったのですが、10年経って居住支援関係であるとか、ソフト施策と合体する取り組みが増え、施策量も増えています。そのため、どこまで書くのかを検討する必要があります。自立支援に関する施策があまり無いのですが、無くて良いという考えではなく、住宅マスタープランではメインで取り組むべき施策のみを持ってきています。福祉総合計画の中で各課細かいサポート策を持っているので、1つひとつ全て書くのではなく、具体的な入居支援として居住支援協議会のような場が出来れば、入居した方への支援の内容など具体的な話になっていくと考えています。1つひとつ全ては書いていないということです。

【柳井委員】 ありがとうございます。私みたいな初心者からすると、一目でわかるということは大切なことだと思います。また、色々な部署と連携しながら事業を実施

されていると思いますが、外からみても、住宅マスタープランが都市計画マスタープランや空き家対策協議会など、色々なところとしっかり連携しているということを目でわかるようにしてもらいたい。ここに聞きに行って、あっちに聞きにいった、そっちに聞きにいったという状況が小金井市にあると思います。

もう一つなのですが、70 ページについてです。子育て世代と親世代が近くに住めるようになればいいなと思います。その中で、二世帯住宅が増えればいいと思っていて、例えば今ある土地が狭いので、建蔽率があがって3階建てが建築できれば子どもたちも呼んで二世帯で住める。もちろん耐震や防犯、日照も考え、たとえば角地だったら建てられるといったことが決まっていればいいと思います。そして現在、たくさん若い世代の一戸建やマンションができているのですが、今後は人口が減って、高齢者が増えていく時代になると思います。これは心配なことだと思っています。最低敷地面積を決めるなど、何か対策をしないと、空き家が増えていくという状況が起きるのではないかと思います。これは1つの課題だと思っています。ある意味、小金井でもこんな狭い地域にこんなに沢山の家があるという状況でもありますので、何か決まり事が出来ればいいなと思います。

【事務局】

ご意見を頂きました。関係性が分かりづらいということは本当にそのとおりだと思います。色々な分野の計画と関わっており、その中でどこまで住宅マスタープランに書くかというところが悩ましいところであり、少し分かりづらくなっていると思います。委員長にもご指摘頂いたとおり、関連図に空家等対策計画が抜けていたこともありますので、もう少し分かるように工夫させて頂きます。

ご意見頂いた、建蔽率・容積率の誘導や、町のなかでこのあたりの建築物をもっとゆったり建てるべきといった内容については、都市計画マスタープランのメインテーマといえますか関連する内容になりますので、ここでの記載は該当するところでは無いのですが、現在都市計画マスタープランも改定中ですので、持ち帰らせて頂いて担当課に伝えさせて頂きます。

【柳井委員】

ありがとうございます。二世帯住宅の優遇策なども検討していただければ嬉しく思います。よろしく願いいたします。

【委員長】

はい、森田委員。

【森田委員】

質問というよりは心配に感じていることなのですが、本町住宅が大きな建て替えとなっていて、何年も前の建て替え計画に基づいて今建てられているようです。建てられた後に計画に反映される部分もあるのかなと思います。ずいぶん時代も変わっており、何年か前の計画では足りないとなった場合、どの程度新しい視点を加えていけるのでしょうか。

私も柳井委員と同じで、例えば74 ページの1-2-(3)-⑤で「多様な分野との連携を図り」とあり、関係課を見ても介護、高齢者など細かく分けられています。細かく分けられていることはとても重要だと思いますが、質問や相談したい方が、それはうちの課ではないと回されてしまった場合、誰が相談者に対してのコーディネートをしていくのでしょうか。どの課の誰が最初の相談を受ければ、

対応できてコーディネーターに繋げていけるのでしょうか。最初の窓口で違うと言われてしまうともう、その後は切羽詰まった状態で相談する方も多いと思いますので、そこを対応してもらえればと思います。以上です。

