

## 第2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10月6日（水）午後7時00分～8時50分

会 場：市役所庁議室

### 【出席委員】

西浦定継委員長、古賀史高委員、和田光弘委員、安藤秀夫委員、臼井治子委員

### 【欠席委員】

福野昭雄副委員長、井上公之委員、中島岩雄委員

### 【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 岡村遼太

### 【事前配布資料】

- 資料1 住宅マスタープランに係る取組状況
- 資料2 昭島市住宅マスタープラン市民アンケート調査報告書
- 資料3 住宅マスタープラン第1章・第2章（案）
- 資料4 住宅マスタープラン基本目標等（案）
- 参考資料 昭島市 人口変化 H28-R2
- 参考資料 昭島市 人口変化 65歳以上
- 参考資料 昭島市 世帯数変化 H28-R2
- 参考資料 昭島市 空き家分布

### 【傍聴者】

0名

### 1. 開会

### 2. 議題

（1）市の取組状況と市民アンケートの結果について（資料1、資料2）

#### ○事務局

資料1、資料2をもとに説明。

#### ○委員長

市民アンケート結果の特徴として、市民の関心は現在の環境に対する項目への関心が高い様子。具体的には自然、飛行機の騒音、防災に関する意識が高く、あとは住宅の相続問題に関して検討をしていないといったことが見受けられる。

市民アンケート結果について事務局側で把握している特徴的なことはあるか。

#### ○事務局

「住環境の満足度と重要度」について満足度の平均点が10年前と比べ、0.2ポイント底上げされており、以前よりも全体を通した満足度は良くなっている。ただ、この表から明らかに満足度の低いのが「騒音に対する快適性」である。

住まいの定住志向について、若い方は外に出ていく考えの方もいるが、歳を重ねる毎に定住

志向が強くなっている様子が見受けられた。

環境や防災に対する意識を強く持たれている一方で、実際には防災対策に取り組んでいないというギャップが気になった点である。

持家でない方の高齢期の住まいの希望は、公営住宅、サービス付高齢者住宅、施設等にばらつきがあると感じた。

また、持家の方が亡くなった後のことについて、検討がなされていないのだと感じ、将来の空き家に繋がる可能性があると感じている。

#### ○委員長

空き家については同じ印象を持った。アンケート結果で親族と回答しているものがあるが、恐らく意思確認等は取らず希望的観測で回答していると感じた。

どうにもならない様な空き家については、特定空き家に指定し、行政代執行を行うしかないが、それ以外の空き家についてどうアプローチしていくかが大事であり、空き家予備軍への相談対応などの働きかけが必要となる。

他に意見はないか。

#### ○臼井委員

空き家は、建物を残したままの方が税金も安いので、そのままにしてしまうことが多い。そういった空き家をリノベーションし、仲介業者を通じて貸したり、売却したり出来るシステムがあると良い。住んでいるエリアでは空き家が増えているため、そういった課題に対処して欲しい。

#### ○委員長

日本でもいくつかの市でランドバンクといった、空き家の情報を集約し、希望者に情報を発信している。国でも最近真剣に取り組みを進めている。

ランドバンク発祥のアメリカでは30年以上前から行っており、アメリカの場合は権利関係を組織に移し、組織が一括管理するためスピーディーで、コミュニティや市民農園など、手を挙げた方に低廉で売却し活用してもらう仕組みがある。

ただ、日本の場合は私有財産権の関係でそういったことは実施できないため、現状そこまでに至っていない。

昭島市でも空き家の情報を収集し、手を挙げた方に情報を提供していくのは良いかもしれない。昭島市にはそういった仕組みはあるか。

#### ○事務局

昭島市が行った空き家調査のデータについては管理している。空き家の所有者に対しアンケート調査を行って、空き家活用の意向を確認しているが、活用の意向は思ったほど高くなかった。

また、「今後どうなるか不明なのでこのままにしておきたい」、「物置代わり」という意見もあった。

今後、不動産業界等との連携が必要と考えている。

#### ○委員長

市民の方に、空き家になるとどういった弊害が出てくるのかを周知し、空き家問題への認識を高めるのは効果的。そういった働きかけから、空き家になる前に相談しに来ようという人は出てくると思う。

○事務局

リーフレットの作成も行っている。あとはそれがそういった方々に届くような方策を取っていかないといけない。

○安藤委員

空き家を無くすには、空き家を無くそうという意識を持たせなければいけない。

空き家の仲介業者やコンサルタントがいて、空き家になる前に相談しておいて、実際に所有者が亡くなったり、施設に入った場合は、仲介業者等が親族に働き掛けを行ってくれるような仕組みがあれば良いと考える。

