

第4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4年3月4日（金）午後7時00分～8時30分

会 場：市役所庁議室

【出席委員】

西浦定継委員長、福野昭雄副委員長（リモート参加）、井上公之委員、古賀史高委員、和田光弘委員、中島岩雄委員、臼井治子委員、安藤秀夫委員

【欠席委員】

なし

【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（素案）に係るパブリックコメントの結果について
- 資料2 昭島市住宅マスタープラン（素案） 主な修正箇所一覧
- 資料3 昭島市住宅マスタープラン（素案）
- 資料4 資料編（用語解説）

【傍聴者】

なし

1. 開会

2. 議題

- (1) 昭島市住宅マスタープラン（素案）に係るパブリックコメントの結果について〈資料1〉
- (2) 昭島市住宅マスタープラン（素案）について〈資料2、資料3、資料4〉

○事務局

議題1、2を通しで、資料1～4をもとに説明。

○委員長

今回の主な修正としては、パブリックコメントを受けての修正と、全体通しての軽微な修正があったとのこと。

パブリックコメントについては、個別の事情に対する意見が多く、住宅マスタープランへの反映が難しい印象を受けた。

委員会は本日が最後となる。

更にお気付きの点や、今後における政策の展開、市へ期待する事、全体的な感想など、皆さんからご意見はないか。

○安藤委員

資料3の5ページに「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の記載の中で高齢者住宅が不足しているとあるが、本市の実情はどうなのか。また、その需要に対してどういった供給を行っているのか。

○事務局

市内のシルバー住宅に関しては、昭島市で管理している市営住宅が 20 戸、借上住宅である緑町ことぶき住宅が 10 戸、その他に都営のシルバー住宅があるため、合計すると 169 戸のシルバー住宅がある。ただ、昭島市の介護福祉課の認識としては、とても不足しているといった認識は持っていない。

ここでいう高齢者住宅は市営や都営に限った話ではなく、サービス付き高齢者向け住宅といった高齢者向けの住宅がある中で、高齢者の住まいに関する選択肢を増やすため、どの住宅でも整備が出来るよう、国が法律の変更を行った。その経緯を記載しているものである。

○委員長

前回の委員会でも同様の意見があり、シルバー住宅の見守りをするための補助員が見つからないとメモしているのだが、手当出来ない理由は何なのか。

○事務局

シルバー住宅については、元々、生活協力員を配置するようになっているが、現状は担い手がおらず、代わりに L S A にサービスをお願いしている状況である。

ただ、そもそもとして高齢者向け住宅の全てを公共でやるのは、現実的に難しい。

○和田委員

シルバー住宅とサービス付き住宅の違いについては、シルバー住宅は公的機関が運営しており、家賃も安いと高齢者に人気がある。サービス付き住宅は民間が住宅を改良して行っている形なので、どうしても公的機関よりも高くなってしまふ。お金が無い方がシルバー住宅に入れば良いのだが、シルバー住宅は枠が埋まっており、枠が空かない限り入れないため、高齢者が望んでもすぐ入居できる住宅がないのが現実である。

○安藤委員

シルバー住宅は空かないとは入れないとのことだが、市内にシルバー住宅が 169 戸もあるのもっと増やして欲しいという要望は特になのか。

○事務局

募集をすればそれなりの倍率になるので、人気が無いということではない。

都営住宅の一角をシルバー住宅にしていたりもするが、東京都は都営住宅を整備する際に建物全体のバリアフリー化を図っており、ご高齢の方がお住まいになっても不自由が無いような造りにしている。

○安藤委員

積極的にシルバー住宅を造っていかうという動きでなくて、枠が空いたら入ってもらおうという考えなのか。

○事務局

シルバー住宅についてはそういった状況である。

○安藤委員

私の考えとしては、高齢者が増えている傾向でニーズがあるのであれば、積極的にシルバー住宅を造っていった方が良いと考える。

お金に関することとしては、お金持ちや社会貢献をしたい方はたくさんいるので、そういう方が活躍する場を提供してあげた方が良いと考える。例えばネーミングライツといった形でシルバー住宅の名称を付ける代わりにお金を頂くとか、他にも一口 100 万円等で募金をしていっ

