

様式第 1 号

会 議 録

会 議 の 名 称	令和 8 年度 第 2 回所沢市住生活基本計画等検討懇話会
開 催 日 時	令和 8 年 8 月 21 日（金） 午後 3 時から午後 5 時まで
開 催 場 所	市役所高層棟 4 階 401 会議室
出 席 者 の 氏 名	【委員】 ・ 亀崎 美苗 委員 ・ 石橋 亮 委員 ・ 吉野 雅一 委員 ・ 小松 茂夫 委員 ・ 小田部 家成 委員 ・ 小澤 峰子 委員
欠 席 者 の 氏 名	・ 上田 真一 委員
説明者の職・氏名	住宅政策課 課長 神尾 久 主査 内山 智貴
議 題	（１）所沢市住生活基本計画の骨子案について （２）その他
会 議 資 料	・ 次第 ・ 委員名簿 ・ 席次表 ・ 資料 1 所沢市住生活基本計画 骨子案 ・ 資料 2 所沢市マンション管理適正化推進計画 骨子案 ・ 資料 3 所沢市空家等対策計画 骨子案 ・ 資料 4 （参考資料 1）所沢市立地適正化計画 抜粋（木造密集市街地と各困難区域） ・ 資料 5 （参考資料 2）所沢市立地適正化計画 抜粋（人口密度と高齢者人口割合の見通し）
担 当 部 課 名	街づくり計画部：増子次長 住宅政策課：神尾課長 内山主査 保屋野主任 阿部主事 事務局：街づくり計画部 住宅政策課 電話：04（2998）9216

様式第 2 号

発言者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
事務局 （保屋野主査）	1 開会 （1）事務局挨拶 （2）配布資料の確認 （3）会議の公開・非公開 原則公開とする（傍聴者 1 名） （4）会議録の確定方法 各委員確認後、会長の承認をもって確定
事務局 （内山主査）	2 議事 （1）所沢市住生活基本計画の骨子案について 資料 1 ～ 5 を基に説明。
石橋委員	【質疑応答】 資料 1 について、8 ページの目標 5 にある「ライフステージに応じた住み替え・暮らし方支援」は、賃貸住宅への住み替えを想定しているのか、売買等による住み替えが基本なのか。両方という考えか。
事務局 （内山主査）	両方という形で考えている。
石橋委員	資料 2 について、空き家の活用方法として賃貸は大きく、築古マンションを賃貸化してファミリーが新しく住めることは、「自分らしい暮らし」の選択肢になる。一方で、賃借人は理事を担わないことが多く、賃貸化を進めた先でマンション管理が崩れる心配があるため、両立できる施策が必要である。また、不動産業務の実感として、外国人の賃貸入居や投資家による住宅取得が増えている。最近、市内の戸建てを 600 万円で売り出したところ、3 日間で 23 件の問合せがあり、全員が賃貸運用を考える個人投資家だった。今後 10 年を考えると、賃貸の居住者が地域にどう根差していくかという視点も必要である。
事務局 （神尾課長）	住み替えや賃貸化は「自分らしく」の選択肢として示す考えである。ただし、管理組合の運営や地域とのつながりへの影響も踏まえ、バ