【事務局】

ありがとうございます。2点ご意見を頂きまして、本町住宅の建て替えで新しい考え方を入れられるということについてですが、本町住宅建設当時は、都市計画としては一団地の住宅施設という古い都市計画で決定して建てられていました。一団地の住宅施設という都市計画は、公団などの住宅をまとめて建てる考えのもと作られた考え方であるため、施設の大きさや戸数などを決めて、その形のまま次の建て替えも同じものを作らないといけないというものでした。その後、人口も減ってきて、地域の考え方も入れて柔軟な都市計画をすべきという考え方になってきた中で、地区計画制度での対応が行なわれております。本町住宅の一団地の都市計画も建て替えに際して廃止して、地区計画をかけ直しています。それによって建て替えがされているので、前と同じものが建つのではなく、もう少し大きな施設を建て替えて、生み出された土地に特別養護老人ホームを誘致する予定となっています。都市計画も軟化しており、時代に合わせたものに制度も変わり、本町住宅は新しい制度によって今の時代に合った形で建て替えが進んでいます。参考までに建替計画については、JKKのホームページに出ているのでご覧いただけたらと思います。その中で10年前の住宅マスタープランでも、JKKの建て替えにあたっては高齢者や障がい者が住みやすい部屋をお願いしていくと記載しており、シニア向け住戸を建て替えの中で作っていただくなどご配慮を頂いています。プレスの内容を是非ご覧頂ければと思います。

もう一つ、実際に色々な窓口に行った方が、うちではやっていないと断られたという話は、実態として今までそういう方がいらっしゃったというご意見を頂いたと思います。実際に福祉部門でも持っている制度以外で、例えば民間賃貸住宅に入居できないということも言われても、対応できるツールが無いので、うちではということになってしまっていると思います。住宅係に来られた場合でも、公営住宅以外にご紹介できるものがないので、そこまでになってしまっており、あちこち回って困っている方もいらっしゃるのかなと思います。そこを解決する意味でも、居住支援協議会やコーディネーターがうまく機能するように考えていければと思います。そこの窓口に来て対応できなければ、連携して繋がれるような良い仕組みにできればと考えています。

【委員長】 森田委員よろしいでしょうか。

【森田委員】 はい。

【委員長】 本町住宅は高低差がかなりあって、レベル差を生かしながら、うまく誘導して都市環境に馴染むようにすると聞いています。森田委員がおっしゃるように、今風に出来るかは分からないですが、色々な提案は盛り込まれているのではと思います。

他いかがでしょうか。はい、土屋委員。

【土屋委員】 76ページの「既存住宅の長期利用に向けた取組」の中の、「1-3-(2)-① 既存

住宅の住宅性能表示制度の周知」と、「1-3-(2)-② 建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進」についてですが、多分、国土交通省で推進しているのでそのまま落とし込んだのではないかと思います。この制度はあまり利用されておらず、大手のハウスメーカーやディベロッパーがこういう制度を使っていい中古住宅を供給するという意味で事業者には恩恵があり、消費者は安心できるものですが、この制度に市で独自の内容を加えると、小金井市でも普及するのではないのでしょうか。これは提案ですが、例えば小金井の地元の工務店に周知しつつ、市独自の制度を加えると、耐震性に問題がある住宅を耐震補強するなど、良質な住宅に変えていくこともできると思いますし、空き家対策と絡めてもいいのかなと思います。空き家を再利用して何かに転用するときにもこの制度を絡めていくと、空き家対策にもなるし、小金井市のためになることが何かできるのではないかと考えております。これは意見です。

【委員長】 少し先に飛びましたけれども、とりあえず答えてもらいましょうか。

【事務局】 安心R住宅については、2年前にインスペクションという言葉が出てきて、おっしゃられるように、実態としてどうやったら普及するかというところまで具体策として掘り下げられてないので、ご意見を参考にさせて頂き、関係機関の方などに機会を見て、周知の方法など具体的にどうやっていったらいいかなどご意見を伺いながら、一緒に考えていきたいと思っております。ありがとうございます。

【委員長】 他にいかがでしょうか。鈴木委員どうぞ。

【鈴木委員】 67ページの「特別養護老人ホームの整備の検討」について、先ほども話が出たところですが、取組内容の中にありますように、「第8期介護保険・高齢者保健福祉総合事業計画」に明記されたものであり、「整備の検討」という文言になっています。しかし、その下に「障がい者グループホームの整備」の表記がありますが、これは令和5年8月の開設に向けて準備を進めているものであるため、合わせて、「特別養護老人ホームの整備」と変えていただくといいのではと思います。

