

会 議 録

会議名	第5回小金井市住宅マスタープラン策定委員会（案）
事務局（担当課）	まちづくり推進課
開催日時	令和3年10月13日（水）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、鈴木 茂哉
欠席委員（敬称略）	福野 昭雄
傍聴者数	1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 西田 はるみ 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) 住宅マスタープラン（案） (3) 小金井市マンション管理適正化推進計画（案） (4) その他 3 閉会
配布資料	事前送付資料 資料1 第4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 削除する事業一覧（案） 資料3 第4回策定委員会以降の修正箇所 資料4 住宅マスタープラン（案） 資料5 小金井市マンション管理適正化推進計画（案） 当日配布資料 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の策定について ～新たに開始されるマンション管理計画認定制度の認定基準などを改めます～

1 開会

【委員長】

おはようございます。足元の悪い中、朝早くからお集まりいただきましてありがとうございます。定刻になりましたので、第5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。

本日も皆様のご意見を多数伺うことになると思いますので、よろしく願いいたします。

本日は、福野委員から欠席の連絡を受けております。

それでは早速ですが、最初に事務局から配付資料の確認と会議録について説明をお願いいたします。

【事務局】

はい事務局です。

本日は、事前送付資料5点と、当日配布資料として、国土交通省の発表資料と、次第を机上に配布させて頂いております。

当日配布資料と事前配布資料をお持ちではない方がいらっしゃいましたらお願い致します。資料の方は手元にごございますでしょうか。

(委員から資料重複の指摘)

当日配布の資料で、1冊皆様の机の上に住宅マスタープラン(案)を置いてあります。こちらはカラーバージョンです。今日は委託業者に印刷してきて頂きましたので、こちらのカラーの方を見ながら後ほど説明をさせていただきます。皆様にも事前にお送りしましたものは白黒ですので、カラーの方で説明をさせていただきます。

【委員長】

事前配布資料の説明がありましたが、何かないものはございますでしょうか。榊原委員からご指摘がありましたように、重複しているかなと思ったのですが、カラーで印刷をしてくれたということで、色味などはカラーバージョンをご確認いただければと思います。完全な印刷というわけではないですが、参考までにそのようなところも見ていただこうと思います。

2 議題

(1) 前回の委員会で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います。議題2の(1)「前回の委員会で出た質問についての回答」ということで事務局から説明をお願いします。

【事務局】

はい事務局です。

最初に、事前にお送りしています資料2「削除する事業一覧(案)」をご覧ください。

前回、土屋委員から、公的保証人制度と開発に絡む防犯についてご意見を頂きました。公的保証人制度について、金銭面と人員面の2点についてご意見を頂きました。金銭面は民間の保証人制度が充実し、公的機関が制度を導入する意義が薄れてきたため削除しました。人員面については、今後の居住支援協議会の中で検討を進めていきたいと回答させて頂きましたので、その内容を追記しております。

次に、開発に絡む部分の防犯については、まず法令において一定規模以上の開発では、公共施設の管理者の視点から設置基準及び指定開発事業の施行に関して事業者が遵守すべき必要事項を定めており、街路灯の設置等により視距の確保ができるように指導をしています。しかし、警察署の意見を求める仕組みについては、事業者により強い制限を強いることになることや、警察関係者が

意見を言う仕組み・根拠が警察側にもないと思われまので、実現は困難であると判断し、削除しました。「削除する事業一覧（案）」の内容の変更をご説明させて頂きました。

あわせて前回の委員意見について、「第4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。

こちらにつきましては、No6のところはすでに説明させて頂きましたので、こちらは割愛させて頂きます。

続きまして、No25です。こちらは、前回委員長からもご指摘を受けまして、後ほど計画内で説明をさせて頂きますが、一般の方と住宅確保要配慮者と分けて説明文を追記しております。

3ページ目のNo31からNo42までは、委員長からご質問を受けておりまして、こちら後ほど計画の中で変更点等を説明させていただく際に触れさせていただきますので、今は割愛させて頂きます。

説明は以上です。

【委員長】 事務局から説明がありました。現在までのところでご意見やご感想などございますか。前回と前回以降に受けた意見について、一覧にしておりますが、詳細についてはまた説明をしますということです。よろしいでしょうか。

(2) 住宅マスタープラン（案）

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

【事務局】 本編と「第4回策定委員会以降の修正箇所」と2か所ございますが、本編はカラーバージョンがございますので、カラーバージョンの本編を見ながら説明を聞いていただければと思います。

まず全体を通じてですが、グラフやデザインは各ページ修正しています。また、ページの下に用語解説が掲載されるようになっております。こちらは後ほど全体的な印象を見ていただければと思います。

それでは、まず1ページをご覧ください。背景ですが、こちら従前、記載がなかったのですが、コロナウイルス感染症につきまして一番下から2段目のところで触れております。内容は、後ほどお読みいただければと思います。

続きまして、2ページの図のところですが、空家等対策計画を追記しました。

続きまして、3ページから先のところです。以前は、こちらに国の法令や東京都の住宅施策が掲載されておりましたが、資料編に移動させておりますので、後ほど資料編の時にご説明をさせて頂きます。

次に4ページをご覧ください。東京都の住宅マスタープランの改定において、中間報告案が発表されましたので、内容を掲載しております。同じく、5ページには小金井市の基本構想・前期基本計画の内容が掲載されておりますが、こちら上位計画の内容の修正に合わせて修正しております。

次のページをご覧ください。6ページ、7ページに、前回簡単に説明させて頂きました、居住支援や住宅確保要配慮者の説明をコラムとして入れました。前回3ページにわたって説明しておりましたが、2ページにまとめ直して見や

すいように修正しております。

続きまして8ページ以降の第3章です。まず全体的に表の見直しをしてコンパクトにまとめさせて頂いております。前回載っていた表などで、削除したものにつきましては、こちらの前回以降の修正箇所の中に削除した表などについては明記をしておりますので、そちらで確認ができるようになっております。

今回削除した表の説明としまして、内容が他の表にも載っているもの、または資料の内容は検討してきましたが、内容を住宅マスタープランに掲載するところまでは不要と判断したものについては削除させて頂いております。どの表がなくなったかについては、修正箇所一覧でご確認をお願い致します。

続きまして、30ページ、32ページ、34ページとも、委員長からのご指摘を踏まえまして、最初の文章の下に、調査手法及び「結果の詳細は巻末資料に記載しています」という文言がそれぞれ追記されています。

35ページは、文言の修正をしております。内容につきましては、後ほどお読みいただければと思います。

38、39ページですが、こちらも前回ご指摘をいただき、今までの課題や目指す方向性が整理されているということで、今後の方向性などを見やすくまとめてほしいというご意見を踏まえ、それぞれの視点で進むべき方向性を作り出しております。

40、41ページですが、こちらは前のページまでの内容を含めまして、文言を修正しております。41ページが白紙なのは、次の42、43ページの施策の体系図が両開きで見えるようにするためであり、イラストを入れる、もしくは表現の形を整理する予定であります。そのため、この形で40から43ページまでの構成は進めていきたいと考えております。

44ページ以降です。まず、再掲を全て削除し、主だった施策のところにもまとめ直し、表の形式に直しました。また、施策内容を再度確認し、統合できるものは統合しています。その結果、全体的に見やすくコンパクトになってきていると考えています。

施策部分の文言につきましても、関係各課から再度意見を聴取しまして修正をしております。こちらにつきましても、大きな変更点のみ説明させていただこうと思います。

47ページの1-1-(3)-⑨「バリアフリー化の促進」です。こちらは担当課と調整をして内容を修正しております。

50ページの1-2-(1)-③「家賃債務保証制度等の利用促進」について、「関係課、関係機関等」のところに「(仮称) 小金井市居住支援協議会」を追記しました。下に説明を入れておりますが「住宅確保要配慮者の居住支援を進めるうえで、関係する不動産関係団体、居住支援団体、地方公共団体の関係各課を構成員として設立を予定している組織です。関係課、関係機関等には、構成員として参加を予定している課名を記載しています。」ということで、こちらにつきましても現在調整を進めておりますので、案としてこの形で掲載をさせて頂いております。こちらは51ページのところも同じ表記になっております。

58ページの2-1-(3)-⑥「防災マップ等による情報提供」について、前回の策定委員会でも、防災マップ等の配布等のところを追記しては、と頂いておりましたので、ご意見を踏まえて調整させて頂いて変更しています。

