

## 会議要録

会 議 名	第2回八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会	
日 時	平成22年 4月22日(木) 午前10時~12時00分	
場 所	八王子市役所 本庁舎 905会議室	
出席者氏名	委 員	高見澤邦郎、海老塚良吉、山崎勲介、野津山貴、松岡都、森秀三 内田智、戸田弘文、岡本栄二、櫻崎博、谷合ひろよ、大澤篤司 坂本光弘
	事 務 局	山田政文、小坂光男、安達和之、塚本直克、市川裕央、斉藤尚夫
欠席者氏名	田中恭男	
議 題	(1) 第1回会議要録(案)の確認 (2) 現行住宅マスタープランの評価について (3) 住宅マスタープランの関連計画 (4) 施策テーマ1「安全・安心な住まいづくり」について	
公開・非公開の別	「公開」	
非公開理由	-	
傍聴人の数	「なし」	
配付資料名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回会議要録(案)</li> <li>・現行住宅マスタープランの評価について</li> <li>・住宅マスタープランの関連計画</li> <li>・施策テーマ1「安全・安心な住まいづくり」について</li> <li>・市民委員会依頼事項(施策テーマ)具体例(2回目以降資料)</li> </ul>	
会議録署名人	平成 年 月 日	署 名

1. 開会

事務局から開会を宣言

2. 委員紹介等

(1) 前回欠席者紹介

事務局から前回欠席の委員を紹介

委員：前は失礼いたしまして、大変申し訳ございませんでした。理由が理由で、私、僧侶をやっております、先回はお彼岸の期間中ということで、まるっきり時間がとれませんでした。八王子市町会自治会の連合会は、531町会、約12万強の世帯数を抱えている団体です。その団体の代表というかたちで参加いたしますが、何らかのかたちで皆さんのお役に立ちたいと思います。私自身は、僧侶になって10年、その前は、学校を出てから東京都の水道局の建築関係の仕事を40何年かやっておりますので、建築につきましては、多少興味もあります。よろしくお願いたします。

(2) 事務局職員変更の紹介

事務局から高齢者障害者担当部長の小坂光男、住宅対策課長の安達和之を紹介

3. 議事

(1) 第1回会議要録(案)の確認

(事務局：資料に基づき説明)

第1回会議要録(案)の誤字の訂正。

2ページ目の真ん中辺、文章で「建築士事務所協会」から始まる文章の「福祉部長」を「副支部長」に訂正。

委員：私は良いのですが、場合によると、本文中に発言者の個人名を出すことは遠慮させて欲しいという方が居るかもしれない、どうお考えか。

事務局：配慮が足りず、申し訳ありません。会議録の作り方という点で統一的にしたいと思います。発言者の氏名は伏せていることから、発言中にある氏名についても、統一的に“伏せる”かたちにしたいと思います。今回、氏名が出てしまっているところが何か所かありますので、伏せるかたちにしまして、公開というふうにしていきたいと思ひます。

委員長：それでは、そのような措置で。しかし、事前に議事録を頂くときには、個人名を書いておいてください。自分のところがチェックできますので。その上で、公開用には名前を伏せるということにしてください。

今回資料は、そういう発言があったということで、1か所訂正してください。

(2) 現行住宅マスタープランの評価について

(事務局：資料1に基づき説明)

委員：1ページ目の「耐震」については、組合で大変お世話になっています。耐震の対象となる住宅は、古い住宅です。予算の関係なので、ここでの発言が適当であるかわかりませんが、戸当たりの補助額を増やした方が利用促進に繋がるように思います。

委員長：マスタープランで書ける内容の限界はあるかもしれませんが、業界団体との連携等、大事なテーマです。

前回のマスタープランの関係で、いかがですか。

委員：内容的に把握しづらいところが気になります。補助制度の利用などは把握しやすいのですが、例えば、「住宅性能表示制度等の紹介、周知」で「国、都のパンフレット等を活用して情報の周知を進めている」とありますが、その内容が受付窓口パンフレットを置いているということなのか、市民に周知する新たな仕組みをつくった、あるいはお金をかけて何かやったということなのか、その辺りは分からない。もう少しブレイクダウンした内容が欲しいかな、という気がしました。もっとも、そこそこで良いという項目もあるとは思いますが。