【事務局】 ありがとうございます。

【委員長】 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。榊原委員どうぞ。

【榊原委員】 77ページの1-3-(2)-③の施策の中に、今社会問題になっている、マンションの経年劣化のための修繕積立金の記載があります。修繕積立金が十分なマンションと、少ないマンションの格差が激しい状況が、ここ数年顕著になっています。最終的には修繕して使わなければいけないものなので、管理のためにもなるのですが、修繕積立金の開示ということは、供給する側にも買う側にとっても必要ではないのでしょうか。この中に具体的な項目があげられる予定なのかをお聞きしたいです。

【事務局】 情報開示の項目の中に、修繕積立金が入っているかというところが、法的な

内容が確認できていないのですが。

【榊原委員】 それは必ず入っています。購入者に値して管理組合から提示する中に、修繕計画も含むということになっているかと思えます。

【事務局】 ありがとうございます。東京都の計画から記載を持ってきているものであるため、開示の内容を確認させて頂いて、書けるようでしたら追加させて頂きます。

【委員長】 私の仕切りが悪くて、(1)だけのつもりでしたが、(2)も(3)も話が進んでいますので、78 ページの最後までで何か他に意見はありますでしょうか。
柳井委員どうぞ。

【柳井委員】 71 ページの市営住宅の内容についてですが、小金井市に3年住んだ方が対象になっていますよね。今もそうでしょうか。高齢者の方もそうなのでしょうか。

【事務局】 高齢者住宅と市営住宅で居住の要件は異なっていますが、それぞれ年数の要件はあります。

【柳井委員】 高齢者住宅は小金井市に何年住んだ方なのか、教えて頂けるとありがたいです。

【事務局】 高齢者住宅は居住の要件が3年となっています。市営住宅は6か月となっています。

【柳井委員】 高齢者について3年住んだ方となるととてもハードルが高いと感じます。例えば元気だった方がすごく遠くに住んでいて、近くに引き取ることにしたいと考えていて、同居は嫌で自立したいと考えたときに、市営住宅や高齢者住宅には急遽入れません。そのため、賃貸マンションやアパートを探すと結構な出費になり、何年か経つと結構な金額になるということもあるので、このハードルがもう少し低くならないかということをお前から思っています。検討してもらえると、高齢者や生活困窮者の方にはすごく良いのではないかと感じます。いかがでしょうか。

【事務局】 入居要件について、具体的にここでどうするかということは申し上げにくいのですが、その辺りについては、今まで市内で申請して待っている方との公平性や、他市の状況に鑑み、慎重に考えなければならないと感じています。ただご意見として期間が長いのではないかという感想をお持ちであることについては、受け取らせて頂きます。

【柳井委員】 ありがとうございます。今待っている方のその後に繋がるということで可能かと思えますので、柔軟に対応できるようになればいいなと思います。よろしくお願ひいたします。

【委員長】 他にいかがでしょうか。はい、金子副委員長。

【副委員長】

2点お伺いさせていただきます。1点目が76ページの1-3-(2)-②、先ほど土屋委員からお話しが出たところですが、内容をよく知らないのとお教え願いたいのですが、建物状況調査というものは、誰が実施するのか、実施主体についてお教えてください。また、次の瑕疵保険について、取組内容の中に入れていませんが、どういうものなのかお教えてください。なぜこういうことをお伺いするかというと、今回の野村不動産のマンションについて色々と問題が起きており、販売中止が求められているものが、売主からはそれが出来ないと言われております。建物状況調査はどのような内容で、誰が責任を持ってこれを行って、今回のような状況に対して何か言えるのでしょうか。瑕疵保険についても、民間のものだとは思いますが、どのように取組内容として考えているのでしょうか。

