

「三鷹市住宅マスタープラン〈素案〉」に係る市民意見への対応について

【凡例】

- ①計画に盛り込みます・・・・・・・・意見概ね提案どおり又は趣旨として盛り込むもの
- ②事業実施の中で検討します・・・・・・・・計画へ盛り込まないものの、事業実施段階で判断するもの
- ③既に計画に盛り込まれています・・・・・・・・既に意見が計画に盛り込まれているもの。既に意見の趣旨が計画に反映されているもの
- ④対応は困難です・・・・・・・・趣旨の反映を含め計画に盛り込むことが困難なもの
- ⑤その他・・・・・・・・その他の意見など

パブリックコメント提出状況

人数：4名
件数：20件

※パブリックコメントによる市民意見については、一部抜粋又は意識して掲載しています。

No	該当ページ	該当部分	市民意見 ※	対応の方向性
1	3	第1章 基本理念	基本理念において、住まいに関する人々の意識を昭和の直線モデルからライフスタイルや価値観の多様化、従来型家族観の崩壊とも呼べる新たな状況に対応できるモデルへ転換していくことを掲げ、単なる住宅政策ではなく、福祉と住宅の密接不可分の関係を前提にした住宅マスタープランの作成を理念に掲げているのは共感できる。	③既に計画に盛り込まれています ご理解ありがとうございます。引き続き基本理念に基づき、住宅政策を進めてまいります。
2	24	第4章 住宅施策の展開 3 多様なライフスタイルに あわせて多世代が共生する創造的な 住まい・まちづくり 施策3-3 多様で創造的な住まい方に 係る各種取組	「異世代ホームシェア」のインセンティブ強化：高齢者単身世帯と、市内の大学生や若手クリエイター等をマッチングする「異世代ホームシェア（下宿の現代版）」について、コーディネートを行う事業者やNPOへの支援だけでなく、実践する市民への固定資産税減免や家賃補助など、より強力なインセンティブ制度を設けてください。	②事業実施の中で検討します 異世代ホームシェアは住宅政策としては比較的新しいテーマではありますが、東京都や近隣市等における取組みがあります。固定資産税や家賃補助については制度上の整理や財政面の検討が必要となりますので、異世代ホームシェアについて市内ほかの各事例について情報を収集し、施策としての可能性について研究いたします。

No	該当ページ	該当部分	市民意見※	対応の方向性
3	25	第4章 住宅施策の展開 4 快適で環境に配慮された住まい・まちづくり 施策4-1 環境に配慮した住宅市街地の形成	地域マイクログリッドの拠点化：市営住宅や大規模マンションの改修において、単なる省エネ・創エネ（ZEH化）にとどまらず、地域内でエネルギーを融通し合う「地域マイクログリッド」の拠点としての機能を付加することを検討してください。これにより、災害時の停電対策と平時の脱炭素を高度に両立させることができます。	④対応は困難です 地域マイクログリッドの構築には、多くの技術的・制度的・財政的課題があります。特に、市営住宅の改修事業においては、限られた予算の中で老朽化対策や居住環境改善を優先する必要があると、現時点でご提案のような広域的なエネルギー融通機能を付加することは困難です。 なお、省エネ・創エネ設備の導入や災害時の電力確保に向けた取組については、可能な範囲で引き続き関係部署と検討を進めてまいります。
4	47	第5章 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 3 住宅確保要配慮者のための賃貸住宅の供給の目標等 (1) 要支援世帯数の設定	目標数値である「要支援世帯2,751世帯」の算出根拠および内訳を明確化し、「現状値との比較」および「公営住宅と民間住宅の役割分担」を具体的に示すことを求めます。	④対応は困難です 要支援世帯数を推計した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」は国土交通省国土技術政策総合研究所のホームページで公開されています。5年ごとの中長期推計を目的とした推計プログラムのため現状値の算出は想定していません。また公営住宅と民間住宅の役割分担は定量的に記述する事は困難なため記載していません。
5	49	第5章 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に必要な施策 (1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進	「要支援世帯2,751世帯」の目標達成に向け、都営住宅を単なる外部資源とせず、三鷹市の居住支援計画の重要な構成要素として能動的に組み込むことを求めます。	③既に計画に盛り込まれています 都営住宅は東京都が管理運営する住宅施設ですが、三鷹市としても本マスタープランに基づき住宅セーフティーネット機能が維持継続されるよう要望してまいります。
6	51	第5章 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に必要な施策 (3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化	入居後の加齢に伴う「孤独死リスク」および「残置物処理」への対応を、既存入居者も含めた包括的なリスク軽減策として明記することを求めます。	②事業実施の中で検討します みたか住まい探しサポート（住まいの相談窓口）を通じた相談については、市による少額短期保険の保険料負担などを通してすでにご指摘の対応を行っています。これらに対する各種保険もあるので、引き続き情報収集を行いながら、リスク軽減を支援してまいります。