	ランスを取る必要がある。市では、理事会の継続が難しい管理組合に専門家を派遣して運営を支援している。外部管理者方式も選択肢となるが、管理業者が管理者を務める場合の利益相反などのリスクも伝え、必要に応じて専門家の支援を受けながら進める必要がある。
小松委員	市内には、区分所有者が転居後も住戸を手放さず、リフォームして貸し、年金のプラスにするような古いマンションがある。外に住む所有者はマンション内の問題を把握しにくく、役員のなり手不足だけでなく、管理自体が他人事になりやすい。マンションは自分の資産であり、大事なストックだという関心を持ってもらう必要がある。また、賃借人もそのマンションの「一人のプレイヤー」である。災害時の連絡のため、区分所有者名簿と実際の居住者名簿を分けて管理する動きや、賃借人が専門委員会に参加する例もある。こうしたことを住まいのリテラシー、マンションリテラシーとして、みんなが知ることができるようにしてほしい。
小澤委員	マンションには、何世帯以上で管理が必要といった規定があるのか。
小松委員	区分所有法上は、建物が二つ以上に分かれて区分所有の対象になれば、一般にマンションと呼ばれていない長屋やタウンハウスなども同じ扱いになる。8戸や10戸程度の建物でもマンションに当たる。古い建物には、地主が長屋の延長で建てたようなものもあるが、小規模でも理事会等をつくり、みんなで話し合って管理していく必要がある。
石橋委員	都心では、雑居ビルを区分所有化し、管理組合と管理規約をつくって投資家に販売する手法が増えている。所沢でも駅前などで数年後に同様の動きが起こり、これまでと違う管理上の問題が出る可能性がある。
小田部委員	賃貸アパートやマンションの何室かを借りてグループホームとして利用する例が増えているが、このような使い方が今後なされていく可能性はあるのか。

石橋委員	アパートの部屋をケアマネジャー等の拠点や休憩所に使いたいという相談があり、貸主側からの問合せもある。山口などでは支援者が回る地域が広いため、拠点として使われることがある。アパートは個室で、一人暮らしをしながら見守りが必要な方にも人気があり、現在は空きが少ない。
小松委員	一棟貸しであれば活用しやすいと思うが、マンションには管理規約があり、住むことを目的として民泊やシェアハウス等を認めていない場合がある。福祉的に良い使い方であっても、マンションで活用するときは規約上の問題に注意が必要である。
事務局 (神尾課長)	第1回懇話会の意見を受け、地域別データを参考資料として示した。ただし、住生活基本計画を都市計画マスタープランのように地区別の構成にすることは現時点では考えておらず、県計画も同様である。避難所が少ない地域への対応などは個別施策で考える。骨子案では、第1回の意見やキーワード、さまざまなライフステージへの配慮を踏まえ、市や民間の制度・情報を住宅と住環境の視点で整理し、市民が自分に関係する情報を見つけられる計画にしたい。
吉野委員	大規模地震の被災地では、同じような揺れを受けても、古い街並みは壊滅状態で、道一本隔てた新しい建物の区域はほとんど無傷という例を見てきた。狭い道路、古い建物、消防活動困難区域などの脆弱な部分を取り残すと、市全体を安全なまちとは言えない。防災拠点が少ない地域では、空き家や空き地を活用するなど、その地域に応じた対策を行うべきである。被害が集中した地域では、避難所に収容しきれず、食料等も不足し、地域間の差が命に関わる。安全性の格差をなるべく減らしてほしい。また、マンションが住宅全体の約1割であれば、残る多くは戸建住宅である。戸建住宅地の施策が骨子から取りこぼされているように感じる。
事務局 (神尾課長)	住環境を構成するには、地域性を加味した施策が必要である。住生活基本計画にどこまで踏み込んで表現するかという問題はあるが、立地適正化計画では、西所沢地区に避難できるオープンスペースが必要といった課題も整理している。立地適正化計画や地域防災計画と連携し、どこまで深掘りして表現するか検討したい。