○和田委員

相談窓口や周知も重要だが、実際に高齢者の人が相談窓口に行けるかという、行ける状態に無い人も多数いる。

啓発活動の提案として、介護福祉課と連携し、窓口に来る元気な高齢者への働きかけやサロン活動等に出向き、空き家問題について発信していくことが大事だと思う。これからの時代は窓口で待つではなく、こちらから積極的に働きかけていくべきだと考える。高齢者の中にはエンディングノートを作っている方もいるので、そういった方々にはより自然に空き家に関してのお話も出来ると思う。

○古賀委員

空き家問題に関する周知も大事だが、デメリットだけを伝えるのではなく、空き家を解消することのメリットも発信していくのが良いと考える。

今年は昭島市が周知を図ったため、耐震診断の申し込みが例年よりも多かったが、結果的に診断までに至ったのは半数以下であった。診断に至らなかった理由としては、見積もりの結果、自己負担額が高いとか、高齢者がやる気でも子供達の意見としてお金が勿体ないからという判断でお断りになるケースが結構あった。

結果として状態が悪い家だけが残り、空き家につながってしまうので、財源等の問題で簡単にはいかないかと思うが、公的な補助金額をもう少し増やして、高齢者がまだ元気なうちに耐震改修や建替えを行って、次の世代に繋がるような対策が取れば良いと考える。

(2) 住宅マスタープラン第1章、第2章について(資料3、基礎資料)

○事務局

基礎資料(委員長作成)、資料3をもとに説明。

○委員長

基礎資料の作成にあたり、データを視覚的に整理することで、空き家がどこで発生しているのか、空き家の要因は何なのかを知りたかった。さらに、単身高齢者の多いエリア等が分かるよりも良かった。

昭島市は平地だが、丘陵地と平地がある市では、丘陵地に高齢者が多いと空き家が多いなどの傾向が出やすい。そういった意味では昭島市にはあまり傾向の特徴はない。あるとしても建替えが続いたエリアや、高齢者が多いエリアのみだったので、空き家に繋がる特別な要因はそんなに見当たらなかった。

資料3について、課題にあがった「変化に対応した住まいづくり」については、ポストコロナで、どこの自治体でも検討はされているが、未だ答えが出ていない状況。ただ方向性として

は、コロナ以前からずっと言われ続けている、コンパクトで15分程度の圏内で生活が出来る環境、都市構造を作っていくのが良いと考える。

リモートワーク等が浸透している状況を活かし、ライフスタイルの提案をしていって、人を呼び込み、空き家を有効活用していくことについて議論を進めている自治体もある。

○安藤委員

(2)課題の「④環境に配慮した住まいづくり」について、緑環境を保つことは重要であり、雑草の繁茂防止のため庭をコンクリートで固めるなど住宅の緑が減っていている。利便性だけではなく、ぬくもりのある環境であってほしい。

○委員長

昔は自然とやっていたが、緑を保ちながら防災対策を行っていくようなグリーンインフラの考えは必要だと思う。

○和田委員

日本は核家族化の影響から高齢者世帯、高齢単身世帯が増加しており、コロナの影響もあって、高齢者に対する見守りニーズが増えている。

見守りカメラや家電製品を使用するとメールで報告が行く等の見守りシステムがあるので、そうしたIT技術を活用し、同居していない親族が高齢者のライフラインの利用状況から高齢者を見守る事業を行ったらよいと考える。

○委員長

資料4の「DXの推進」の事業に「Iotを活用した見守り」があるが、ここだけでなく、「誰もが安心して暮らせる居住の確保」や「災害に強い住まいづくり」、空き家・防犯といった課題と織り交ぜて推進していけるとより良いと考える。

○事務局

警備会社の高齢者見守りシステムを利用して、市でも単身高齢者世帯等に対しての一部補助はしている。

DXが今後進んでいく中で様々な展開、また、より安価にシステムが提供されてくると思うので、高齢者の福祉施策や災害などと連携しながら、人々の生活の中にどう落とし込んでいくのかは検討が必要であると考えます。

○臼井委員

資料3の(2)課題の「③安心して暮らせる住まいの確保」について、東京都には居住支援協議会があるかと思うが、昭島市でそういった事をやっている法人はあるか。

○事務局

昭島市に居住支援法人はないが、昭島を活動エリアにしている法人はある。

また、昭島市では居住支援協議会の立ち上げは行っておらず、協議会設立について、是非の判断には至っていない。

○古賀委員

市民アンケートの中で騒音に対する回答が目立ったが、ここでの回答が航空機によるものであれば、昭島市のエリアによって騒音に対する意識は全く異なる。水防でも同様な事が言え、水防に関するアンケート結果の最多が「特に何もしていない」という点については、意識していないエリアの人が特に何もしていないと回答するのだから、納得はしている。昭島市はエリアによって特性が全然違うため、騒音や防災についての意識はエリアで全く異なる。

市全体として空き家や防犯対策を行うことも必要だが、他から昭島市に移り住んでもらうことも重要だと考える。東京都の中でも昭島市はあまり知られていないと思うので、水や緑といったセールスポイントをうまく利用して昭島市をPRし、呼び込めると良いと考える。