て、お金が貯まったらシルバー住宅を建てるとかしていけば、少しでも打開していけるのではないか。

○臼井委員

資料3の28ページにセーフティーネット住宅の普及とあるが、昭島市には現在いくつあるのか教えて欲しい。

○事務局

セーフティーネット住宅に登録していると、東京都のHP等を通じて全国のセーフティーネット住宅を検索することができる。

昭島市で検索をすると、500、600以上とかなりの数がヒットするが、実際に今空いている住宅となると数件といったところである。

セーフティーネット住宅については、入居したい方を拒まないという考え方で所有者に登録頂くものである。

○臼井委員

障害のある方、生活困窮者などからの入居を拒まないというただそれだけか。そこに対して補助などはなく、所有者の気持ち次第ということか。

○事務局

セーフティーネット住宅に登録するには、建物の基準があり、基準を満たすための改築であれば、補助が出る。

その後の家賃補助については、近隣市だとおそらく八王子市だけが行っている。

なお、八王子市の場合は市営住宅の不足を補うための施策だと伺っている。

○臼井委員

計画にはセーフティーネット住宅の普及とあるが、こういった形で普及を目指すのか。

○事務局

セーフティーネット住宅があまり知られていない状況なので、周知を図っていく。

○臼井委員

家賃補助が無ければ、生活困窮者が入ろうと思っても入ることは出来ないと考える。

○事務局

セーフティーネット住宅にも色々な種類があるので、すべての住宅確保要配慮者を対象にする住宅もあれば、障害者や高齢者、低所得者を対象にしている住宅もある。低所得者を対象にしている住宅であればそもそもの家賃が低く設定されている。ただ、そういった家賃が低く設定されている住宅は、家賃がそう高く設定されない立地や建物が条件になってくるとは思う。

そういった住宅もあるので、家賃補助が無くてもそういった住宅を選んで頂くことは出来る。

○臼井委員

セーフティーネット住宅に住宅確保要配慮者がどの程度住んでいるかどうかは把握しているのか。

○事務局

行政で把握はしていない。

○和田委員

シルバー住宅に絡めての話になるが、私ぐらいの世代が65歳になる時に高齢者が最も多くなると聞いており、昭島市では現在約3万人の高齢者がいる状況。

ここから更に高齢者が増え、若い人がいなくなるような形で人口減少が始まっていくことが想定されている。

そういった状況の中、住宅を整えるという意味での打開策として、シルバー住宅のメリットである定期的な見守りを、シルバー住宅に住んでいなくても見守りが受けられる様な代替システムを開発してはどうか。

昭島市の場合は水道を独自で管理しているので、水道の利用状況を利用した見守りシステムが構築できれば、シルバー住宅に住んでいなくても同程度の見守りが受けられると考えられる。

次の計画の時にでもそういった形で検討頂いて、システムを開発頂ければ、シルバー住宅を増やさなかったとしても状況はだいぶ改善されるのではないか。

民間では見守りカメラとかがあるが、本人からしたら監視されているような感じを受けるので、そういった印象を受けない見守り出来るのは良いと考える。

○事務局

和田委員からは以前にもご意見を頂いており、見守りシステムについてはごもっともな意見であると感じている。

ただ、今時点でどこまでやれるのかという点で具体性がないため、資料3の30ページの施策「1-1-1 DXの推進」にて高齢者の見守りについては、Iotの活用等についての検討を行うという形で表現しており、今後の検討課題と考えている。

○委員長

プランに書くことは出来ると思うが、実際に進めるには技術が必要である。職員の中でそういった最新の技術などにアンテナを張っていて、目利きが出来て、コスト面での交渉が出来るような職員は居るか。

○事務局

行政の力だけでは無理なので、そういった情報をいかに拾えるかだとは思うが、それが職員の中にいるのか、いないかについては把握していない。

ただ、昭島市としてもDXの推進については、かなり大きく掲げているところであり、市長以下もそういった考えは持っているので、そんな中で何が出来るのかを検討出来る体制は庁内にある。

○委員長

昭島だけでなく、周辺の自治体や東京都、全国でも同じような課題は抱えているので、そういった情報を仕入れて、まずはそういったところの真似から始めても良いと思う。自前でなくてもそういったアンテナの張り方があって良いと考える。