66ページの2-2-(6)-④「賃貸住宅のトラブル防止等への取組」について、先ほど説明させて頂きましたが、もとの内容が住宅確保要配慮者に偏っていると

ということもございましたので、一般の方向けの施策内容を改めて記載をしております。

70 ページは、前回ご提示できなかった部分になります。こちらには東京都の重点供給地域の図と説明内容を明記しています。平成 29 年 3 月に東京都が公表したものの内容を明記しております。こちらにつきまして 70 ページの一番下に記載しておりますが、「重点供給地域の設定については、東京都住宅マスタープランにおいて定められ、現在見直しを行っていることから、一部変更等が生じる場合があります。」と注意書きを入れております。現在東京都でもこちらの変更作業を進めておりますので、内容が固まりましたらこちらの部分は修正をさせて頂きたいと思っております。

81 ページから先が資料編となります。83 ページから、先ほどお話をさせて頂いた法令などが入っております。また、市民意向調査、賃貸住宅所有者アンケートの結果などを 83 ページ以降に掲載しております。

こちらで住宅マスタープラン全体が出来上がりましたので、本日頂きましたご意見等を踏まえ、修正した後、パブリックコメントを行っていきたく思います。

資料、内容、説明等でご質問等ございましたらお願い致します。

【委員長】

はい、ありがとうございます。全体が形になったということですが、事前にお手元にわたっていると云っても、多分あまり時間がなかったと思いますので、皆さんに全体をご覧に頂けたかどうかは分からないのですが、今説明があったことも含めてお気づきの点がありましたらご意見等、頂きたいと思いますがいかがでしょうか。

はい、森田委員お願いします。

【森田委員】

また繰り返しになってしまうかもしれませんが、削除する事業一覧について、資料を送って頂いて見た時に、一番上の「公的保証人制度の導入」の削除理由に「公的保証人制度を実施している自治体は 26 市中 3 市のみとなっていることと、民間の保証人制度が充実」とあります。小金井市は実際に充実しているのかな、ということと、この部分が 26 市中 3 市だけだからということと削除していいのかな、ということを感じました。

もう一つ、3 つ目の「防犯設備の設置に向けた支援体制づくり」の削除理由で「警察署の意見を求める仕組みの実現は困難であるため」とありますが、困難であるから削除していいのかな、と思いました。あと最後の「町会・自治会などの地域コミュニティの連携により推進していく」とありますが、実際にこれは加入率が 50% を切っているところも多い中で、「防犯への支援体制づくりを町会・自治会などに」と書いた部分について、もっと充実させていく方向にいかねばいけないのに、ここを削除してしまっているのかなと感じました。以上です。

【委員長】

はい、いかがでしょうか。

【事務局】

2 か所について森田委員からご質問を頂きました。まず公的保証人制度のところなのですが、家賃債務保証をやっている会社は非常に増えてきており、民間賃貸住宅だと不動産事業者ごとに民間の家賃債務保証会社を紹介するなどの

取り組みがなされているのですが、記載のとおり、市や自治体が保証して補填するというやり方をやっているところはもうなくなってきています。

今回、居住支援協議会の中で検討したいと書かせて頂いているのですが、民間家賃債務保証を初年度が例えば3万円、そのあと月1万円の保険料でできますという仕組みを紹介して、検討してもらおうということが一般的に広く行われています。直接市や自治体が保証料を補助するというやり方ではなく、民間家賃債務保証を使っただく中で、住宅困窮者の方や低所得者の方に、その保証料を補助しますというやり方をしているところが増えてきているという流れがありました。なので、公的機関が実施する公的家賃保証人制度という方向ではなくて、居住支援協議会の中で、今後家賃債務保証に対する補助までやるかどうかということを検討していく方向で考えているということを前提に、今回はこちらを削除させて頂きたいということでございます。

2点目の防犯設備の設置のところですが、まず民間事業者がある土地を宅地開発したり建物を建てたりする時に、警察署の意見を求めて防犯的な設備を作る仕組み、というような書き方が前にされていたのですが、ここに書いてありますとおり、まちづくり条例や宅地開発等指導要綱は、基本的にはそこで作られる道路や水道の設備など、市が移管を受ける公共の設備に対して、公共施設の管理者という立場で、こういう舗装にしてください、こういう下水道を入れて下さい、という指導をするというのが元々の趣旨だというのがあります。民間の開発に対して、公共施設の管理者という立場で、そういった指導をしていくという中で、それらを超えた内容の要求について強制的に仕組みとしてやっていくのはなかなか難しいです。考え方としてそこまでやらせていくというのはもともとの本旨から大分踏み込んでしまっているもので、難しいという面が一つあります。

もう一つは警察署も、民間事業に対する規制に介入できるかということ、多分例がないので、難しいのかなという意味で書かせて頂いております。

町会・自治会がなかなか盛り上がっていないということはおっしゃるとおりなのですが、例えば町会・自治会を中心に、この町のこの道が暗いから防犯灯をつけたいというような話が町の中から出てきて、警察、市と話し合う、そしてそのエリアの防犯性を高めていくという方が、実現性がある現実的だということで、地域コミュニティの活性化の方を重視できればという趣旨で書かせて頂きました。以上です。

【委員長】

2番目については警察がそんなことを言える立場にない、そういうシステムが元々ないのに、前回改訂した時に何故入れたかというのは私ももう記憶がないのだけれど、ここはちょっと書き過ぎたかなと思うので、今回は削除させて頂いたということだと思います。ただやっぱり防犯灯が足りないということであれば、市民が声を上げていくといったこと、そちらの方がリアリティがあるかなという気は私もします。

公的保証人制度に関しては、市の方が公的保証人になるよりは、資金の援助に回った方がリアリティがあるのかなということで、表面的な文章はなくなったという意味だと思います。あまり直接的に説明がなされないので分かりにくい説明になってしまうのですが、今回は文章を除くことに関しては、全く手を引くのではなくて、別の方法で、というようなことが盛り込まれたと思いますので、この部分をご容赦頂きたいと思います。

他にいかがでしょうか。はい、石塚委員。

【石塚委員】 52 ページの一番上の1-2-(2)-④「賃貸住宅の家主への支援策の検討及び情報提供」というところで、右側の「関係課、関係機関等」で、最後に「ほか」と書かれていますが、この内容を見させて頂いた時に、ごみ対策課とか、そういったところの課があがってくるのか、もしあがってくるようであれば、ごみ対策課も明記してあった方がいいかなと思いました。「ほか」の中にそれが入ってくるかどうかを確認したいです。

【委員長】 事務局をお願いします。

【事務局】 最後に居住支援協議会の立ち上げの動きについて、事務局からご報告させていただければと思っているところです。前回のお話しを受けて、小金井市の居住支援協議会の立ち上げの準備を並行して進めさせて頂いているところなのですが、そこに庁内の居住支援協議会の構成課になるところのみをここに書かせて頂いております。さらに外部の団体の方々も構成メンバーになっていただく予定なのですが、外部の構成メンバーのところは正式に規約なりを交わしていない中で勝手に名前は書けませんので書いていなくて、庁内の構成メンバーとして想定している課だけを書いています。

ただ、おっしゃるように、ごみ対策課やここに書いてありませんがコミュニティ文化課とか、案件によって関わってくる課は他にもたくさんあり、そこまで全部書いてしまうとどんどん増えていってしまうので、居住支援協議会の構成メンバーを今は限定して書かせて頂いております。

【石塚委員】 ありがとうございます。

【委員長】 庁内の課を全部書くべき、という話も意見としてはあると思うのですが、いっぱいありすぎて難しい、ということだと思います。基本的には庁内検討会に入っているメンバーで、前向きなところにまずは入ってもらう。将来的には市の全部が関わるという自覚を皆さんに持って頂きたい、という先例を作るという意味かなと考えます。

他にいかがでしょうか。副委員長どうぞ。

【副委員長】 2点お伺いします。細かい話で申し訳ないのですが、関係課のところ、いろいろ「周知をする」といった記載のある施策には出てきませんが、おそらく自治会がかかわる施策だけに出てくる、広報秘書課の役割は一体どうなのだろうということが1点。

もう1点は空き家対策の継続についてです。正式名称を忘れましたが、これまでも何度か話の中に出てきたような気がするのですが、この空き家対策関係のものについては、いつからいつまでの計画期間になっているのか。そしてこの計画の中にも空き家対策関係の計画が何か所かに出てきているのですが、その整合性や住宅マスタープランとの進捗状況の関連がどのようになっているのか。この空き家対策は今回のマスタープランの中でも大きな柱になっていると思うのですが。空き家対策関係に特化した計画、あるいは報告書なのか分かりませんが、ページ数が出てきているので、この計画の進捗において対応が図

