

第1回 昭島市住宅マスタープラン策定委員会 議事要旨

日 時：令和3年7月30日（金）午後7時00分～9時00分

会 場：市役所庁議室（Web会議）

【出席委員】

西浦定継委員長、福野昭雄副委員長、古賀史高委員、和田光弘委員、中島岩雄委員、
安藤秀夫委員、臼井治子委員

【欠席委員】

井上公之委員

【事務局】

都市計画部長 後藤真紀子、都市計画課長 岩波聡
住宅係 千葉直樹、岡村遼太

【事前配布資料】

- 資料1 昭島市住宅マスタープラン策定委員会要綱
- 資料2 住宅マスタープラン策定スケジュール
- 資料3 住宅マスタープラン全体構成（案）
- 資料4 昭島市の住まいの現状と課題
- 参考資料1 東京都住宅マスタープランの方向性
- 参考資料2 昭島市住宅マスタープラン策定のためのアンケート調査のお願い

【当日配布資料】

- 議事次第
- 委員名簿

【傍聴者】

2名

1. 開会

2. 挨拶

3. 自己紹介

4. 議題

(1) 委員長及び副委員長の互選

事務局腹案どおり、委員長に西浦委員、副委員長に福野委員を選任。

(2) 住宅マスタープラン策定スケジュール

(3) 住宅マスタープラン全体構成（案）

(4) 昭島市の住まいの現状と課題

(5) 昭島市住宅マスタープラン策定のためのアンケート調査

事務局より資料2、3、4及び参考資料1、2を用い、一括して説明。

○委員長

説明を受け、皆さんからの意見や今後用意して貰いたい資料等あったら発言を願う。

○委員長

皆さんがお考えの間に、委員長から意見を述べさせて頂く。

地図上(町丁目単位)で分析出来ると市全体の傾向がより把握し易くなる。人口や世帯数など町丁目を確認したい。今回の資料は昭島市ですべて用意したとのことですが、地理情報(GISデータ)は市で使用可能なのか。

○事務局(岩波)

地理情報は使用できません。アンケートについては、集計後、お住いのエリアを提示することは可能。人口であれば、統計データより町丁目でお示しすることは可能である。

○委員長

状況はわかった。大学で地理情報を利用しているため、次回の策定委員会でお示し出来るよう資料を作成しておく。先程の話に戻るが、過去のデータから市全体の事を把握するのはとても大事なことです、空間的に分析することも必要である。

では、意見がある方どうぞ。

○中島委員

次回の策定委員会までに市民アンケートの集計結果を頂きたい。

○事務局(岩波)

市民アンケートの集計のみ委託に出しており、令和3年8月中旬頃、速報値を受領予定のため、皆様にご報告させて頂く。次回の策定委員会には結果を報告出来ると考えている。

○委員長

アンケート結果は速報値でも構わないので、早めに委員に頂きたい。

○安藤委員

資料から感じたこととして、高齢者が多いこと、空き家が多いことが気になった。案として高齢者と空き家をマッチングしてはどうか。

また、確認事項として空き家マップなんて物は無いのか。賃貸住宅の空き家情報を管理してどこにどういった物件があるのか分かったら良い。そこから、そのデータを分析してみてもどうか。

空き家が多いということは町が活性化していないということ。空き家対策を講じていけば、町は活性していくと考えるので対策を検討してはどうか。

○事務局(後藤)

貴重なご意見ありがとうございます。空き家については、住宅マスタープランとは別に空き家対策計画を策定すべく市の内部で検討を進めている状況である。

空き家マップについてですが、住宅・土地統計調査のデータに基づく、空き家マップはありません。これとはまた別に昭島市が独自で空き家の実態調査(1年間水道を使用していない一戸建て住宅が対象)を行っており、そこで判明した空き家は150件強である。その結果を市の地図データに落とし込んだ物はあるため、次回の策定委員会でお示ししたいと考えている。

○安藤委員

空き家の積極的活用をするにあたり、何故空き家が多いのか、理由を探らない事には対策が取れないと考える。空き家となっているオーナーさんと会って、空き家情報を集めるなどが必

要ではないか。

空き家を減らす対策として、空き家(所有者は社会貢献で提供)を売却して、その売却費を他の空き家を購入する資金として利用し、そこに高齢者用の住宅を建設してはどうか。

○委員長

安藤委員のご指摘は重要な視点である。

他市にも空き家の件で協力しているが、空き家は家族とか親族の諸々の事情が絡んでいて、なかなか行政が手を入れるのは難しい。行政としては相談窓口を設けて、それに対して適切にアドバイスするのが一つの方法かもしれない。

また、空き家になりそうな所を地理的空間や条件から割り出してアプローチするなどが考えられる。空き家になると情報が特定できなくなることがあり、早めにアプローチすることが非常に大事。そういう仕組み(相談窓口、行政がコンサルタントする等)を住宅マスタープランでも盛り込めると良い。そういった仕組みを考えるため、情報を整理して頂きたい。

○安藤委員

空き家になる条件のひとつに老朽化があると思う。空き家となっている住宅の建築時期を分析し、賃貸物件の築年数が起因となる空き家について、対策が出来るよう啓発していくことが必要と考える。