○安藤委員

資料3の21ページのアンケート結果で、現在住んでいる家の将来について、「考えていない」が37.5%あり、この方たちが将来の空き家予備軍だと考える。

こういった側面から24ページの空き家の発生抑制が課題とされていたり、25ページの住まいについての相談体制の整備が求められると記載されているかと思うが、この整備はどの部署の誰が行っていくのか。

○事務局

来年度、空き家対策計画を作成する運びになっており、その中で、管理不全の空き家を発生させないという考え方を持っている。空き家対策セミナー等を行っていく中で、住宅をほった

らかしたり、住宅の将来について考えていない方を出さないようにしたいと考えている。

空き家対策については、都市計画部で進めていくことが出来ると考えているが、専門家にも協力頂いて、空き家の実情や住宅の将来について考える機会を所有者にもって貰えるよう対応していきたいと考える。

また、どのような手段で、それをどのように解消していくかについては、やはり情報提供を図っていくしかないと思う。空き家になってしまったものについては、事例として、青梅市で空き店舗等を貸すのに空き家バンクという制度を使っている。

空き家対策計画を作っていく過程でいろいろな方策を検討し、専門家とも連携を図る中で、空き家を発生させないようにしたいと部署の方では考えている。

○安藤委員

職業柄住宅を回っているので、高齢者の方と話すと、将来空き家になってしまうような話はよく聞いたりする。そういった情報をどこかで集められると良いと考える。

○事務局

以前にも同じようなお話があったが、その時に委員の方から、いくら市が働きかけていても、実際にその情報が欲しい方に届いていないことが問題なのではないか、と意見があった。その点についてはおっしゃる通りだと思うし、その点を解決するため、25 ページにも記載をさせて頂いた。求める情報を求める人に確実に届けるための工夫が必要であると認識している。具体的に何をするのかはこれから検討を進めていくが、何をするにしてもターゲットがより多く集まるところで情報発信をしていくなど、日々の業務の中で工夫して取り組んでいきたいと考えている。

○安藤委員

職業柄そういった情報をよく聞くため、何かそういった情報をうまく吸い上げる方法があれば良いなと考える。

○委員長

情報収集をするのであれば、自治会の組織を利用することは出来ないのか。

自治会長のところにはそういった情報が入ってくると思うので、そういった情報をあてにしてみるもの良いと考える。

○事務局

個人情報保護の取扱いの観点で難しい部分はあるかと思うが、例えば自治会連合会の方と世間話をする中で、情報収集をすることは可能かと考える。

ただ、そこは自治会連合会の協力を得ながら進めていく必要があると考える。

○委員長

空き家の判断には、水道の使い方、電気メーターの動きや郵便が溜まっているかを確認するのもひとつのやり方である。

空き家については、現在東大和市で会議に参加しているが、参加者の司法書士や不動産関係者の話では、立川市などは少し修繕を加えるだけで不動産も動くのだが、東大和市ではなかなか不動産を動かすのが難しいとの意見もあった。昭島市もおそらく同様であり、マーケットが機能する地域でないと再活用というのは難しいと考える。

不動産を動かしていくためには、やはり早めの情報収集を行うこと、マーケットを把握している不動産関係者を交えて意見を取り入れることが必要と考える。空き家になってから動かす

のはひと苦勞なので、未然に防ぐような対応が重要である。

○事務局

空き家になってからであれば、昭島市は独自に水道を持っているので、情報をピックアップすることは可能であると考えます。

ただ、それ以上に空き家を未然に防ぐのが重要であり、住宅の将来について考えているお年寄りだったり、その子供から相談や、施設への入所を考えている方などに向けて、将来の住宅や空き家に対する検討材料を提供することが大事であると考えています。

○委員長

実際に空き家問題は解決が難しい。兄弟とか肉親で争っている場合もあるので、関与のしかたによっては問題が大きくなったりもする。相続が絡むものは特に一筋縄ではいかないの、行政としては慎重な検討が必要である。