られているのか、齟齬が出てこないのか、それについて伺っておきたいと思
います。以上2点です。お願いします。

【委員長】 事務局お願いします。

【事務局】 2点ご質問を頂いていまして、まず広報秘書課の役割ということ頂きました。
広報秘書課では現在、組織として町会・自治会に関することを規則上は役
割として持っております。町会・自治会の一覧表を作ったりということは実際
やっているのですが、全庁的に加入促進に踏み込んでいろいろやっていくとい
うところまでできているかという、そこまでは全庁的になかなかできていな
いところもあります。今後は、町会・自治会への加入であったり、コミュニテ
ィの形成であったりというのは市全体でも重要な考え方にもなり、市全体とし
て進めていかなければならないということで、広報秘書課にも協力を得ながら
町会・自治会への加入促進のところなどで記載をさせてもらっています。

もうひとつの空家等対策計画については、小金井市で作られたのは平成30
年度で、令和元年度からの10年間を計画期間としております。空き家対策に
関しましては、基本的に空家等対策計画の中で大きな方向性や施策の推進の考
え方がありまして、空き家対策計画の委員会もあります。そこで検討されてい
る内容などは、住宅マスタープランの中に盛り込んでしまうと、計画上の齟齬
がでてしまうので、そういったことがないように確認しながら住宅マスター
プランは作っています。なので、空家等対策計画の方が先にできて、その中身を
どうするのかというのは、空家等対策計画側で今も検討しているところだと思
います。住宅マスタープランを次にまた改訂するとき、具体的な空家等対策
計画の施策があればこちらにも載せる、という関係になっていくと考えており
ます。以上です。

【委員長】 副委員長、いかがでしょうか。

【副委員長】 今の内容に関してなのですが、やはり42、43ページにある基本目標2の2と
して、大きな内容が空き家関係で何点か入っているため気になります。この6
つの基本方針の中で、基本方針1の中の半分くらいは、空き家関係の施策にな
っているような気がしますので、これだけの内容を盛り込むとなると、空き家
関係の対策協議会との連携を相当上手くとっておかないと、ここまで計画の中
に書けるのかなと感じます。ましてや具体的施策としてこの中身をこなしてい
くことになるのでしょうから、今のお話を聞いて、連携はどうなのかというの
が少し首をひねるところを感じました。

もう1点は、自治会・町会について先程広報秘書課の取り組みが出ていまし
たけれど、例えば49ページの一番上の1-1-(4)-③の中で、介護福祉課、地域
福祉課というのは関係課としてわかりますけれど、ここの広報秘書課というの
が唐突な感じも致しましたので、これも含めてどうなんだろうという気がして
質問させて頂きました。

以上なので、特に細かい説明がなければ結構です。

【委員長】 事務局いかがですか。特になければいい、ということですがけれども。

【事務局】

空き家のところだけお話させて頂きますと、空き家対策は住宅政策とかなり密接に関係していて、かなり大きな面を住宅部門も担わなければならないと思っています。一方で、防犯・防災対策ということで、主担当は地域安全課になっているのですが、当時のことを申し上げますと、我々で基礎調査を行って、計画・改訂は地域安全課でやる、ということで、ほぼ一緒に作った形になっています。一緒に作る中で、両課を中心にしてどういう施策を今後やるか検討しており、利活用の方は住宅部門が中心となって進め、老朽化対策などハード面や、防犯面の対策は地域安全課が主になって進めるということで、各々部会を作りながらやっていこうという話をして空家等対策計画を作りました。それをもとに記載していますので、今のところ齟齬はないと考えております。今後はおっしゃるとおり、各々が進めている施策について、緊密に連携していかないと、「そっちがそんな風にやっていた」ということはお互いに知らないとおかしなことになるので、ご指摘頂いたご意見は受け取りまして、計画期間中も実施においても連携できるように努めてまいりたいと思っております。以上です。

【委員長】

本来は私からあまり説明しない方が良いとは思っているのですが、空き家対策の方は委員長が市長です。市を挙げてやるということで動いています。その会議の座長は私ですので、私から向こうにも発破をかけたいと思いますし、向こうで立てている何本かの柱、例えば63ページにありますように、発生予防とか適正管理ですとか、ということは元々柱をたててやっていますので、施策自体は整合していると思っております。

今、進んでいない内容としては、空き家を有効活用するということに踏み込めていない。それは実際にある空き家を市に貸してもいいとか、民間の方にリフォームした上で貸しましょう、というところの手が挙がってこないというところがあって、そこはまだ進んでいません。今月末にまた今年度からの新しい委員会が始まりますので、その中で議題にして、特定空家を壊していくだけではなくて、今ある空き家を有効活用しようという方に力を入れていこうという話はしていきたいと思っています。そのようなことで、まとめて頂ければと思います。

他にいかがでしょうか。はい、千葉委員お願いします。

【千葉委員】

事務局の方、いつも丁寧な資料とご準備をありがとうございます。

62ページの2-2-(2)-②「マンション管理アドバイザー制度の活用」に関してお尋ねいたします。下から2行目「東京都の制度の周知・啓発を行います」という記述がございます。これに関連して、議題の(3)で詳しく取り上げていただけていることになっていると思うのですが、「小金井市マンション管理適正化推進計画(案)」の8ページの「③マンション管理士等の専門家の活用促進」の4行目に「東京都と連携した派遣費用の助成の検討などを行います」と書いてありますが、この助成が実現するのはいつ頃になるのかと思っております。

「マンションアドバイザーのご案内」という東京都が出している冊子を見ますと、ご存知の方もいらっしゃると思いますが、こちらに福祉の助成制度一覧というページがあって、実際に派遣費用の助成を既に行っている区市がどれくらいあるかということがこれでわかるのですが、23区では10区、多摩地区ではまだ4つしかなく、武蔵野市、三鷹市、調布市、多摩市が助成を行ってい

ます。小金井市が出遅れているわけではないと思うのですが、いち早くというわけでもなかったという感じです。これは具体的にどのような制度かという、マンション管理組合の要望に応じてマンション管理士が派遣されてテーマごとに講座を開くなどをしているのですが、一番費用がかからないのが、マンション管理のポイントの解説が14,300円で、高いものですと、建替改修のことで既存建物不適格のチェックなどから始まって建物全般を見てもらうということになると、536,800円というものもあります。こういったことを全額助成する、あるいは2分の1や3分の1助成するという制度なのですが、小金井市でいつくらいにこの助成が実現するのか、今の段階での見通しなどおわかりでしたらお話いただくとありがたいです。よろしくをお願いします。

【委員長】 事務局をお願いします。

【事務局】 マンション管理アドバイザーに対する助成制度の見通しということでご質問をいただきました。小金井市だけでなく、マンション施策はどこから取り組むべきかという状況が26市の中であります。武蔵野市は東京都がマンション管理に関する条例を作る前から割と進んでいて先にやっていたと認識をしております。その中で、アドバイザーへの助成制度とか、市内の各マンション管理組合の懇談会を年に1回やったりして、マンション管理士会の方に講演に来て頂いたりいろいろやっているというお話は聞いておりました。

ただ小金井市ではなかなかそこまで手を付けられずにきている中で、東京都のマンション管理に関する条例が施行され、その事業をまずスタートすることをモットーにやってきました。その条例の仕事はすぐに開始することができました。その中で、新たに管理状況を届け出た方に対する、無料のアドバイザー派遣制度を東京都が作るということをはじめたということもあって、今は無料の東京都のアドバイザー制度をご紹介して使っていただけるように、管理状況届出制度の対象になっている古いマンションの方々にはご案内している状況です。

また後でお話させていただきますが、今後は国の届出制度は、古いマンションだと対象にしていけないので、その中で管理状況届出制度に該当していない方に、アドバイザー派遣の助成制度を使いたいのかどうかということもお聞きしながら、制度については検討していきたいと考えております。

そういった状況ですので、まだ、いつどういう風にといいのははっきり申し上げられないのですが、今はそういう状況です。

【千葉委員】 どうもありがとうございました。

【委員長】 この制度って、市が中間に入ることはあるのでしょうか。マンションを持たれた管理組合の皆さんがこの制度を直接申し込めば使えるのではないのでしょうか。

【事務局】 アドバイザー制度は直接有料で申し込んで使えるという状況に今はなっていますけれど、市が上乗せで補助しているパターンもあるということです。なので、有料であれば申し込んで皆さん使えるのですが、さらに助成制度を設けている市もあるということだと思います。