2点目として、これも土屋委員のお話しの中に出てきていると思うのですが、77ページの「1-3-(2)-④ 賃貸住宅のトラブル防止等への取組」について、「原状回復や残置物処理費用、家賃不払に対する保険商品等の居住支援サービス」に関連して、都内で毎年3,000人くらいの方が孤立死をしていて、処理費用もかさんでいるのは事実だと思います。「居住支援サービスについて、東京都、関係団体等と連携し、必要なサービスを安心して選択できる仕組みを検討する」とありますが、現在のサービスではなく、これから仕組みを検討するという事か、それとも現在のサービスの事について認知度の向上と普及を念頭に置いているのかどちらでしょうか。2点76ページと77ページについてご説明願います。

【事務局】

インスペクションの制度については、空き家の利活用の話が盛り上がってきたときに、中古住宅を安心して活用できるようにということで制度が出来ており、建築士が建物状況調査の資格をとってインスペクションの調査をするというように考えております。ただ瑕疵保険のことなどについて、正確にお答えしたほうがよいと考えていますので、ここは持ち帰らせて頂いて、次回までにご説明できるように準備させて頂ければと思います。

もう1つ、賃貸住宅のトラブル防止への仕組みとして、「必要なサービスを安心して選択できる仕組みを検討」と書いておりますが、ここは森田委員からも、様々な市でやっている「もの」「ひと」「サービス」がうまく繋がっていないので、もっと上手くいくとよいという意見も以前頂きました。今は様々な民間サービスや、福祉部門がやっているサポートが各部門でバラバラにやっています。総合的に紹介する窓口がなく、特に民間賃貸住宅となると今は無いという状況にあるため、そこをスムーズに説明して支援につなげる仕組みづくりを考えていきたいということで、「仕組みを検討」と記載させて頂いております。

【委員長】

はい、土屋委員。

【土屋委員】

横からすみません。まず、インスペクションは宅地建物取引業法で決められています。「建物状況調査」という言葉の定義も含めて宅地建物取引業法に規定されており、建物を売買するときに、制度を使って建物を調査して、情報を買主に開示してくださいという、義務ではないですが制度を国土交通省が作っています。建物状況調査をできる資格者というのは、建築士を持っていて、国土交通省が指定する団体の講習と試験を受けて合格した者に対して資格が与えら

れる制度です。その資格を持って調査した報告書を宅地建物取引業者が、買主に開示するという内容になっています。

瑕疵保険については、国土交通省が認可している、5か4法人だったかと思いますが、瑕疵保険の事業法人がありまして、そこが新築住宅に対して10年間の保証と、中古住宅については2年または5年の保証をしています。そういう仕組みがあるということです。インスペクションと瑕疵保険は、2本の建付けになっています。

ですので、国土交通省主体でやっているの、東京都や小金井市には馴染みが無いかと思しますので、先ほど国土交通省の計画をそのまま持ってきたのですかねという話をしました。

【委員長】 まだ瑕疵保険という言葉を使っているのでしょうか。瑕疵という言葉が民法から消えたと思うのですが、まだ瑕疵保険という言葉は残っているのでしょうか。

【土屋委員】 それについては、瑕疵という言葉自体は無くなっておらず、弁護士も瑕疵という言葉が分かりやすいので瑕疵という表現は継続していますが、文言、法律用語は無くなっていて、契約不履行という言葉に変えなさいという仕組みになっています。確か瑕疵という言葉ではなくて、契約不履行責任という言葉に変えなさいということになっています。

【委員長】 ありがとうございます。今金子副委員長から出た、「1-3-(2)-④ 賃貸住宅のトラブル防止等への取組」というものが、この内容を見るとここでの記載ではないのではないのでしょうか。賃貸住宅のトラブル防止としては色々な内容があるかと思えます。ここで住宅確保要配慮者の話をしたいのであれば、前の2に入れないといけない。2は「住宅確保に配慮を要する市民が安心して暮らせるまちの形成」なので、こちらに入れないといけないのではないのでしょうか。

賃貸住宅のトラブル防止と書くのであれば、配慮者も必要だし、普通の人もトラブルがあるかと思しますので、それについての取り組みも書かないといけないのではないのでしょうか。入れる場所と中身についてここはもう1回考える必要があるかと思えます。