○中島委員

情報収集として自治会を利用するのは、大いに利用して貰って構わない。

ただ、個人情報絡むのでやり方については協議していきながらやっていければと思う。

また、自治会だけでなく、社会福祉協議会やサロン、包括支援センターなどをグループに入れ、こういった情報を集めていければ、より良いアイデアが生まれていくと考える。

市の考えやシステムを構築したものを情報展開していく手段としてDXの推進という話もあるが、残念ながらお年寄りはそういった情報に疎いため、実際には使わない。やはり人と人とのコミュニケーションの中から情報を拾い上げるのが良いのではないかと思う。

○安藤委員

中島委員がおっしゃるように、コミュニケーションを取っていく中でこういった情報を打ち明けてくれるので、そういったことが必要になってくる。

○臼井委員

資料1のNO.9に「居住支援協議会」についての意見があるが、これまでの皆さんの話を伺っていると居住支援協議会が必要なのではないかと考える。近隣市では、小金井市、武蔵野市などが居住支援協議会の立ち上げに動いていたり、立川市では立ち上げたという記事を見たが、そのことについて昭島市はどのように考えているのか。また、そういった計画は無いのか。

○事務局

今のところは、居住支援協議会の動きを見ている状況である。居住支援協議会を立ち上げるのが良いのか、不動産業者と繋がり、やり取りをするのが良いのか、など状況を見定めているところである。

○臼井委員

住宅に関することは、広い視野で捉えていかなければならないと思う。不動産業者が入っていけない場所もあると思うので、居住支援協議会を立ち上げ、みんなで検討していくことが必要であると考えます。

国や東京都でもそういった考えをもって謳っている。東京都の方から意見を伺えないか。

○副委員長

自治体によって状況は異なるので、協議会の立ち上げについては自治体に委ねているが、各自治体が協議会を立ち上げれば、東京都はそれに対して支援を行っていく。

○事務局

東京都の考えは承知しており、副委員長が言うとおりに、自治体ごとに状況は全く異なっている。居住支援協議会を立ち上げる場合、そこに事務やいろいろなことが生じてくる。居住支援協議会を立ち上げないと、本当に必要な支援が提供できないのかも含めて、現在検討をしている状況である。

居住支援協議会が必要ないという考えではなく、立上げが必要なのか、それとも、立上げなくても一定程度効果を上げられるのかを研究している。

○委員長

臼井委員の意見としては、住宅に関することはより多面的に考えなければいけないので、幅広い視野で考えていくためにも協議会の立ち上げが必要であるという考え。最初からフルスペックで行っていくのではなく、まずは状況を動かすという意味で動いてみてはどうか。

○臼井委員

今回の策定委員のメンバーをみると、不動産業者はいないようだ。

不動産業者の方は本当に地域に根差しているので、そういった方々の声を拾っており、住宅に関する問題に対しても貴重な意見が頂けると思う。本計画の見直し等があった際には不動産業者の方にも参加して頂く必要があると考える。

今回の策定委員会に参加して、具体的に動いていけるようなプランが必要であると感じた。昭島市には今後そういった点に期待したいと思う。

○中島委員

最近身近に感じる事として、相続などで売却された土地が分割され、小さな建売住宅が増えているように思う。それは古い地域に多く、道が狭かったり、防火防災の面でも気になるのだが、構わず建って行ってしまふ。昭島市ではこういったことに対して指導とかはしているのか。

○事務局

住宅開発計画だと、昭島市宅地開発指導要綱に係る事業であるが、それというのは10戸以上の住宅や1,000㎡以上であるとか、一定の基準に該当した開発に対しての指導である。

いち戸建住宅に関しては、建築基準法の取り扱いになってくるため、市が良い悪いということではなく、建築基準法上で認められる家については建て替えができ、地区計画で最低敷地を定めていない限りは小さい家を建てることも出来る。

○委員長

レベルの高い地区計画がかかっている地域では、空き家を売却したいけれども、最低敷地がかかっている影響で分筆することが出来ずに売却が進まないといった事例もある。また、その地区計画を外すには合意形成を図っていかなければならず相当な労力を要する。

○安藤委員

資料3の21ページに「住まいづくりについて市に期待すること」として「災害に強いまちづくりの推進」とある。昭島市の防火水槽などの設置状況が気になったのだが、状況を教えて欲しい。