- 【委員長】 なんだか墓穴を掘ったみたいなのがしますが、では市が上乘せで助成するという内容も書かなくてはいけなくなるのではないのでしょうか。周知するというのはアナウンスすればいいのだけれど、他の市が助成しています、というのなら小金井市も助成をするということを書かないといけないのでは。
- 【事務局】 ですので、マンション管理適正化推進計画の8ページに「派遣費用の助成の検討などを行います」と書いてあるのが、助成を行っている市もあるので、検討ということで書かせて頂いている、ということです。
- 【委員長】 住マスにはまだ検討していないから書けない、ということですね。できたら書きましょうか、という話になるのですね。
- 【事務局】 今頂いたご意見で、住マスとこちらの記載をそろえるかどうか、持ち帰らせていただければと思います。
- 【委員長】 はい、結構です。他にいかがでしょうか。はい、榊原委員。
- 【榊原委員】 今の件につながると思うのですが、マンションを管理するにはマンションの管理者として、民間の管理会社が行うか、区分所有者の管理組合がやる、大きく分けてその2つがあると思いますが、アドバイザーというのは、管理業者に委託しているマンションでもできるのでしょうか。
マンション管理業者がいるところはアドバイザーが入れるかどうか。非常にその点がわかりにくいですね。今回のこの推進計画案を見ましても、今やっている管理業者に全面的に丸投げしてやっている状態に、無理にこういうものが入ってくると、どこにそれが入るのか、その辺の住み分けがちょっと分からないです。
- 【委員長】 事務局、回答をお願いします。
- 【事務局】 マンション管理組合が各マンションで組合員を構成している中で設置されて、マンション管理組合の長が選出されて、というのはどこのマンションでも一緒です。その管理を更にどこかに委託しているかどうかということによって、委託しているところにはアドバイザーを派遣しないというような決まりはないはずですので、それはどちらでも対象になると思います。
- 【榊原委員】 そうしますとマンション管理組合から管理業者に委託しているものとは別に、アドバイザーに管理組合が聞ける、ということよろしいですか。
- 【事務局】 はい、そうです。
- 【榊原委員】 それは管理業者を通してやるのでしょうか。
- 【事務局】 それは管理業者に理事長名の書類を作ってもらってとか、そういう手続きをどこまでお願いするかはマンションごとに違うと思います。

【榊原委員】 マンションの管理組合の規則は、ここに載っている法的な項目と全く一緒です。その際に、マンション管理アドバイザーという言葉が出てくればいいのですが、管理組合とマンション管理業者の間の契約の内容に、このアドバイザーという今の制度が出てきていないのです。そうするとそれが管理業者を通じてということにはならないのではないかな、という気がします。そうするとまた、管理組合が直接別個にお願いするわけですか。

【千葉委員】 関連補足させて頂いてよろしいでしょうか。マンションの管理者というのは、区分所有法上では、管理組合の理事長です。管理業者ではないです。管理組合と管理業者は単に管理委託契約を結んでいるだけの間柄だけなので、管理の主体は管理組合です。その時に、マンションアドバイザー制度というのは管理組合を手助けする制度ですので、管理業者がいるかないかは全く関係なくご利用できると思います。よろしいですか。

【榊原委員】 はい、ありがとうございます。

【委員長】 はい、ありがとうございます。いかがですか他に。はい石塚委員お願いします。

【石塚委員】 石塚です。52 ページの「公的賃貸住宅の有効活用」の1-2-(3)-①「市営住宅長寿命化計画に基づく維持・管理」のところ、その計画があるということで、長寿命化を進めていくということが記載されています。以前、一度現地を見させて頂いているわけなのですが、いずれは建替の時期が来ると思うのですが、計画を読んだことがなかったので分からないところがあるのですが、いつ位まで使い続ける想定が計画の中でされているのか教えていただければと思います。

【委員長】 はい、事務局お願い致します。

【事務局】 計画上の話ではあるのですが、コンクリートの建物は耐用年数が60年から70年と言われているということがありまして、一応耐用期限は70年か、70年先までの目途をもって改修を行っていくという計画になっております。市営住宅を建てたのは昭和62年なので、最終の年は平成69年という記載で計画は作らせて頂いており、その間一定の期間で設備等の改修を進めるという計画内容になっております。

【石塚委員】 ありがとうございます。

【委員長】 あと40年くらい使うのでしょうか。

【事務局】 計画ではそうですね。

【委員長】 計画だから仕方ないですけど、長寿命化計画の見直しをして、というのは言い過ぎになってしまうので、ここでは言えないのかもしれないけれど、あと40年は使えないのでは。適正に計画を見直すというのをどこに言えばいいのかも分からないので、宿題ではないけれど事務局から担当課にそれを見直すチ

チャンスが欲しいと言ってもらわないといけないですね。社会状況も変わってくるのに、住宅を70年間は使えないですよ。

他にいかがでしょうか。はい、森田委員どうぞ。

【森田委員】

森田です。52ページの都営住宅の再整備、これはハードの面でなくてソフトの面でも重要です。今、私の施設でもボランティアに関わっている方なのですが、近隣の自治体から小金井市の都営住宅に引っ越してきました。支援が必要な方ですが、うまく連携ができていないところがありました。小金井市の都営住宅に越してきたものの、相変わらずもともと居た自治体の民間の支援団体に関与しています。今後、より高齢者、障がい者、子育て世帯に開かれた市となっていくのであれば、この「関係課、関係機関等」というところは物凄く大事なところになってくるのだらうと思っています。

次に、先ほど委員長から空き家対策の取り組みのお話を伺いました。私の施設も16年前に空き家を利用した施設から立ち上げたのですが、その頃に経済課で小金井市の空き家の対策の状況を相談したところ「小金井はまだまだ」ということでした。でも、今はまだ多くはなくても、あつという間に問題になってくる、という話をやり取りしたのを思い出しています。当時立ち上げたころ、世田谷区の方が凄く見学に来ていました。結果、世田谷区は空き家対策が凄く進んでいます。そのとき小金井市の空き家を利用して施設を立ち上げたことについて、苦労した点や困難だった点はどこですかといろいろ聞かれ、一生懸命話しました。それが世田谷区の空き家対策に反映されたように小金井市にも反映してほしいかと思いつつこれを読んでいました。猛スピードで空き家対策を進めて頂きたいです。よろしくお願いします。

あともう1点、関係機関というところで、小金井市に新しいマンションや戸建てが建設されると、私のところで保育園を運営しているので保育園の問い合わせがとても増えます。ここ何年間ではないのですが、不動産屋からも問い合わせが増えます。というのは、不動産屋でも「保育園、そちら入れますか、入れますね、ひと枠大丈夫ですね」というように押さえておいて、お客さんに「保育園も押さえているので大丈夫ですよ、買っていいですよ」と言っているのだと思うことがあります。ここ数年は不動産屋からというよりは、実際購入しようと思っている子育て世帯が、契約の判子を押す前に保育園を押さえておかないと判子を押せないから、と言って問い合わせがあったりします。ついこの間あったのですが、どこも一杯ですとなると「じゃあ買えないじゃないか」と怒られたこともありました。それは保育課の方で申請の書類などを相談してくださいと言って、私も保育課と相談していました。その時にこのマスタープランのことがふと思いつかんで、いろいろな課が絡み合いながらまちづくりが進んでいくのだなという感想です。以上です。

【委員長】

はい、ありがとうございます。保育園については保育課で申し込むのですか。

【森田委員】

購入しようとした人が「一歳児を入れたいのですが」と言ったら、保育課から「今はどこもいっぱいだから自分であたって下さい」と言われたらしいです。それでいろいろな園にお父さんが問い合わせたのですが、保育園に入れないと小金井市の戸建てが買えないと言われました。新しい家が増えるたびにそのような問い合わせが増えるかなと思っています。

【委員長】 ありがとうございます。小金井市の保育園のキャパシティはどれくらいあるのですか。

【森田委員】 今ずいぶん待機児童も減ってきて、新しい園も立ち上がってはいるのですが、申請のタイミングとかがいろいろあるようです。ただ、0、1、2歳は沢山受け入れられないので、なかなか買おうとしても保育園のことで断念するということがあったりします。ここ数年でそれは変わってくると思うのですが。

【委員長】 住宅マスタープランに書ける内容とは少し違うかもしれないけれど、連携は必要ですね。新しい住民が増えるためにはそういうベースがないと増えないということになっていると、連携は必要かと思しますので、事務局に確認をさせていただきます。