他にいかがでしょうか。はい、石塚委員。

【石塚委員】 73ページの「居住支援に係る相談体制の構築」に関連して私たちが今思っていることをお話させて頂ければと思います。私どもは福祉総合相談窓口等でご相談者の方に対応させて頂いている中で、公営住宅の申し込みには収入の制限などがあり、書類もかなりの量となります。そういったものを十分に読み込めない、申請書に書かないといけない項目をしっかりと書くことができない方も結構いらっしゃいます。そういった方へのサポートもさせて頂いています。相談体制として、情報を提供するだけでなく、そういった申し込みの手続きの支援も体制の中に組み込んでいく必要があるのではないかと思いましたので、ご意見させて頂きます。

【委員長】 単なる相談窓口だけでなく、サポート窓口のような所にも行かなければいけない、ということですね。それはそのような形でよろしいのでしょうか。

【事務局】 ありがとうございます。

【委員長】 他にいかがでしょうか。はい、柳井委員。

【柳井委員】 セーフティネットのことなのですが、64 ページ、73 ページ、78 ページに同じことが記載されているのですが、もう少しシンプルに伝わりやすいようになるといいのではないかと思います。セーフティネットは賃貸住宅だけでなく、小金井市にたくさんある空き家の活用をしっかりとできるようになるといいと思います。よろしく願いいたします。

【事務局】 繰り返し出てきている内容については、それぞれの所に残すか、もう少し整理するか持ち帰らせて頂ければと思います。

 空き家はあるけれどもセーフティネット制度として登録されていないという状況もあるかと思っておりますが、セーフティネット制度の周知自体が、市内の所有者に出来ていないところがあります。まずは制度の周知、制度の存在やどのようなメリットがあるかなど、周知を実施できればと考えています。

【委員長】 よろしいでしょうか。

【柳井委員】 はい。

【委員長】 他にいかがでしょうか。はい、森田委員。

【森田委員】 私は、施策の繰り返しが多いのは、セーフティネット住宅に関しては絶対に捨てません、本当にセーフティネットに取り組みますよという宣言と捉えていて、強調したいから沢山出ているのかなど思っています。記述として繰り返さなくなっても、最後までひとりになることはない、必ず伴走者がいるということを強調して、一つにまとめて頂ければと思います。

【委員長】 覚悟でよろしいということですね。他にいかがでしょうか。

 時間も迫ってきました。本日は基本目標1ということで、基本目標1の中に3つ項目がありますけれども、全体を通して何かありますでしょうか。基本目標1はそもそもこれでよいのかなどいかがでしょうか。

 事前打合せをした時に、やはり分かりづらいということと、そもそも5章の体系、将来像や基本目標の流れがあまりよく分からないので、もう一度見直して整理をしてくださいという話をしています。その中に今日ご議論頂いた施策がくっついてくるので、次回までに見直しをして、移動をしたり文言が変わる可能性があります。そのためにも、今日は基本目標1がメインでしたけれども、基本目標2も含めて全体をもう一度見て頂いて、また宿題で大変恐縮なのですが、それぞれのご専門から文言はこうではないか、この内容が足りないのではないか、これは覚悟ということでのよいのか、といったことでも構わないので、全体についてご意見をください。7月の半ばくらいまでにとということなので、2週間くらいしかありませんが、お時間を作って頂いて見てもらえればと思います。10年続いていく施策になりますので、後から足りなかったとなると困

ってしまいますので、全て入れられるかは約束できませんが、極力より良いものを後に残していきたいと思っておりますので、ご意見をメールで事務局宛てに頂ければと思います。

(4) その他

【委員長】 途中で切ってしまう形になってしまいますが、この後もう少しあるみたいですので、次の議題「2(4) その他」について、事務局からお願い致します。

【事務局】 最初に報告をさせて頂きたいのですが、本来ですとワークショップをもう一回、本年度実施しようと考えておりましたが、現在、不特定多数の方が集まることが大変難しいという状況になっておまして、現状の開催は難しいと判断をさせて頂いております。その代替案としまして、居住支援に係る内容について、外部の団体の方々のヒアリングなどといったところに尽力をしていくという方向で進めさせて頂きたいと思っております。