○事務局

消防水利については、市全域をメッシュで切った中で、防火水槽や学校のプールなども消防水利に含める中で、基準を満たしているかのチェックはしている。また、それ以外にも大規模開発や3,000㎡以上の開発を行う場合は、開発の中で防火水槽を作ってもらおうよう指導してい

る。

○安藤委員

資料1のNO.15に住宅地に残る商店街の過疎化対策が要望されているが、これは実際にどういったところなのか。

○事務局

商店街については、一昔前までは、駅前だけでなく住宅地にも商店街があったのだが、現在は店舗を閉めて、住宅に転用してきているので、商店街というよりはポツポツと店舗が残っている状況である。そういったところが市内でも散見されている。

今回ご意見頂いた方がどこの場所に対してのことかわからないが、住宅地にある個人商店は駅前以上に店舗を閉めがちで、そのことに対し、危惧を持たれているということである。

○中島委員

住宅地の商店街といえば、東中神駅前のUR団地1階部分の一角や拝島団地の下に商店があったが、今はほとんどない状況。

○委員長

典型的な例でいえば、多摩ニュータウンが例である。

ただ、それは需要と供給のバランスなので、いち個人商店を行政が支援することは出来ない。政策的に需要と供給のバランスを取りながら対策していくしかない。

そういった問題意識はすごく大事であるが、行政として何が出来るのかという観点でいうと、集合住宅を一角に集約させ、そこに商店を配置するなどが考えられるが、自治体だけでやるのは難しいことなので、例えば先に出たURの開発に合わせて動いてもらうなど、そういったことが必要となる。

まだ住んでいる方がスーパーマーケットを維持して欲しい気持ちは分かるが、店舗もボランティアでやっている訳ではないので、そこも難しいところである。

○中島委員

その話でいくと、商店が閉まることで、買い物難民となる高齢者が増えていっている。その件は私にも色々話が入ってくる。

○安藤委員

憲法第25条にもあるように健康で文化的な最低限度の生活をするためには、買い物難民にならないように、現在の状況を解消して欲しいと考える。

○古賀委員

今回の計画策定にあたり、統計やアンケートを取ってみて、昭島市の空き家率が高い理由や空き家になってしまう原因は把握できたのか。

空き家については、空き家の有効活用をすることで住宅ストックを増やすという話もあるが、市の想定通りに住宅が更新されず、狭小道路が残ってしまうなど、当時の考え通りにいかなくなっている。空き家対策計画や住宅マスタープランで考える良好な住宅を確保するためには、極端な考えではあるが、行政代執行をするなどの強制力をもってやっていかないと進んでいかないと考える。

また、空き家が残ってしまう理由としては、住宅を残しておいた方が、税金が安いなどの理由があるので、都市計画課だけで検討するのではなく、総合的に解決策を考えていく必要があると考える。

昭島市は、都心へのアクセスも比較的良い方だとは思っているので、空き家対策を検討している東大和市や他市を参考にしながら、人を呼び込めるようなまちづくりをしていって頂きたいと思う。

○事務局

住宅土地統計調査は、ある一時点をとったデータであり、アパートの空き住戸をカウントしていたりするため、本当にそれが空き家かという判断が出来ない。

あくまでも私の勝手な想像ではあるが、空き家率が前年比で昭島市、立川市が伸びて、青梅市、福生市が下がっている点を考えると、集合住宅の割合が昭島市、立川市の方が多いためでは無いかと思う。

昭島市が独自で行った空き家調査は、水道の利用状況から半年間使われていないところに対して調査をしており、空き家とみなされるところへはアンケートを取っていくなど、そういった事を繰り返していく中で、本当の原因がどこにあるのかを探っていきたいと考えている。

○委員長

空き家数の考え方として、集合住宅は1棟丸々が空き家でないとカウントされないのは、ナンセンスであると考えている。長らく空き室の状況であってもひと世帯、ふた世帯がいるだけで空き家にカウントされない統計もある。