 最初におっしゃった都営住宅に入られた方のお話ですが、例えば都営住宅やUR住宅に新規に来られて支援が必要な方の情報は市に入ってくるのですか。

【事務局】 都営住宅に入られた方の情報は入ってこないです。

【委員長】 連携しようにもできないのですか。

【事務局】 そうですね、市は市営住宅の大家という立場、東京都は都営住宅の大家という立場でいて、それぞれが個人情報を大家として持っているので、そのやり取りというのはないです。ただ、ソフト面の対策は福祉をスタートとした相談でも、住まいの相談から入っても、なるべく円滑に同じように相談対応できるように連携すべきだと思っておりますので、そこはそうなるように居住支援協議会で進めていきたいと思っております。

【委員長】 自分で声をあげていただくのも必要になってしまうかもしれませんが、いろいろなところと連携をとって支援が必要な方にはいち早く支援が届く形にしないといけないですね。住宅マスタープランを作る意味がないので、書いてあるだけではなくて実践できるものにしていければと思います。

 他にいかがでしょうか。はい、柳井委員。

【柳井委員】 新しい計画に居住支援協議会が入ったり、49ページの「公的住宅における近居・同居の促進」などが入ったり、いろいろなことが盛り込まれてよかったと思っております。その中で、居住支援協議会がこれからできるにあたって、そのあり方が、ただできただけでは意味はないと思うので、しっかりといろいろな事が実行できるような体制になっていくにはどうしたらいいのかということは今後考えていかなくてはいけないと思っております。

 もう一つ、40ページのところなのですが、高齢者の方が遠くに住んでいて、小金井市に子どもがいるからということで引越しをして来る時に、子ども世帯は都営住宅や市営住宅には住んでいないけれど、遠くの親世帯は体調やいろいろな環境の変化等の問題があったときに、小金井市に住んでいなくてもすぐ市営住宅や都営住宅に、入れるような環境づくりがあったらいいと思います。

 あともう一つ気になることが、前回の住宅マスタープランにはあまり障がい

者のことに触れていなかったもので、今回は組み込んでもらえて凄くよかったですと思います。いろいろなところに高齢者のことは出てくるのですが、例えば49ページの1-1-(4)-③にも、「一人暮らしの高齢者などが地域で安心して暮らせるように」ということで入っているのですが、ここにも障がい者も入ると思います。高齢者だけではなく障がい者も入れてほしいと思います。高齢者のひとり暮らしは結構いますが、小金井市は障がい者のひとり暮らしは本当に少ないと思います。そこをサポートするようになれば、「共に生きる小金井市」というのは実現していけると考えています。小金井市の課題である、いろいろな人が一緒に暮らしていくということが本当に必要だと思います。それは幼少時代から「共に生きる」ことを進めていってほしい、小学校で分離教育を結構されている時点で厳しいのですが、その後大人になった時にも一緒に暮らしていける街づくりというものが、子どもにとっても高齢者にとっても障がい者にとっても子育て世帯にとっても、どんな人にも必要だと思うので、その点がこういうプランに盛り込まれていったらいいと凄く思います。どうしていったらいいでしょうか。よろしくお願いします。

特にコロナ禍ということもあって、孤立する家庭も増えてきており、気を付けながらだけでも繋がっていけるような社会づくり、仕組みづくりが必要かなと思います。町会にも入っていて、なかなか参加できないこともありましたが、やはり町会で地域のおじいちゃんやおあばちゃんと知り合えたりとか、餅つきをする時におじいちゃんに餅つきの仕方を教えてもらって、そういうことが実際にできるようになったりとか、そういうことが各地域で起こるようなことになると、きっと暮らしやすい街、住んでみたい街ということになっていくのではないかと思います。以上です。

【委員長】 ありがとうございます。事務局、何かありますか。

【事務局】 居住支援協議会の体制のところについて説明をさせていただきます。現在、来年度以降の始動に向けて、どのように運営していったらうまく回るのかと、連携の仕方について関係各課のヒアリングを行いました。また、それと併せて、関係する団体の皆様のところにも足を運ばせて頂いて、直接お会いさせて頂いた中で、我々のやりたい考え方であったり、つなぎ方、それと各団体がやっていることについて、直接お話をさせて頂きました。その中で柳井委員がおっしゃったように、障がい者への支援なども庁内で既に進んでいるところもございます。そこの連係の仕方についても、意見交換をしてきたところです。そういったところを今後居住支援協議会の中でも話し合いをしていながら、各分野の専門家の方の支援が必要だと考えています。高齢者なら高齢者の考え方がありますし、障がい者なら障がい者の考え方がありますので、それぞれの分野ごとに整理をしていくことになると思いますので、居住支援協議会の中でやっていきたいと思っております。

また、親世代の方が小金井市に来てすぐ入れるところがあったら、というお話がございました。まず市営住宅、都営住宅のような低所得者向けの住宅は公営住宅法で原則抽選になっています。都市部だと、募集戸数よりも応募者が多くなってしまっています。かつて大量に住宅ができた際には、空いているところはすぐ入れるのですが、そうでないところは原則抽選になってしまうことがあります。ただ、本町住宅や貫井団地などの公社住宅、URの住宅は抽選では

なくて先着順となっています。先着順のところでも、建った年が古いと安いところがあったり、あとURは市内だと高いのですが、小平団地など他のUR住宅で対応できる場合もあったりします。ご相談があった際にはそういったところも含めてなるべくご紹介するようにしています。また、民間賃貸住宅の入居に関しても、今後居住支援協議会の中で紹介できる仕組みができていったらいいと思っておりますので、そういった対応をさせていただけたらと思います。

あと最後の49ページの見守りのところですが、ここは現在介護福祉課や地域福祉課で実施している仕組みを書いているので、この中に書くのはちょっと難しいのかなと思っておりますが、おっしゃったご意見はよく分かりましたので、担当課の方で障がいのある方の一人暮らしに対する見守りなど、今後どうしていきたいか、何か考え方があるのかどうかということはこちらで確認させていただけたらと思います。以上です。

【委員長】 ありがとうございます。よろしいですか。

【柳井委員】 ありがとうございます。

【委員長】 他にいかがでしょうか。森田委員どうぞ。

【森田委員】 その続きなのですが、先ほどソフトの面ということもお話しましたが、うちの施設に建築を学んでいる中国からの留学生が、修士論文の関係で調査に来ています。すごく面白いと思うのは、建物が人に与える影響というのを調査して、中国と比較しているということです。小金井の街づくりや住居などのハード面が人との関わりやどのような影響を与えているかということ調べていて、凄く面白い視点がいろいろありました。先ほど事務局から説明のあった居住支援協議会の中でも、外国人や障がいを持つ人たちの意見を盛り込むと、そうでない人たちが気が付かない点がいろいろと発見でき、より暮らしやすい街になっていくのではないかと、彼の調査を見ていて思いましたので、取り入れていただけたらと思います。以上です。

【委員長】 ご意見ということですね。事務局の方、よろしいですね。
他にいかがでしょうか。副委員長。

【副委員長】 一点だけです。46ページの一番上1-1-(3)-②「高齢者住宅の適正な管理・運営」ですが、他のところにはあまりない書き方をしており、そこには具体的な数字が出ています。まずこの数字の取り扱いをどうするのか。あまり計画の中にこうした現状は記載されないの、この数字を入れておく必要があるのかどうかということ、脚注などで下の方に「何年何月時点ではこうです」と移した方がいいのではないのかというのが一つ。そしてその上で、この数字を出している意味なのですが、小金井市はこうした高齢者住宅の確保戸数、いわゆる返還予定戸数等々を考慮したうえで、今後どの程度確保していくと考えているのか。今時点においても、高齢者関係の住宅確保はひとり暮らしであっても高齢者を含む世帯であっても難しい状況にあって、小金井市としてはいわゆる公募用住戸のうちどれくらいを今後も継続的に確保していこうとしているのか、それともそこにはある程度の変動があるということなのか、具体的な数字をこ

ここに、何月何日時点との記載があったとしても入れておく必要があるのかどうかを含めてお話を伺えればと思います。以上です。

【委員長】 事務局お願いします。

【事務局】 ご指摘を伺うと確かにここだけ具体的な数字が入っているな、と私共も思ったところでございます。住宅マスタープランは各課の施策なども併せて総合計画として作っていますが、高齢者住宅の管理は事務局であるまちづくり推進課の住宅係でやっているということもあり、これまでの計画にも具体的な住戸数を供給開始時から書き始めたので、そのまま継続して今も書いているという経過になっています。当時、建設して何戸確保していくという考えがあったことから書き始めて、今に至ってもまだ書いているということになっております。ただ、おっしゃる通り、違和感があるとは思っていますので、この書き方は注釈に移すかどうか持ち帰らせて頂いて検討させていただきます。