委員長：今の発言を、半歩進めると、そこそこで良いものと、市として積極的に取り組んでいくものの、メリハリをつけることが必要と言うことになるのでしょうか。

委員：前回の議論でも、施策の重要度を星の数で表せないか、ということがありました。

委員長：今回のマスタープランでも、重点を書き込む、メリハリをつけるというように出来れば良いと思います。

委員：公的住宅には、「特優賃」という制度があって、八王子市ではやっていないと思いますが、やっていないということも評価としては入れておく方が良い、と考えます。

自治体は、家賃補助をなかなかやらないのですが、今回のマスタープランでは、家賃補助的な「特優賃」などを考えていただきたい。

委員長：この評価表を100%完成させることが目標ではないが、施策に反映するようなところは書いておくと。

「民賃」、「高優賃」などいろいろ制度があって、ある時期活用されたが、その後の社会変化のなかで、変わってきたものもある。その他にも、一般高齢者の住宅制度は、施設型から在宅まで、いろいろな住宅制度がある。ここ数年の間に重層しながらいろいろなものがありますね。

委員：民間では「高専賃」ですね。

委員長：本当に高齢者のために活用できる制度になっているのか。セーフティーネットとして。最後のテーマ5とも関連してきます。ここでは、過去の実績をクールに整理することと、今後の制度的課題となる部分があると。

委員：私の発言は、1ページ目、上から4番目「民間賃貸住宅の供給を促進する」というところの一部にあたる。八王子市が市営住宅供給が出来ない中で、利子補給をやれば良かったが、できなかった、と。

委員長：東京都も、平成16年から出来ていない。家賃水準が下がってきて、当初の約束で10年間家賃補助すると言ってきた結果、どんどん税金が増えてきて問題

になってきた。そこにつながるかどうか分かりませんが、1ページ目でURに、3ページ目「都営住宅の供給・管理」の項目で「連絡協議会として、東京都に対する要望を行っている」とありますが、建て替えて出てくる空地の利用、高齢者・障害者向けの住宅など、連絡協議会で“お願いします”といっても、動かないですね。あと、耐震化や生垣助成など、住まい手の利益、関連業界の仕事につながる。私道整備なども。

事務局：「みなし条例」によって、セットバック部分の整備を公費で行っています。

委員長：そういうことを含めて、とりあえず、宿題については、こういうものができました。必要に応じて戻ることとして、次へ進めます。

### (3) 住宅マスタープランの関連計画

(事務局：資料2に基づき説明)

委員長：2ページ目、細かい計画があります。これはどういう関係ですか。

事務局：市の計画の体系としては、「ゆめおりプラン」が一番上位にあって、その下に「都市計画マスタープラン」や「地域保健福祉計画」があります。「地域保健福祉計画」は、2ページ(一部3ページ)にありますように、「地域福祉計画」「保健医療計画」「高齢者計画」「障害者計画」「こども育成計画」という内容に分かれていて、各分野ごとに計画がたてられている、ということです。

委員：福祉行政の基本計画については、高齢者のところなど、日頃の業務で関わっています。本日のテーマではないのですが、今後、現状や課題等、お話が出来ると思います。

委員長：障害者計画など、まさに住宅マスタープランに近い内容になっている。体系としては、横並び、重なり合っているということですね。

事務局：住宅マスタープラン作成にあたって、関連するだろう部分を資料にあげています。その他のものについても、必要に応じて、テーマ毎に提示していくようにします。

### (4) 施策テーマ1「安全・安心な住まいづくり」について(前段)

(事務局：資料3に基づき、前段部分を説明)

委員長：構成自体、しっかりいかないところもある。今後議論を進める中で、構成の編集については宿題ということにして、とりあえず、事務局からの資料に沿って進めます。

委員：木造耐震診断・耐震改修の実態、費用などから説明します。1ページ目に耐震診断・改修の実績がありますが、その前に、市で隔月募集してやっている無料相談があります。無料相談のほとんどが耐震診断。耐震診断の相談の内容は、診断した後の改修についてで、補助制度がありますということまでは良いのですが、費用の話で止まってしまう。現行制度で、どこまで意味があるのか。これが一番の問題です。相談件数と診断、改修の割合など、もう少し細かい整

理が必要です。耐震改修の実際にかかる費用を基にして、補助金額、予算を組むということではなければ、価値ある補助制度にはならないと、考えます。

委員：耐震の実態については、そのとおりですが、今の金額で、果たして良いのか。平成20年、21年と改修の実績が少しばかり出ていますが、市の補助金を期待して、それまでの一般の耐震改修は、まったく停まってしまった。年間、1社あたり2件や3件はあった改修がまったくなくなりました。耐震性能1.0以上にしようとする400~500万円はかかるが、補助金は50万円。補助金は設計料だけで無くなってしまふ。きれいごとでしかない。