No	該当ページ	該当部分	市民意見※	対応の方向性	
7	51	第5章 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に必要な施策 (4) 住宅確保要配慮者に対する援助・福祉サービス等の提供体制	スマートホーム技術の標準化推進：高齢者や障がい者の「居住の安定」に関し、人的な見守りだけでなく、IoTセンサーやスマートメーターを活用した「非侵襲的な見守りシステム」の導入を、市営住宅やセーフティネット住宅の標準仕様として検討してください。	②事業実施の中で検討します	市営大沢住宅については令和7年度より単身高齢者世帯への見守り機器導入をはじめました。セーフティネット住宅については東京都が登録・支援する賃貸住宅制度となるため、東京都に見守り機器の導入等検討について要望していきます。
8	51	第5章 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に必要な施策 (4) 住宅確保要配慮者に対する援助・福祉サービス等の提供体制	入居後の加齢等に伴う「事後的要支援化（残置物処理、孤独死対策等）」への対応と、居住支援法人の役割について、より踏み込んだ記述を求めます。	②事業実施の中で検討します	入居後の加齢等に伴う各種の課題は重要なテーマと認識しています。本マスタープランでも民間賃貸住宅の貸主リスク軽減等や居住支援協議会、各種関係機関との連携について記述しており、事業実施の中で協働の取組を進めていきます。
9	52	第5章 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に必要な施策 (4) 住宅確保要配慮者に対する援助・福祉サービス等の提供体制	重層的支援体制整備事業の導入により、「市民が窓口で受ける体験（UX）がどう改善されるのか」を、具体的かつ比較可能な形で明記することを求めます。	②事業実施の中で検討します	重層的支援体制整備事業は、複雑化・複合化した課題を抱える方に対し、属性や制度の枠を超えた「断らない相談支援」を目指しています。居住支援協議会等との連携により、解決まで伴走する体制を整え、一度の相談で必要な支援に繋がる安心感を得られるよう、居住支援と福祉支援を統合的に運用するなど、実効性の高い支援体制の構築に努めます。
10	56	第6章 市営住宅等長寿命化計画 1 計画策定に関する基本的事項 (5) 対象住宅	市営住宅の長寿命化計画において、より老朽化が進んでいる「福祉住宅」を統合的に位置づけ、アセットマネジメント（資産経営）と居住支援を融合させた活用策を明記することを求めます。	⑤その他	福祉住宅は、市営住宅の長寿命化計画の対象ではないため、対応は困難です。福祉住宅については、福祉部署において計画的な対応を図ってまいります。

No	該当ページ	該当部分	市民意見※	対応の方向性
11	80	第7章 空き家等 対策計画 4 施策の展開 (1) 幅広い広報・啓発の実施	「三鷹版ハウジング・データ・プラットフォーム」の構築：行政が持つ空き家・空き地情報と、民間事業者の持つ市場データを（プライバシーに配慮しつつ）統合・可視化し、AIによる将来の空き家発生予測モデルを導入してください。これにより、事後的な対応ではなく、発生前の予防的介入（プッシュ型アプローチ）が可能になります。	④対応は困難です 空き家、空き地は地域の環境に影響を与えるものであり、まちづくりの視点からも重要と考えています。一方、空き家、空き地は個人の財産としての側面もあり発生原因は予測が難しく、また、個人情報保護に対する配慮も必要不可欠です。これらの点から現段階で可視化することは困難と考えています。
12	80	第7章 空き家等 対策計画 4 施策の展開 (1) 幅広い広報・啓発の実施	空き家所有者および将来的に空き家になりうる住宅を所有する高齢者（空き家予備軍所有者）に対するアプローチについて、特に、相続前後の段階や高齢単身世帯など、空き家予備軍への早期アプローチ（情報提供・相談支援・民間スキームへの橋渡し等）を、施策として明示されてはいかがでしょうか？	③既に計画に盛り込まれています 空き家に関する早期アプローチについては、現在行っている空き家対策セミナー・相談会及び市役所における相談会などを行っています。今後、所有者の属性に応じたより効率的な周知方法について、さらに研究を進めるとともに情報提供のあり方を検討いたします。
13	81	第7章 空き家等 対策計画 4 施策の展開 (2) 空き家等の所有者等による適正管理の促進	空き家でなくても管理不全であれば、相談、支援の対象となるように、表現していただけないかと思いました。	⑤その他 本計画が対象とする空き家等は法第2条第1項に規定される「空家等」であり、空家等とは建築物又はこれに付属する工作物であって使用されていないことが常態であるものを対象としています。空き家等に該当しない相談については関係部署と連携しながら対応しており、引き続き情報を共有します。
14	81	第7章 空き家等 対策計画 4 施策の展開 (2) 空き家等の所有者等による適正管理の促進	市への相談は、空き家の持ち主、住人だけでなく、近隣住民からの相談にも、応じてくれる表現であるといいのではと思います。また、空き家に限らず、樹木、ごみ、壊れた建築が放置されているケースも対象となる住民相談窓口で、その当事者となるべく円満に対処できるよう市がコーディネートしていただけるといいのではと思います。	⑤その他 本計画が対象とする空き家等は法第2条第1項に規定される「空家等」であり、空家等とは建築物又はこれに付属する工作物であって使用されていないことが常態であるものを対象としています。空き家等に該当しない相談については関係部署と連携しながら対応しており、引き続き情報を共有します。