【副委員長】 そうしたらこの確保数というものを基本的にはこの数字程度を前提として、このまま継続していくのか、あるいはこれを増やしていくのか、減少させていくのかという今後のことについてお話いただければと思います。

【事務局】 お答えする内容が漏れており大変失礼いたしました。基本的な考えとしては、経過措置で返還予定のものはURなどに返還していくのですが、そうではない公募用住居については基本的には維持管理していくという考えです。ですが、細かい話なのですが、公募用住戸の中で市が直営で運営しているのは市営住宅35戸のみで、他の住宅はURや民間のオーナーが持っているアパートを借り上げているため、持っている方が各々違う状況です。建物が老朽化したため、市の運営するアパートとしてはもうつぶしてしまう、例えば相続で土地を売りたいので辞めますと言われた場合に、堅持できるかというところまでは難しいと考えております。なので、現状ではこの公募用住戸を維持はしていくのですが、建て替えがその住戸をつぶすということになった場合は、まずは住んでいる方が困らないように、その分の住戸を確保しないといけないという考えが一つあります。また、そのアパートがなくなって、直営の公営住宅の戸数が減った際には、同時に民間の入居支援の仕組みができていないと、本当に困窮者対策が薄くなっていくということもありますので、そちらに移行できるだけの民間入居の仕組みができていくかどうか、そういったものも併せて今後考えていくことかと思っております。

【委員長】 よろしいですか。ありがとうございます。

まだ多分意見はあると思いますが、今日は時間が限られておりますので、事務局の方に次に進めて頂きたいと思っております。

事務局お願いします。

【事務局】 意見集約につきまして、パブコメ前の最後の意見集約となりますので、できましたら10月22日までにご意見をいただき、まとまったものを11月上旬から中旬頃までの間に皆様に改めてお送りしたいと思っております。その後、お送りしました内容でパブコメの実施に入っていければと思っております。

【委員長】

この冊子に関してはあと2回意見を言う機会があると。あと1週間くらいでまず1回目を出して頂いて、その後まとまったものを最後に見て頂いて、もう1回出す可能性があるというところまでできていますので、私もこれをもって日曜日がほとんど潰れるくらいずっと読んでいたので、読むのは結構しんどいかなという気がしますが、委員の皆様にご協力頂いて時間を作って頂いて、目を通して頂いて足りないものとか、必要なものはご意見を頂きたいと思います。あとは事務局の方で整理をして、パブコメ用の資料を皆さんにお送りしたいということです。すみません、よろしくお願い致します。

(3) 小金井市マンション管理適正化推進計画（案）

【委員長】

それでは次の議題2の(3)「小金井市マンション管理適正化推進計画（案）」について事務局から説明をお願いします。

【事務局】

前回お出しできなかったマンション管理推進計画（案）について説明をさせて頂きたいと思います。最初に制度について説明するため、本日机上に配付しております令和3年9月28日に国土交通省が報道発表した内容を参考に説明させていただきます。

まず、経過ですが、国土交通省の資料によりますと、令和2年度末で築40年超のマンションは103万戸あり、10年後には2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸以上になると想定されております。さらに今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増することも見込まれており、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題であるとして国の方で提案されました。そして、昨年6月、「マンション管理適正化法」と「マンション建替円滑化法」が改正され、その改正に伴い大きな変更点が2点ありました。1点目は管理の適正化のために必要に応じて助言・指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握した場合には勧告等ができるようになります。2点目は国の基本方針にもとづき、地方公共団体は管理適正化を推進するための計画を策定することができるようになり、今回提示させて頂いた計画のように、一定の基準を満たすところにはマンション管理計画を認定することができるようになりました。

資料の方に入りますと、資料の3枚目をご覧ください。基本方針の基準にありますように、各マンション管理組合が、今後のマンションの維持管理についての管理意識の向上と管理の適正化等を目的に今回の計画を進めております。隣の4ページには、認定までの流れが掲載されております。また、次のページにあります別紙2は認定制度の仕組みがございます。こちらはこういう流れでやっているという説明がありますので、後ほどお読みいただければと思います。

小金井市としてもこの国の法改正等に合わせてマンションの認定制度に対応していくため、本計画を策定しています。

それではこちらの計画を説明させていただければと思います。

1ページから6ページまでは、東京都の策定指針をもとに作成しており、今までの背景や目指す方向性等が掲載されているので、後ほどお読みください。

7ページからは小金井市の目標を明記しております。目標に当たっては、現在あります東京都のマンション管理・再生促進計画をもとに目標を定めました。

まず目標1「管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進」です。先ほどの認定基準の一つとして修繕積立金がございますので、そちらをしているマンション数を目標数として掲げております。

目標2として「管理状況届出制度等を活用した適正な維持管理の促進」です。こちらは昨年の4月から東京都の条例で管理状況届が必要になりました。このマンション管理状況届の提出をしなければならないマンション数を目標数値として入れております。

目標3として「管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成」です。こちらは、来年4月の法改正により始まる新制度の認定を受けたマンション数を目標に入れる予定です。現在、国や都で、目標数値等について整理を進めております。そのため現在空白となっているところがございますが、こちらは国や都の数値等が分かり次第入力をしていきたいと思っておりますので、パブコメ前までには皆様に数値を入れたものでお渡ししたいと思っております。

11ページから先は資料編です。最初に、マンション管理の適正化の推進に関する法律は量が多いため、今回は関連する箇所のみを抜粋して掲載させて頂いております。そのあと都の管理状況届の法令を載せております。

簡単ではございますが、計画の全体的な内容につきましては以上になります。

【委員長】 ご説明ありがとうございました。皆様からご意見を頂きたいと思いますが、いかがでしょうか。

榊原委員。

【榊原委員】 これを読ませて頂いて、非常に内容がわかっている人には物凄くよくわかるのですが、マンションに住んでいる方のうち、積極的にこういうことに参加しようとする人がとても少ないです。それを踏まえて、今後調査することは非常にありがたくて良いのですが、結局その調査のフォローをどうするかということが具体的に住宅マスタープランに書き上げてもらえるかどうか。例えば、調査をするというのを何年に1回行うのか、それともし調査の結果に不備な点があったら、いつまでにそれを是正するのかというような、ある程度指導的なことをマンションの管理組合に届くようなシステムにするということが大事ではないかと思えます。

細かいことを言いますと沢山あるのですが、マンションに関してはここ数年物凄く社会的な風潮が高まって、良い取り組みが進んでいるのですが、昨今の老人の孤独死とか、そういうこともある程度マンションの中で起こっているということも踏まえて強力に進めていってほしいというのが私の意見です。以上です。

【委員長】 何か調査をするのでしょうか。

【榊原委員】 届出です。区分所有者などを含め、全てのマンションの管理組合が公的に市に届け出なくてはならない、法律にもとづいた制度です。それは届け出るにしても、管理組合に業者が入っているところは割ときっちりしていると思うのですが、そうではないマンションも沢山あるはずで、そのことを管理組合にき

っちり説明して、こういう制度がありますということを認識させなくてはいいです。それで届け出て、1年目はいいのですが、区分所有者が何回も変わります。そうすると区分所有者が分からないうちにどんどんマンションの内の人に移り変わり住みますと、例えば昨今話題になっている外国人の問題とか、そういうところが区分所有者として不明な点がすごく多くなってきています。それを管理組合が把握できるか、しているかどうかということが大きな問題になるわけです。孤独死の場合でも、マンションに住んでいる方でご老人が多いです。そうするとその方が、身寄りがなければ連絡もつかないような感じになってしまいます。高齢者住宅も大事ですけど、これからもう数年後にはこれが凄い問題になっていくと思われまます。ですから、誰が区分所有者なのかということのをきっちり把握しておかないと、そこに住んでいる住人の方に連絡もつかない、責任もはっきりしない、ということになりますので、届出制度というのは1回出したらいいのではなくて、1年に1回でも2年に1回でも把握しておいてもらえたらと思います。