あとひとつ。「八王子活断層」については、理解しているのか。

事務局：八王子市の震災被害想定は立川活断層を前提にしています。市内の活断層は聞いていません。

委員：東京の活断層は、調べられないから、無いと言われている。うわさではある。

委員長：確認しておいてください。

委員：耐震診断は、どこまでやるのですか。地盤調査はするのですか。

委員：建物の診断です。地震の強さを仮定して、今の法律の基準を満たせば1.0、もっと強い地震に耐えられるものが1.25。地盤は仮定によっています。耐震診断は結果までです。その結果が0.6だとして、1.0との差、0.4分をどのように対応するかの作業が耐震設計、1.0まであげるのか、0.2だけあげて0.8にするのか、ここは設計の意図になる。

委員：聞き方が良くなかった。大手不動産業者は、無料で耐震診断をすると謳っています。本格的な改修工事の提案ではないかもしれないけれど、それと比べて、値段はどうなのか。住宅マスタープランで決めることなのかわかりませんが。

委員：データとして、耐震診断の補助金は7万円程、補助率が1/3なので、21万円程度がかかっています。耐震診断までで、改修とか改修設計とかではありません。

委員：何も知らない人は、耐震に市が50万円出す、といったら関心持ちますよね。実際は、改修までやってなんです。

委員：22年度の耐震診断・改修の予算はいくらですか。

事務局：900万円程度を予定。22年度から補助制度が若干変わって、高齢者については5割程度割り増しを検討していて、棟数にして12棟分。

委員：改修分ですよね。診断と改修をわけると・・・

事務局：部署が違うので。今後の課題ということで。

委員：前年度の半分ですね。

事務局：実績が上がらなかったことが響いています。

委員：1.0を変える気はないのですか。

事務局：22年度には、要綱を変えることになっていて、少しでも改善できればということで、0.7、35万円のラインをつくらうかという議論になっています。

委員：耐震改修補助金で、工務店の仕事が無くなる、という話がありました。個人の私有物に税金をつぎ込んで良いのか、という議論もある。それに対して、耐震診断の場合は、安全、防災という違った側面も持っています。市の他に、東京

都防災・まちづくりセンターにおいて、耐震診断技術者の育成および東京都木造住宅耐震診断事務所登録を行っています。八王子市は事務所協会と提携し、耐震診断補助についても、事務所協会所属事務所に限っている現状です。そこで、東京都木造住宅耐震診断事務所登録事務所にも窓口を拡げることは考えられないのだろうか。窓口が拡がることで耐震診断が拡がる、早まる可能性が出てくる。門戸を拡げる政策が取れないか、というのが第1。

もう1点は、昭和56年5月以前の木造、戸建てを基本に考えられているが、30年前の建物は、全体の20%強、相当数がたっている。鉄骨もRC造の建物もある。木造は30年経てば陳腐化して、建替えとなることもあるだろう。年数で言えば、昭和56年で切るのではなく、80年代、90年代と対象を拡げることも考えていかないと、真の意味での地域防災には繋がってこないと思います。

委員長：今日からの3回は、決めるという会議ではありません。

ただいまのお話は、耐震診断は地域防災という観点から門戸を拡げていった方がよい、ということかと思えます。ある下町の自治体では、0.4を0.6に改善するのでも良いじゃないか、と割り切った政策をやっている。そこまで追い込まれている。さいわい、八王子はそこまでせっぱつまってはいないと思えますが、耐震改修が一層困難である、マンション、木造では戸建てだけではなくアパートなど。家主も高齢、入っている方も高齢者。一番改修の手が及ばないという状況がある。今日は、いろいろ問題が出た、というところで、あるレベルまでは悩みを整理していく。

委員：同じ時期に、市街化調整区域の見直しの会議にも出席していますが、そちらは、もっと意見が言いやすい。資料がもっと簡単で、会議の流れがだいたいわかるようになっていきます。この資料は細かすぎて、分からない。それに、流れが分かった方が、意見を言いやすい。素人が意見を言いやすいように資料をつくってもらいたい。

委員長：ご意見、ごもっともですが、テーマによっては細かい資料が必要になるのは、多少やむを得ないことも。全体の流れを、もう1回確認してもらえますか。

事務局：本日は、テーマ1について、議論を頂いています。本日を含めて、次と、その次、合計3回で、5つのテーマを議論していただく流れを考えています。次回は、テーマ2と3について、次々回はテーマ4と5です。3回で一通り議論をいただいた後、全体構成、事務局で整理した中味をもう一度検討いただいて、9月にまとめて、市の方へ提言をいただければ、という流れでお願いしたいと思えます。

委員：本日の資料を本格的に議論しようとするれば、耐震だけでも、3～4回の議論が必要になるだろう。それでも、今日の議論では、戸田さんから具体的な状況を言っていたので、耐震の実態、問題がよく分かった。議論としてはリアリティがあって、「おもしろい」。マスタープランに書く内容としては、そこまで具体的なところには踏み込めないだろうが、議論するときには、あまり抽象化しないでやった方がよい。