また、新築時からバリアフリーを意識して建築したり、リフォーム費用の積立、機能更新を図るための改修など、賃貸物件については新築時からの対策・検討することが必要と考える。

○委員長

管理組合の支援など、いろいろと考えられると良い。

○臼井委員

資料から、空き家のうち85%が賃貸とあるが、私が住んでいる地域には一戸建ての貸家が多い印象。一戸建ての貸家がどのくらいあるのか、地図上で把握できると良いと感じる。

また、自宅周辺の話にはなるが、年配の方が亡くなっていき、若い方の流入も無いため、どんどん空き家が増えている状況である。昭島市の北側や駅周辺は発展していつてはいるものの、旧奥多摩街道沿いとかはどんどん取り残されている。そういった所を昭島市に対策して欲しいと感じている。

賃貸の空き家のうち、公団や都営住宅もあるが、そういった所の空き家状況は分かるのか。

○事務局(岩波)

一戸建ての貸家の数を絞り出すのは難しい。

先程話にあった、空き家のうち85%が賃貸となっている件について、共同住宅の空き部屋をカウントしているのが、住宅・土地統計調査の数値であり、考え方。貸している部屋がたまたま空いている状態もカウントされてしまうため、昭島市としては純粋に空き家となっている数値はもっと少ないと考えている。

昭島市が独自で行った空き家の実態調査は実際に現地で目視し、居住実態が無いとされる物をカウント(150件強)している。空き家が生じたり、なくなったりしながら、現在も微増で推移していると考えている。

また、都営住宅の空き部屋については、空き部屋になっている期間は大変短く、都営住宅の申込に係る倍率も大変高いため、すぐに埋まってしまう状況。

○古賀委員

昭島市には都市計画マスタープランがあり、住宅マスタープランはそこにリンクする必要がある。昭島市は都市計画上、地域によって明確に分かれており、青梅線を境に北と南、多摩川沿いの崖線の上と下など同じ市民でも住んでいる場所によって考え方がまるで違う。

私は北側の中神町に住んでいるので、災害に対する意識はほとんどないが、多摩川沿いに住んでいる方は、水害に対する思いであるとかが強いと感じる。昭島市の北と南、東と西で考え方や意識が全然違うので、そういった点をアンケートで拾えると良い。

空き家を有効に使うには、建築的に耐震性能が有るのか無いのか、そういった細かな所まで踏み込んでいいかないといけないし、違法な建物をただ使うのでは意味がない。

また、現状が空き家として残っている理由の大半は、空き家を更地にすると税金が高くなるので家を壊さないだけである。そういった所が問題点としてある。

今回の資料や説明を受けただけで今後の話をするのは難しい。都市計画マスタープランと住宅マスタープランがどういう位置付けなのかを明確に示して欲しい。住宅マスタープランはただ、住宅の事だけに特化して検討すれば良いというものでは無いですね。

○委員長

住宅マスタープランは住宅の事だけで完結するものではなく、都市計画の話である。

空き家の話をする、地理的条件、交通条件や周りの様々な条件を考慮しないことには活用できない。

○古賀委員

空き家が増える原因のひとつとして、交通の便が悪いと、必然的に住む人は減っていく。Aバスのルートを考えたり、本数増やすとか、そういった観点でもアプローチしないと、空き家は減らないし、今後も空き家は増え続けると思う。

ただ、空き家の対策については個人情報や立ち入った話であり、昭島市も簡単に調査とかは出来ず、容易ではないことは理解している。

また、先程、後藤部長から説明のあった、空き家の実態調査は1年間水道の使用が無かった方を対象に調査をかけているということで、昭島市が考える空き家の件数については納得した。

今後の検討を踏まえ、都市計画マスタープランと住宅マスタープランの関係性を示して欲しい。マスタープランや災害対策などお互いの計画がリンクせずに計画を策定しても意味はないと思う。

都市計画の用途地域によってだいたい地域の色は決まっている。私の住んでいる中神町は準工業地区でありながら工場は昔に比べ少なくなり、マンションだらけになっている。住民を増やすのは良いことかもしれないが、工場施設にマンションが建ってしまったら、その地域の発展はそれ以上なくなってしまう。そもそも準工業地域なのにマンションが立てやすいという点や法律の縛りが厳しく、工場が別の地域に移転していったりしてしまうのが課題と感じている。若い世代が流入していかないと、このままではつつじが丘団地の様になってしまうと危惧している。

○委員長

他に意見がある方は。特に無ければ、今回用意された資料を基に、要望や、今後整理して欲しいことがあったら事務局まで連絡を。

また、会議内で上がった資料については、次回までに事務局にて用意するようお願いしたい。地理情報から得られるデータについては、私が用意し、次回までに提供出来るようにする。

現在集計中の市民アンケートについては、速報値が提供できるようになり次第、早めに委員へ頂くようお願いしたい。アンケート結果は単純集計だけでは、通り一遍の事しか見えてこないのので、アンケートデータも可能であれば、私の方でクロス集計や統計処理を行いますので下さい。

○古賀委員

全体を通して、今回の資料は、グラフや表が見え辛いので、カラーにするなり、データを送付するなりして貰いたい。

また、会議中は資料を画面共有した上で説明を願う。

5. その他

○次回委員会は10月頃で、検討内容は住宅施策の基本的な考え方や施策等の予定。

6. 閉会

以上