【委員長】 事務局から何かありますでしょうか。

【事務局】 今、東京都のマンション管理の届出制度についてご質問を頂いたと思っております。この計画の7ページに、届出状況を書かせて頂いておりますが、昭和58年に区分所有法が改正されているのですが、改正前に管理組合がはっきりしていないところだったり、修繕積立金がないところがあるということで、今の東京都の管理状況届出制度の対象は昭和58年以前に建てられたマンションで、6戸以上住戸があるマンションということになっています。小金井市内で今申し上げた届出対象というのは48棟ありまして、届出制度開始の時に東京都から届出をお願いしますということで、郵送などで48棟に連絡をされていて、市で紙やメールで届出を受けるという仕組みになっています。ここに書かせて頂いておりますように、今38棟届出を頂いていて、修繕積立金の設定なしといったお話を頂いているところも中にはあって、この届出を頂いたところにはメールか書面で、積立金など積み立てて下さいとか、東京都の無料アドバイザー制度がありますよ、というご案内を一緒に入れて送り返しているという状況です。

この届出は5年ごとに行うことになっているので、また5年後にお願いします、という内容を市からお願いするのか都からお願いするのか決まっていまませんが、何かしらアクションを起こささせていただくことになります。

また、すぐ返してくださったところは、ある程度理事長さんや管理組合の郵便の受付先がはっきりしていたり、書類の処理がある程度スムーズに行っているところとされているのですが、まだ返事を返していただけていないところは、もしかしたら管理組合の組織がはっきりしていなくて、届いた書面を誰が処理するのかよく分からないというような感じになっている可能性もあります。そこでまだ届け出て頂いていないところは個別に連絡を取りながら、どういったところに問題があるのか、ご心配されていることをなるべく丁寧にお話を聞いて、対応につなげていければと思っております。以上です。

【委員長】 よろしいですか。

【榊原委員】 ありがとうございます。そうしますと、58年以降に建ったマンションについ

では今回のマンションの管理適正化推進計画の中には入らない、という理解でよろしいですか。

【事務局】 今申し上げた管理状況届出制度というのは東京都が条例で定めている制度で、今は東京都の条例でそういう対象にしています。東京都からも、58年以前のマンションが落ち着いてきたら幅を広げる可能性はある、とは聞いています。一方、このマンションの管理適正化推進計画は市で作っておりますので、それは58年以前に限らず対象と考えています。ただし、都の届出制度の対象は今は58年以前であり、さらに申し上げますと、ややこしいのですが国の届出制度というのがまた始まろうとしており、そこは58年以前に限らず対象になっておりますので、今はまだ市では58年までしか受け付けないといった考えはないです。

【榊原委員】 そこが私が一番知りたい大事なことです。なにも58年で区切るのではなくて、マンション自体の適正化を考えると、一律に小金井市ではこの住宅マスタープランの中に入れて頂きたいということが切なる希望です。それで5年ごとというのも、今は東京都がそうなっているとおっしゃいますが、この移動の激しい世の中で、5年に1度でのんびりと考えていると、おそらく住んでいる方も物凄く変化があると思います。高齢の方が沢山住んでいるマンションが続出しております。それを踏まえてもう少し丁寧に最低でも2年くらい、1年というのは酷かもしれませんが、適正化ができていくかということをも市の方でもマスタープランに是非入れて頂きたいです。以上です。

【委員長】 事務局をお願いします。

【事務局】 まず住宅マスタープランの施策の内容につきましては、62ページのところに記載をさせて頂いております。基本的にはマンションアドバイザーの活用、講習会、管理組合、ネットワークの構築など、そういったところがまず記載されています。今回、お話をさせて頂いておりますマンション管理適正化推進計画では、管理の適正化を進めるために、認定制度や管理状況届というところを目標数値として入れさせて頂いております。管理状況届につきましては、変更等があり次第、その都度変更しております。本来ですと毎年総会をやって、総会の中で代表が変わればそれも変更届を出して頂きますし、つい最近ですと管理会社が変わったということでご相談いただきまして、変更届を出して頂いて、変更手続きを進めております。そのように5年に1回の更新ではありますが、毎年変更等があればその都度、市の方でも対応を進めております。

あと認定制度も今後始まっていきますので、市の方でもその制度を進めながら管理の適正化に向けて対応させて頂きたいと思っております。

【榊原委員】 ありがとうございます。管理会社が入っているところは、国土交通省や東京都の指針がすぐ届くのですが、重要なのは、管理会社が入っていないところでございますので、そこもどうなっているのか留意していただければありがたいと思います。

【委員長】 では今のご発言はご意見としてお伺いしておくことにします。土屋委員をお願いします。

【土屋委員】 今のところで、届出制度の届出の内容というか、実際に管理組合に送っている表がどういうものなのか見せていただけないでしょうか。

(土屋委員に届出制度の資料を提供)

【委員長】 土屋委員をご確認頂いている間に、他にご意見ありますでしょうか。先程の榊原委員のお話につけて言うと、小金井市の中では絶対にやらなくてはいけないところが48棟あって、それも含めてマンションの棟数としては今どれくらいあるのでしょうか。

【事務局】 都の資料によると全部で200棟となっています。

【委員長】 200棟のマンションは一応対象になっていて、榊原委員がおっしゃるような管理会社も関わっていない比較的古いとか小さいとかというようなところもあるので、そういうところは注視をして市側も少し強い目で見たい、というご意見だったかな、と思います。

【榊原委員】 全くそのとおりです。

【委員長】 そこはやっていただきましょう。他にご意見いかがでしょうか。土屋委員はいかがでしょうか。

【土屋委員】 届出制度の内容を見させて頂いて、内容的にはたいして難しくないという感じはしています。多分5年に1回で、内容として変わってくる項目としては、空家の戸数とか、賃貸しているかとか、あと万が一その間に耐震補強したかとか、そういうのがあればということで、一回出したらあとは大したことはないかなと感じました。逆に、空家や賃貸化というところの把握は難しいかなと思いました。ただまず1回目を出してもらうことが重要かなと思いました。これを出してもらえれば多分市の方でも支援や援助ができるのではないかなと思いましたので、まずとりあえず対象住戸の届出をしてもらうということが最優先だなという感想です。ありがとうございます。

【委員長】 もし空家がわかってくると、そこに住みませんか、みたいな斡旋は市ではできないと思いますが、情報提供はできるかもしれないですね。集まってきた情報もうまく活用できるような仕組みを作っていけるといいですね。書類がきました、認定しました、その書類はここに置いてあります、ではなんの役にも立たないですね。その情報を読み取って、何かに使えるようにできればいいかなという意見だと思います。それは事務局の方でさらに考えていただきましょう。

その他にいかがでしょうか。こちらの方もまだまだ皆さん読み込みができていないと思いますので、もしご意見ありましたら専門家の方もいらっしやいますので、これも22日位までにあわせてご意見をいただければ参考にさせていただきます。

(4) その他

【委員長】 それでは次は（４）その他ですが、事務局からありますでしょうか。先ほどの議事録、会議録も含めて説明をお願いします。

【事務局】 申し訳ございません、先ほど議事録を配布させて頂きました。前回の議事録で修正等を踏まえまして、今回修正をさせて頂いております。ご意見頂いた修正箇所等を確認しておりますが、間違えていた、もしくはご意見等ございましたらお受けしたいと思っておりますが、なにかございますでしょうか。

【委員長】 これを今見てすぐは無理だと思いますので、持ち帰って頂いてお目を通して下さい。これはHPに出してしまいますので、HPに出る前に修正があれば、ということ。こちら22日までにお目通し頂いて、なにか修正点があれば事務局の方にご連絡をください。

続いて事務局からなにかありますでしょうか。

【事務局】 先に報告事項としまして、前回の議論を受けまして、先程何度かお話をさせて頂きました居住支援協議会の設立に向けた動きについてご連絡をさせて頂きます。今立ち上げに向けまして、国土交通省の伴走支援という支援がございまして、全国で居住支援協議会を立ち上げると検討されている自治体に対して、国交省から支援をしていただけるというのがあります。そこに小金井市も手を挙げたところ、やっていただけることになりまして、現在国土交通省の支援を受けながら居住支援協議会の設立に向けて事業を進めております。

現在、令和4年度の始動に向けまして、先ほど書いてありました構成委員のメンバーとして、庁内の関係各課やそれ以外のオブザーバー的な関係の課にも話を聞きながら進めております。あと、関係団体の方にもあわせて話を進めながら協議会の設立に向けて進んでおりますので、こちらを報告させて頂きます。

続きまして、次回の策定委員会の予定についてスケジュールを説明させて頂きます。現在、2月か3月頃を予定しておりますが、まだ日程の調整ができておらず、詳しい日程をご連絡できず申し訳ございません。こちらにつきましては、日程調整ができ次第改めてご連絡をさせて頂きたいと思っております。