○委員長

昭島市におけるライフスタイルの提示が出来ると、よりPRに繋がるのでは。

○古賀委員

なるべく人の流出が無いよう、市民の方に向けて発信していくのも必要だが、そればかりではなく、市民を増やす仕組みが大事。

昭島市は水と緑に恵まれていて、都心へのアクセスも良いと思うので、対外的にPRを行っていき、市の知名度を上げていってほしい。

○事務局

昭島市総合基本計画、総合戦略などでもPR不足は課題としており、市をあげて取り組んでいかなければならないと思っている。今回の住宅マスタープランの中でも、どうアピールできるかは検討しなければならない。先ほど西浦委員長が発言のライフスタイルの提示を字で説明するのでは無く、視覚的に表現できないか検討する。

○委員長

コロナという変革の時期にあるというのは、ある意味チャンスだと思う。都心回帰の話もあるが、郊外で生活したい方もいるので、今が攻め時であると感じている。

○臼井委員

昭島市は緑が多いとされているが、植物関係の仕事をしているため、市内をよく見ている私としては緑が少ないと感じている。玉川上水、多摩川、滝山には緑があるが、あとはほとんどが市街地化しており、農家や屋敷林も減っており、自然の雑木林が残っているのは啓明学園ぐらい。相続で田んぼもどんどん削られており、緑が減っていると感じている。

生産緑地などは土地代もそこまで高くないだろうから、市が買い取って公園にして欲しいなと思う。

○委員長

緑を確保するためには、都市計画マスタープランで位置付けをつくり、優先順位をつけながら、待ち構えてやっていくしかない。買い取り申し出があった際にはすぐ買えるよう準備するとか、そういった仕組み作りが必要である。

○安藤委員

資料2のアンケートで街灯が暗くて夜道が暗いとの意見があるが、昔はもう少し夜道が明るいように感じた。予算の関係で暗くしていつているのか。

○事務局

街灯については増えていつており、順次、LEDに代えている。

資料1の「環境に配慮した住まいづくり/地球環境に配慮した住まいづくり」の取組状況に記載の通り、R2は1,328本新設している。

○安藤委員

財源を確保するために収入源を作ることは出来ないか。例えば、休耕地にカリンを植えて、市の特産物としてジャムやジュースを作ってはどうか。農業の活性化にもつながるのでと考える。

○事務局

市主導でカリン畑を設けると言うよりは、農家の底上げとして後継者問題、たい肥作りなど、様々な側面で、農家さんへの支援を行っている。他にも産業・商業も同様に商工会と連携しながら、支援をしていく中で全体が底上げされ、結果として市税が増えるような形をとりたいと考える。

(3) 基本目標等（案）について（資料4）

○事務局

資料4をもとに説明。

○安藤委員

資料4の「快適な生活環境の整備/日常生活空間の充実」の「緑環境の確保」は、「緑環境の確保・整備」としてはどうか。確保だけでなく整備も必要な事なので。

また、歩道の整備に関する記載が無いように感じる。

○事務局

施策として「安全な道路の推進」をあげている。歩道についてはつけられる道路とつけられない道路があるので大枠で表現している。

○委員長

空き家に関して、「空き家活用」とあるが、「空き家情報の収集と活用」もいれてはどうか。

○安藤委員

「快適な生活環境の形成/日常生活空間の充実/余暇時間の充実」に歩行ネットワークの形成とあるが、普段感じていることとして、散歩コースに健康器具やベンチを設置してはどうか。事業に入れなくてもいいが、検討してもらいたい。

○委員長

歩行者ネットワークと公園はリンクしているんですね。公園の長寿命化計画等はあるか。

○事務局

公園だけの長寿命化計画はないが、公共施設の総合管理計画はある。

○委員長

公園を拠点とし、歩行者ネットワークと絡めて拠点と拠点を繋げ、居住環境を良くしていくのも良いと考える。

○事務局

公園の規模によるが、背伸ばしベンチなどもある。ご意見として頂戴する。

○臼井委員

「低炭素な暮らしの定着」に含められるかはわからないが、住宅に木を使うとそこに二酸化炭素も取り込めるし、木材が多く使用されてくれば、荒れている森林の管理も適切に行われると思うので、積極的に多摩産材を使用していってほしい。

○古賀委員

緑地を減らさないようにするには、地区計画をかけ、緑の確保をさせる代わりに容積率を緩和させる等、何かしらの見返りが無いと難しい。

○事務局

地区計画の中で緑の確保を図る方法はある。東中神駅北側の立川基地跡地の開発については、従前、緑が豊富な所であるため、地区計画の中で大規模敷地については緑化率を都条例の割合

に+5%するようなルール作りをしている。住宅マスタープランでは、都市計画諸制度を利用して緑の確保について触れる程度で考えている。

### 3. その他

#### ○事務局

今回は12月3日(金)に開催を予定している。その後、パブリックコメントを実施する予定。

### 4. 閉会

以上