吉野委員	地域に応じた独自の施策が、今後継続的に生まれる計画にしてほしい。
小田部委員	資料1について、8ページの「暮らしを支える関連分野との連携」には、子どもから高齢者、福祉、地域、防災など、さまざまな分野が関わる。庁内会議には、具体的にどの部署まで参加したのか。
事務局 (内山主査)	関係部署については、危機管理室、企画総務課、地域づくり推進課、福祉総務課、こども政策課、保健医療課、マチごとエコタウン推進課、産業振興課、都市計画課、建築総務課、上下水道局総務課が参加した。
事務局 (神尾課長)	各課がすでに行っていることも、住宅と住環境を切り口に見れば暮らしを支える取組であり、この認識を庁内で共有して計画をつくりたい。例えば、子育て世帯が住み続けたいと思うには、住宅の取得やリフォームだけでなく、相談体制や子どもの居場所なども関わる。制度や情報をまとめて市民に伝えることを計画の役割としたい。あわせて、暮らしの中で制度や情報がばらばらだと感じることもあるか。
小澤委員	自分の地域は買物や医療が近く、PTA や祭りなどの地域活動も行われており、比較的まとまっている。保育園や幼稚園、マンションも多く、若い世代が入ってきて、小学校の学級数も増えている。
事務局 (神尾課長)	高齢になったときにその家に住み続けるか、家族が住むかを考える際、住み替え相談、リースバック、リバースモーゲージなどの制度や情報が細切れになっているように感じる。自分で選択肢を考えられるよう、情報がまとまっていた方がよいのではないか。このような不都合を感じたことはないか。
小澤委員	近所には昔から住んでいる人が多く、夫を亡くして一人暮らしになった方もいるが、地域に出てきて話をし、情報も共有されている。空き家も少しあるが、情報が分からず困るという話はあまり聞かない。
事務局	社会福祉協議会の現場で、家や住まいに関する制度がまとまってお

(神尾課長)	らず、必要な人にうまく届かないと感じる場面があるか。
小田部委員	市民からは「どこに相談したらいいか分からない」という相談が多く、内容に応じて専門機関を案内している。一方で、さまざまな計画に「誰もが安心して自分らしく暮らせる」など似た表現があり、市民から見ると、各計画がどう違うのか分かりにくくなる可能性がある。
事務局 (内山主査)	資料 1 の 8 ページの骨子案について、分かりづらい表現や改善案などはあるか。
亀崎委員	イメージ図は「安全・安心」というくくりになっているが、右側では災害を扱っているため、「防災」や「防犯」という言葉を入れられないか。
事務局 (内山主査)	目標 4 には「地域防災力の強化」や「災害リスクの把握・周知」があり、目標 6 には安全・安心や防犯がある。安全・安心には防災も含まれると考えるが、別に「防災」という言葉を入れるかは検討したい。
亀崎委員	計画を見た市民が、自分は今後どうしたいか考えて動こうとしたとき、「住まいに関する総合的な相談体制」が具体的な窓口や受け皿として目に見えることが大事である。「ここに相談すればいい」と分かる形で示してほしい。 資料 5 について、2 ページの 2050 年の図は、今住んでいる人がそのまま住み続けて年を重ね、市外からの移動はあまりないという想定なのか。
事務局 (内山主査)	基本的には、今いる方が住み続けて年を重ねていくことを想定したものであり、高齢者が新たにどっと入ってきたことによって、このような状況になるというイメージ図ではないと理解している。
亀崎委員	高齢化地域にしないためには、住み替えや世代交代という「循環」や「流動性」が必要だと思う。空間的な移動と時間的な世代交代をうまく回し、外から資本が入るだけでなく、市内で若い世代に住まいが引き継がれる流れを骨子に入れられるとよい。

事務局 (神尾課長)	市内には古い住宅団地など、人の入れ替えや循環が起きていないところがある。そうした団地を再生し、新しい人に住んでもらう取組を、関連する計画と連携して進めることが考えられる。市全体の話ではなくても、場所ごとにはそのような対応が必要になる。 市はもともと市街地がコンパクトで、人口推計でも全域で90%以上の人口が維持されるため、居住誘導区域をさらに絞る考えはない。ただし、循環が起きていない場所には団地対策等が必要である。続けて、ほかの住生活基本計画にはあまりない「住生活リテラシー」を横断的に入れたいが、国などでリテラシーを大きく掲げている例があるか。
亀崎委員	国の住生活基本計画にある「プレイヤー」という言葉とのつながりが考えられる。居住者、事業者、行政といった主体のうち、居住者の役割をどう捉えるかという視点で、賃借人やオーナー、戸建住宅の所有者・居住者が、それぞれ住宅の維持管理や地域での役割を意識することをリテラシーとして示せば、より豊かに安心・安全に暮らせるという表現ができるのではないか。
事務局 (神尾課長)	今回、空家対策計画を初めて作成するためそこに対してのご意見も伺いたい。 現在は市の空き家の実態は、資料に細かなデータを示せていない。住宅・土地統計調査では、市内の空き家率は約1割で、賃貸用や別荘等を除く利用目的のない空き家は約2%である。空き家相談は増えている。
事務局 (内山主査)	昨年度は約220件、今年度も8月下旬時点で過年度からの継続分を含め150件を超え、草木の越境が多い。
事務局 (神尾課長)	所沢では空き家になっても比較的早く流通するため、子ども食堂など地域での活用には結び付きにくい。一方、長期化した空き家では苦情が増える。何も決まらないまま相続され、子世代が困って放置することを防ぐため、親世代と子世代で将来の家をどうするか話し合うことに重点を置きたい。
石橋委員	川上対策として、そもそも空き家にさせない、空き家になる前に適