No	該当ページ	該当部分	市民意見※	対応の方向性	
15	82	第7章 空き家等対策計画 4 施策の展開 (4) 庁内関係部署との連携	エリアリノベーションの面的展開：点としての「空き家活用」にとどまらず、周辺の公共空間や道路と一体となった面的なリノベーション（ウォークアブルな空間形成など）を明記し、エリア全体の資産価値を高める視点を強化してください。	②事業実施の中で検討します	空き家活用を個別の取組として捉えるのではなく、周辺の公共空間や道路空間と連動させ、面的なリノベーションとして展開していくことは、エリア全体の価値向上に向けて重要であると認識しています。個人情報保護への配慮なども踏まえながら、担当部署と連携しエリアリノベーションの視点について研究いたします。
16	96	第9章 計画の実現に向けて 1 計画推進のための多部門連携等 (1) 関係部局との横断的連携	三鷹市の「第4次基本構想」が2026年から本格稼働することから、「この10年の計を定める本計画において、部局間のセクショナリズムを打破する決意を記述に込めてはどうか。行政の縦割り（住宅と福祉、市と都）の解消と、民間賃貸人のリスクに寄り添う数値目標の導入という、実効性のある修正を強く望みます。」	③既に計画に盛り込まれています	福祉関連部署、東京都、産官学民との連携などについて計画に盛り込まれています。数値目標については現在可能なものを明記しています。
17	100	第9章 計画の実現に向けて 3 情報発信と啓発 (2) 住まいのリテラシー向上に資する取組	「住育（じゅういく）」の義務教育・生涯学習への統合：「住まいのリテラシー向上」を掲げている点は非常に先進的です。これをさらに洗練させるため、小中学校のGIGAスクール構想と連携し、Minecraft等のゲームを活用した「理想のまち・家づくり」シミュレーション授業や、大人向けにはVRを用いたマンション管理総会の模擬体験など、体験型・実践型のプログラムを産学官連携で開発してください。	②事業実施の中で検討します	「住まいのリテラシー向上」は三鷹市としても重要性を認識しており、今後、本マスタープランに基づき新たに取組みを進めていく予定であり、その中で義務教育・生涯学習との連携についても各種手法とあわせて色々な可能性を調査研究いたします。その際は、教育機関や専門家、民間事業者との連携についても留意いたします。
18	100	第9章 計画の実現に向けて 3 情報発信と啓発 (2) 住まいのリテラシー向上に資する取組	「住まいのリテラシー向上」の実施期間を、計画後半重点型から「計画初期からの集中実施型」へ修正、またはギアを上げる記述に変更することを求めます。	②事業実施の中で検討します	「住まいのリテラシー向上」は本住宅マスタープランに基づき新たに進めていく取組みとなります。手法や内容についてもその取組みの中で随時、検討、修正していきます。

No	該当ページ	該当部分	市民意見※	対応の方向性
19	102	第9章 計画の実現に向けて 4 計画の進行管理 (2) 成果指標の評価、計画の見直し	幸福度を測る指標の設定：成果指標として「数（空き家率や耐震化率）」だけでなく、居住者の「主観的ウェルビーイング（住み心地や地域への愛着度）」を測る指標を導入し、市民の幸福度に直結する住宅政策であることを明確にしてください。	⑤その他 住宅政策の成果を、空き家率や耐震化率といった数量的な指標だけでなく、住み心地や地域への愛着といった主観的ウェルビーイングの観点から把握するというご提案は、住まいの質を総合的に捉えるうえで重要な視点であると認識しています。一方で、主観的ウェルビーイングの測定には、多くの制度的・技術的課題があります。また、住宅政策単体の成果として指標化することは、地域環境や個人属性など多様な要因が影響するため、現時点では適切な評価枠組みを設定することが難しい状況です。
20	102	第9章 計画の実現に向けて 4 計画の進行管理 (2) 成果指標の評価、計画の見直し	居住支援を「情報提供」に留めず、実働を伴う「協力不動産店」の量的拡大と、支援実績（マッチング件数）を成果指標（KPI）に掲げることを求めます。	④対応は困難です 居住支援を進めるにあたって、「協力不動産店」の量的拡大とマッチング件数をKPIにする事が現実的に効果的であるかどうかについて、検討が必要です。このため現段階ではこれらを明記することは困難と考えます。