続きまして、次回の策定委員会ですが10月13日の午前10時からを予定しております。こちらはパブコメ前の最後の回となります。先ほど委員長の方からもご説明がありましたように、全体を通してまず意見を頂きまして、事務局の方で修正をしまして、内容をまとめましたら一週間程度前にお送りできるように準備を進めていきたいと考えております。本日の意見等を基に修正等を進めていきたいと思っておりますので、ご意見など色々お寄せいただければと思います。また、最後の回は2月を予定しておりますが、こちらまだ日程の調整ができておらず、また日程調整ができ次第改めてご連絡させて頂きたいと思っております。説明は以上です。よろしくお願い致します。

【委員長】 残念ながらワークショップが出来ないということで、よくご存じの関係団体のヒアリングにご協力を頂くということに変更したいということです。これは申し訳ありませんがご了承頂ければと思います。そして次回は10月ということで、10月で諮ると、その後はパブコメとあって、市民の皆様にご確認頂く段階になってしまいます。我々として手に入れられる最後の機会が10月までの間かなと思っておりますので、皆様の思いを盛り込んでいこうと思っております。ご意見をよろしくお願いたします。

何かご質問ありますでしょうか。はい、柳井委員。

【柳井委員】 開催する予定であったワークショップというものは、どのような目的でどのようなことをしようと思っていたのかということと、それをしないにあたってはどういったことを代わりにするかということを知りたいと思っております。

【事務局】 ワークショップは、昨年度1回やらせて頂きましたが、市内の課題やご意見を広く拾うという考えでおりましたので、本当はこのような施策案をお出しする前の段階で実施する予定でいました。そのため、2回目を1月か2月に実施したいと考えていました。しかし緊急事態宣言の影響で人を集めることが難しいということで延期され、今年度のはじめに出来ればと思っておりましたが、また緊急事態宣言が出たため人を集められませんでした。一方で、作業は進んできたので施策案は出来てきており、今ワークショップを開いても当初の目的の

課題を拾うという意味のワークショップで無くなってしまいました。また、まん延防止等重点措置も出ていますので、現在も人を集めることが難しく、この状態がいつまで続くか分からないという状況でした。事務局で考えているのは、今回、居住支援策や相談窓口を作っていく方向で、この会でご了解頂ければ、具体的な居住支援体制や相談窓口を作るにあたって、外部の方の意見を聞いたりヒアリングをしたり、来年度に向けてやるのがたくさんあるので、具体策の支援に変えて、色々な団体の方にヒアリングするという事に振り替えたいと考えています。

【柳井委員】

ありがとうございます。よろしく願いいたします。

あと気になることとして、住宅マスタープランの案の1ページ、目的は「『いかそうみどり 増やそう笑顔 つなごう人の輪 小金井市』の実現を目指すための住宅政策の総合的な計画として」とありますが、やっぱりみどりは減っていくし、やっぱり笑顔は減っているし、この住宅マスタープランはハード面と言われることがたくさんありますが、ハード面を通して、人と人と繋がっていくまちづくりをするということが目的なのですよね。そこがしっかりと実現できるようなことが入っていたらいいなと思います。今住んでいる街の中で、高齢者や障がいを持っている方が近所で暮らしやすいようなまちづくりをしたりとか、ハード面だけれども、ソフト面にもしっかりと繋がっていくようなことがここに盛り込めないかなと思います。小金井市は表面がきれいなのですが、本当に大切なことや今求められていることがあると思います。不登校も増えているし、若者の自死も多いです。この現実を変えていくことは大事なことだと思います。なので大事な会議かと思います。何かを変えなければならない時期に来ていると感じています。よろしく願いいたします。でも居住支援協議会が来年度出来るということは、小金井市にとって大きな変化になると思うのでうれしいです。よろしく願いいたします。

【委員長】

ありがとうございます。スローガンだけでなく、ちゃんとやれることを書こうよということですよ。それはそうだと思います。事務局もそれを目指してやっていると信じています。

他にいかがでしょうか。

3 閉会

【委員長】

それでは先ほど申しあげたとおり、宿題を出して恐縮なのですが、より良い計画のためにご協力ください。

これをもちまして、第4回小金井市住宅マスタープラン策定委員会を終了します。ありがとうございました。