	正管理できる状態にしておき、時期が来たら流通させることが重要である。一方、相談件数の増加は、管理不全の空き家が増えたというより、相談窓口が周知され、地域の人々が放置せず市に相談するようになった結果とも考えられる。市への相談からワンストップ相談窓口につながり、流通や建替えに結び付く流れをさらに周知してはどうか。地域の人々が見守り、草が伸びたら市へ連絡できることはよい取組だと思う。 地域から相談を受けても、登記簿では所有者の住所しか分からず、民間側からは連絡を取りにくい。市から通知が届くと、所有者が「何とかしなければ」と考え、ワンストップ相談窓口に連絡することが多い。地域の見守りの目と相談の流れを周知するとよい。
小田部委員	前回の会議を職場で共有した際、民間賃貸住宅を活用し、低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などの入居を拒まない住宅セーフティネット制度が話題になった。所沢市では、周知にとどまっているのか、問合せや具体的な取組があるのか。
事務局 (神尾課長)	問合せは多くないが、市営住宅の要件に合わない方に「ありません」と返すのではなく、セーフティネット住宅の制度も案内している。登録事務は県が行い、市内にも登録住宅はあるが、空室はほとんどないと認識している。全国版のウェブサイトを紹介し、必要な方を制度につなぐ対応を行っている
事務局 (神尾課長)	社会福祉協議会の活動の中で、CSWの方はセーフティネット住宅の情報を把握しているか。
小田部委員	今回、セーフティネット住宅の情報を得られたため、今後の活動の中で案内等できると思う。
事務局 (神尾課長)	住生活・住環境の中でも切れ目のない支援という視点を持たせていきたい。 住宅・住環境をつなぎとして、制度、人、情報をまとめて整理したい。計画ができたとき、それ自体が自然と次の相談先につながるような見せ方ができるとよい。
小田部委員	空き家ではないが、障害のある単身の方の家で草木が伸びて隣地へ

	越境し、近隣から先に市役所へ相談が入った例がある。本人に説明して業者に切ってもらったが、本人はどこに相談したらよいか分からないことも多い。相談先をPRしてもらえると、支援する側も動きやすい。
吉野委員	法令上の空き家ではなくても、実態として空き家に近い家が増えている。住民票を置いたまま施設に入り、週1回風通しに戻る家や、親の介護で何か月も遠方へ行き、自宅を管理できない例がある。草木やスズメバチの巣が問題になってからでは後手になるため、急に家を空けるときに届け出て、有料でも定期管理を頼める仕組みを周知してほしい。30年近く放置され、所有者も「どうしてよいか分からない」としていた空き家に、近隣の立場から応急的に手を入れた経験もある。ごみの分別冊子のように、暮らしの困り事ごとに「この場合はここに相談すればよい」と分かる案内があれば、問題を事前に避けられる。
事務局 (神尾課長)	計画の中では、制度、情報、つなぎ先を施策として関連付ける。ただし、計画そのものは市民に手に取ってもらいにくいいため、策定後の出口として、ライフステージや困りごとに応じたチラシのような案内をつくり、相談先をつなぐ形が考えられる。住生活リテラシーや、自分たちのために事前に準備しておくという考え方も併せて伝えたい。
小松委員	空き家対策の終着点が見えにくい。マンションは維持管理の先に建替えや取壊し、次の活用がある。戸建ての空き家も、10年間ずっと適正管理を続けるだけでよいのか。除却して更地を活用する、売却するなど、人口や世帯数の減少も踏まえた道筋が必要ではないか。
事務局 (神尾課長)	戸建てはそれぞれ事情があり、市が一律に最終的な方向を決めることは難しい。マンションは区分所有法やマンション管理適正化法の中で建替えや適正化を考えられるが、戸建ては個人の選択という面がある。
石橋委員	空き家には、取り壊せない、維持しなければならないなど、それぞれ理由がある。ただ、最終的な終着点は、売却、賃貸、建替え、活用、除却などになるのではないか。