昭島市も来年度から空き家対策計画を策定するようなので、是非とも行政書士や不動産業者などにも入ってもらいながら進めていって頂ければ良いと考える。

○臼井委員

空き家対策として、セミナーを行っていくとの話もあったが、それは現在空き家になっている方、空き家になるかもしれない方などを対象に行うのか。

現在空き家で所有者が市内に住んでいない場合も考えられる。そういった方々へも働きかけが必要であるとする。

そして、そういった方々が相談できる窓口や体制があれば、昭島市の空き家はもう少し減っていくと思う。

○委員長

夫婦でお子さんがいない世帯が、共に施設に入ってしまう場合もある。そこで住宅を処分してしまうと住所がなくなってしまい福祉の制度が受けられないなどといった話を聞いたことがある。

施設に住所を移してしまえば問題ないと思うのだが、そういったことは実際にあるのか。

○和田委員

施設に遠隔地として住所を置くことが出来る。

また、住所地特例という制度があり、施設に入る際に他市に住所を移す場合は、前住所地の自治体が保険給付を行うことになる。

○事務局

臼井委員の意見について、本計画にも記載しているが、セミナーだけに関わらず、情報が必要な方に確実に届けられるよう、方法をしっかりと検討したいと思っている。

○井上委員

都営住宅の建替えを所管している関係で、自治会の方々ともよく話しをする。

自治会では草刈りや防災訓練、居場所づくりとしてサークル活動などを一生懸命されている

自治会も多いが、高齢化が進んでいて、担い手がないのが問題とのこと。

さらに年数が経ってくると、より活動が出来なくなると危機感を抱いている方々が非常に多いと感じている。

資料3の33ページに地域コミュニティの醸成の中で、地域コミュニティの活動が「有機的」に連携できるよう検討を行うとあるが、具体的な考えがあれば伺いたい。

○事務局

来年度の話になるが、予算が通れば、生活コミュニティ課にて「有機的に連携できる方策」について検討する予定であり、まだ現時点で具体的なものは無い。

自治会という大きな組織があって、コミュニティ活動の中にはサークル活動や福祉的な活動、子育てネットワークなどがある中で、そういったものがリンクすることによって足りない部分を補ったり、協力していける仕組みを来年度検討していきたいと考えている。

○古賀委員

自治会や地域の活動に参加されている方はこういった情報を知っていると思うが、情報を届けるべきは地域の活動に参加されていない方であると考えます。

最近の若者は自治会や地域の活動にも入って行きたがらないので、SNS等をもっと有効的に活用し、地域との関りが無い方たちへ情報を発信していき、その子供たちが大人になる頃には、よりデジタル化も進んでいるだろうから、将来を見据え、今から情報を発信していく方が良いのではないかと思います。

○中島委員

将来、自治会が存続できないのではないかと危惧している。

対策として、自治会に積極的に入るよう、条例化をするのもひとつである。近隣市では立川市、八王子市、青梅市で実施しており、23区はほとんどの自治体が実施している。

若い人からすると自治会への加入は窮屈だなと感じたりするだろうが、やはり防災や高齢化の観点では自治会は必要な機能であると思っている。

また、情報発信について先ほど話があったが、行政が情報を発信していても高齢者でデジタル化に対応できる方々は非常に少ない。高齢者はコミュニティの中で情報が広がっていくので、高齢者にどう情報を伝えていくのかもひとつの課題であると感じている。

○委員長

現実的には、短期、中期、長期と物事を考えていく中で対応していかなければならないと考える。

先ほど自治会への加入を条例化したとあったが、具体的にはどういうことか。

○中島委員

行政と地域の自治会、企業、商店とが協力し合って共助を一緒に推進していこうという考えに基いた条例である。罰則等は特にないが、条例の有無による違いや影響はあると思っている。

○委員長

ご意見も一通り出たかと思しますので、今回のご意見を受け、直しがあるようであれば直しをもらいたい。

では、事務局よりその他をお願いしたい。

3. その他

○事務局

既にパブリックコメントを経ており、本日も協議頂いたので、策定に向けて動いていきたいと考えている。

計画が決まり、印刷・製本作業が完了しましたら皆様へ配布させて頂く。

○委員長

冊子と合わせて電子媒体もメールで送付頂きたい。

○事務局

了解した。

4. 閉会

以上