また、パブコメについて、先ほど説明させて頂きました計画案について、22日までに皆様からご意見を踏まえまして、修正したものを11月上旬または中旬頃までにはなんとか送付できるように準備を進めさせていただこうと思っております。ご確認頂いた際に言い忘れたご意見や修正点等、今回22日までの集約の後、また再度ご意見があるという方がございましたら、一度こちら、事務局まで22日以降、送付したのものについては改めて連絡をいただきまして、パブコメの意見とするか、対応方法について調整をさせていただければと思います。

説明は以上となります。よろしくお願いたします。

【委員長】 事務局から説明がありましたが、ご意見ご質問ありますでしょうか。柳井委員。

【柳井委員】 居住支援協議会のことが進んでいっているということで、国土交通省の方た

ちと一緒にされているということなのですが、審議会の委員や、他の自治体でなかなか良い取り組みをしている自治体を実際に視察をしたり、ヒアリングをしたりということをしていけたらいいのかなと思います。実際にやっていると、しっかりと稼働できるように反映していく、それが大事なかなと思いますので宜しくお願いします。

【事務局】 今のご意見について、やはり小金井市だけでは当然初めてやるので事例がないため、伴走支援プロジェクトの国土交通省と高齢者財団に参加していただき、全国の居住支援協議会で既にやっているところの事例を学んでいます。例えば福岡市はフルパッケージで先に進んでいるのですが、そういったことを構成員のメンバーに福岡市の活動を見せて頂きました。また、この間は今立ち上げを検討している市と、既に活動をしている市との担当者のオンライン会議を開いてくれました。そういった中繋ぎということを伴走支援プロジェクトでは主にやってくださっています。小金井市も十分活用しながら、他の事例を見たり横の連携をしながらやっていきたいと思っております。

【事務局】 他にいかがでしょうか。榊原委員どうぞ。

【榊原委員】 質問なのですが、この住宅マスタープランができますということ、市民にどういった方法で広報するのでしょうか。周知徹底する方法を教えてください。

【事務局】 今作ろうとしている住宅マスタープランの内容は、先ほど申し上げましたとおり、市報やHPでパブリックコメントを実施します。計画案についての意見募集というものを市民全体に対して行います。1か月程度意見募集をして、返ってきた意見で修正があれば修正して、今年度中に策定致します。

策定した冊子はまちづくり推進課で関係者に配布したり、データをHPに載せたり、あとは掲載のタイミングは5月か6月になるか未定ですが、市報でもできましたということで掲載も致します。また、議会の方にも当然報告させていただくという形で、周知させていただきます。

【榊原委員】 ありがとうございます。これは誰でも有償で買えるのですか。

【事務局】 今の段階では前回が無償配布でしたので、今回も無償配布ということは考えています。

【委員長】 今回のマスタープランは、前回よりも倍くらい厚いですよ。

【榊原委員】 私も40年近く小金井市に住んでいますが、全く無知で、こんないいものがあることを知りませんでした。今回参加させて頂いて、皆さんに分かってもらえれば大変ありがたいのではないかと思います。前回のものを見ますと、薄くて内容は多くはなかったのですが、今回私が参加しているからかどうかわからないけれど、とても良いものができそうで、具体的になってきているので、必要な人は大変多くなるのではないかと感じます。支援の問題など十分に必要人もいます。これを今後いかに広報して皆さんに知ってもらおうかということ

も重要ではないかと感じました。以上です。

【委員長】 周知の方も頑張ってもらって、是非皆さんにご理解頂きたいということだと思います。

他にいかがでしょうか。柳井委員どうぞ。

【柳井委員】 先程の居住支援協議会に参加している人の中で、市民で困窮者支援の意思のある人たちや、障がい者の自立をしっかりとサポートしていきたいという意思のある人たちというのはしっかりと関わっておられるのでしょうか。少しその点が気になりまして、教えて頂ければと思います。7ページの下には「地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携」と書いてあるのですが、市民の中でしっかりと意思のある人たちが関わって一緒に作っていったらいいのではないかと思うのですが、どうでしょうか。聞いてみたいです。

【事務局】 居住支援協議会は、他の区や市でも作られてはいるのですが、構成メンバーは基本的には支援を行う不動産団体、もしくは社会福祉協議会といったメンバーで、市民を構成員にしているという事例は聞いてはいないです。ただ実際に立ち上げる中で、実際の支援の中でどういうことが起こっているかという話を聞きながら作っていかないとよく分からない部分もありますので、構成メンバーよりももっと広く、小金井市で4か所ある地域包括支援センターの担当者の方であるとか、障がい者家庭だと「そら」の担当者の方などに、今職員が回って状況を聞いているということになっています。そういった実際には構成メンバーではないところとも連携しながら、仕組みを作るということを考えております。

【柳井委員】 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。鈴木委員お願いします。

【鈴木委員】 補足的な話なのですが、先ほどの住宅マスタープランの議論の中で、49ページの高齢者の見守り支援のお話を伺いました。それで取組内容の中に、「高齢者等の見守りに関する協定」というものがございまして、こちらの協定の締結については介護福祉課の高齢福祉担当で行っております。締結の協定の相手先としては、電気やガス等のライフラインの関係の事業所、ごみ収集の清掃会社、介護事業所、また社会福祉協議会とも締結をさせて頂いております。現在、約60から70社程度の事業所と締結をさせて頂いている状況になっておりまして、協定の中身が日常業務の際に、異変を感じたら市の方に速やかに連絡を入れて頂きたいという内容になっております。高齢者「等」と定義がございましており、高齢者に限らず業務の中で市民の方全てに対して、異変を感じた際には地域包括支援センター、または市の介護福祉課にご一報頂いております。もし高齢者でなければ、関連部署に介護福祉課の方からご一報を入れて、必要であれば対応をとっていくという形にしているところでございます。ですので、主要な取り組みで「高齢者の見守り・支援の協力体制の構築」とありますが、高齢者「等」と入れて頂いてもいいのかなと感じました。

また、関係課のところでは広報秘書課というものがありますが、こちらについて

ては町会・自治会の関連がある部分に入れてあると思うのですが、取組内容のところを見ますと、町会・自治会といった文言が入っておりませんので、先ほど副委員長からもご指摘があったかと思いますが、広報秘書課については入っていないののかなという気は致します。以上です。

【委員長】 ありがとうございます。高齢者「等」と入ると大分違いますね。皆が対象だ、みたいなイメージに見えます。
他にいかがでしょうか。森田委員どうぞ。

【森田委員】 高齢者の見守りのところなのですが、見守り体制をしている各課は割と夜間が多かったりすると対応できないこともあります。私自身は施設の上に住んでいて夜間いるので、うちは別に協定は結んでいないのですがそういう立場でももちろん仕事をしておりますので、夜間だとうちの方に連絡があったりします。住んでいるという点では、地域包括支援センターの方もそこに住んでいるわけではないので、地域包括支援センターに連絡したところで、すぐに対応できないこともあります。なので、やはり近隣の方、民生委員の力に頼るということがとても大きいと思います。

先ほどの続きなのですが、中国からの留学生の修士論文を聞いていた時に、ハードが人の関係にもたらす影響というところで少し思ったのが、何年か前に聞いた話ですが、例えば戸建てで玄関を入れてすぐに階段を作ってしまうと、居間にいる家族にもわからずに自分の2階の子ども部屋に入ってしまう。なので最近では居間の真ん中に2階の階段を作ることが多い、と10年以上前に聞いたことがあります。街の作り方も、あえて見守っていますよという取り組みをしなくても、構造上見守りにつながるという街の作り方はいいなと思います。前も練馬区で、そういう発想で作ったマンションを観に行ったことがあったのですが、民生委員も数がすごく少なくなってしまうので、ハードそのものが人の活動に手助けになっていけるような街になっていったらいいなと思っています。以上です。

【委員長】 ありがとうございます。60年くらい前にジェーン・ジェイコブスという人が同じようにストリート・ウォッチャーのことを書いていますね。皆が見守れる体制があれば、安全・安心な街につながっていくのかなと思います。今の言葉も受け止めて、もう一度マスタープランの見直しもできればと思います。
ちょうど12時になりました。他にいかがでしょうか。

3 閉会

【委員長】 それでは、定刻になりましたので、第5回小金井市住宅マスタープラン策定委員会を終わります。
本日も宿題がたくさん出ております。大変恐縮ですが、ご協力頂ければと思います。ありがとうございました。