事務局 (内山主査)	施設に入る直前、80 歳を過ぎてから家の将来を考えるのは難しい。住んでいるうちに親世代と子世代で今後を話し、意向を残しておけば、引き継いだ家族が困って放置する悪循環を防げる。そこが空家等対策計画の目指すところだと考える。
事務局 (神尾課長)	最終的には売却や建て替えに結びついていく建付けになってくると考えられる。管理不全への対応は、空家等対策計画骨子案の第 4 節で整理する。
小田部委員	「良質な住宅ストック」とあるが表現として分かりにくいのか。
石橋委員	国などでは住宅ストックと言うが、既存住宅と言えば分かりやすいと思う。
事務局 (神尾課長)	確かにストックという言い方で捉え方が違ってくる可能性もある。
石橋委員	市民として、この計画にはもう少し「魅力」がほしい。今の子育て世代が住み続けても、子どもが大人になって都内へ出てしまえば、また高齢者のまちになる。子どもが戻ってきたいと思える、おしゃれな店があるまちというような、わくわくするものが必要である。駅前も変わり、マンションも増えているのに、市の施策は保守的に見える。福祉や子育ては大切だが、市民が「所沢はちょっと変わってきた」と感じられるものや、若い世代が取得しやすい住宅など、特徴のある取組があるとよい。まちの価値と居住コストのバランスも、もう少し明確にしてほしい。
事務局 (神尾課長)	所沢のまちの価値と居住コストのバランスがよいというのは、都心へのアクセス、日常生活の利便性や生活環境と、住宅価格や家賃とのバランスがよいということと理解しているが、価値は路線価に資本化されているという考え方になるのか。もしくは路線価だけでは測れないものなのか。
石橋委員	路線価が上がっていることは、買いたい人が多く、流入している一つの指標になる。反対に、売りたい人でも売れない地域では、空き家

	や空き地が増えて循環が悪くなる。ただし、注目され過ぎれば価格が上がり、いつかコストとのバランスが悪くなる。所沢には魅力があるが、その魅力と価格が見合わなくなれば選ばれにくくなる。魅力と価格の両方を見ながら、少し尖った施策で発展していけるとよい。
吉野委員	所沢の良さは、何ととっても地盤の良さである。平坦で強い地盤が広く、鉄筋コンクリートの建物でも杭を打たずに建てられる場所が多い。丘陵地の土砂災害や低地の洪水と比べても、大地の強さと安全性は、所沢の価値として率直に打ち出せる。どんな頑丈な建物でも土地が弱ければ傾いたり壊れたりするため、地盤の良さが一番の所沢らしさだと思う。 昭和の頃は 1 時間 50 ミリ程度を想定して排水計画がつくられていたが、今は 100 ミリ、130 ミリという雨が降り、道路や建物の排水が間に合わないことがある。所沢は台地で洪水には比較的強いが、周辺へ水が流れることや、元町のような局地的に低い場所の浸水には注意が必要である。昔は想定されなかった雨の降り方に合わせ、行政も見直しを進める必要がある。
事務局 (内山主査)	事務局は本日の議事を基に、引き続き策定に向けて取り組みを進めていきたいと思う。
事務局 (保屋野主任)	3 その他 次回の懇話会は、10 月中旬頃の開催を予定している。詳細については、確定次第改めて連絡する。 以上で議事を終了する。 4 閉会