委員長：今日を含めて、3回の議論をして、それを事務局が受けて、提言的に整理して、後半3回で、それを議論する。提言は、それほど細かくは書けない。例えば、“耐震診断・改修については、実施状況を見ると大きな問題がある、行政で対応しなさい。対応した上で、マスタープランに書き込みなさい。”その内容については、別に、市内で専門家会議を開いて検討していただかないと。提言は大きな方向性まで。マスタープラン自体は市がつくるもの。  
次に、2～3ページ目ですが、この3つの項目は、抜くわけにはいかないが、というレベルになるか。提言でもメリハリが必要になる。

(4) 施策テーマ1「安全・安心な住まいづくり」について(後段)  
(事務局：資料4に基づき、後段部分を説明)

委員：公共住宅とは。高齢者優先入居ができる住宅戸数はいくつあるのか。シルバーピア146戸は分かりやすいが、その他は。希望者がなかなか入れない、その辺の実態も。

事務局：公共住宅は、公営と公社・UR住宅。公営は市営と都営住宅。高齢者向け住宅としては、市営のシルバーハウジングが20戸、都営のシルバーピアが141戸。その他で、高齢者が一人で入居できるものはありません。市営中野住宅建替えでの検討課題になってきます。

委員：市民にとっては、横断的にわかった方が良いけれど、管理主体がばらばらで、これまでも情報を一つにという議論はあったが、大変なのかもしれない。

委員：介護までいかないが虚弱な人が、バリアフリーの住宅がどこかないかという相談多い。賃料安く、なおかつ見回りのあるところを探すが、「高専賃」は数が少ない。実態もよく分からない。それでもそういうところを探すしかない。公共のところであれば良いな、と、日頃の相談業務の中で感じている。

委員：国の住宅政策が、セーフティネットを縮小する方向になっている。八王子市としては、どうするのか、同じように割り切ってしまうのか、皆さんの議論になる。私としては、公共住宅は減らさないようにと、住宅マスタープランに書ければと。

委員長：最終的には住宅マスタープランに、どういうレベルで書けるのか、ということになる。

委員：戦後、住宅が無いなかで、公共住宅の意義があった。あえて、市営住宅の建替えをするのなら、高齢者、障害者向きとするべき。今住んでいる人の既得権のみを守るという必要はない。公的住宅などで普通に生活している人は、順次民間にシフトするよう誘導すれば良い。普通の市営住宅の建替えは要らない。民間の空家を活用するなどやりようはある。

委員長：4ページに市営住宅の様子がある。建替えの時期は来る。市営住宅の管理戸数を減らす、増やすというよりも、高齢者、障害者向けに、という提言をするということはありそうである。都営住宅はどうするか「協議会」で要望だけでは、あまりに弱い。せめて中味を提言に書いておくことも必要。

公社住宅は、当面建替えは無い。公社・URは民間市場家賃が基本となっており、民間並である。公共と言えない相手に対して、どこまでものが言えるのだろうか。

の余剰地は、建替えによって発生する余剰地ということを含んでいる。URは館ヶ丘など。土地があって、活用するといっても、簡単ではない。安い地代で貸してもらって、上物はこちらで整備することになれば、地域、市民にとって役に立つように、ということ提言に書き込むことは出来る。

委員：長房を担当しています。長房は建て替えが進んでいて、中央は終わり、南が事業に入った。北も2年後には事業に入る予定です。完了した中央をみると、偏った建物になっている。单身ばかりで、60戸。高齢者ばかり。それがいくつか建っている。都営ですから、都内から入ってくる。精神を病んでいる人も多い。これが一つ。それから、341戸が更地になっている。これをどうするのか。長房には、病院がない、診療所が3つ。それだけ。医療機関が欲しい、と提言してもらいたい。障害者施設についても、北団地が壊されるので、既存棟の下にある身障者施設、5軒がこわされる。ここを福祉的な一角にできれば良いが、4000世帯に何も無い。地域の中で、そういうことが出来ればよいのだが。長房には、市営住宅もある。高齢者ばかりで、大変。都営は、高齢者を集中させないで欲しい。高齢者ばかりで、自治会の活動も出来ない。東京都は平気でやってしまって、あと、地元が、今、悩んでいる。災害時には見守りましょうと市はプランをたてているのですけれども、階段で見守りましょう、とって誰が見守るのか。提言できれば、と。

まちづくりということでは、廃墟になっている一戸建てが多い。アパートに一人だけ残っていて、ボロボロになっても改築できない、こういう建物が沢山ある。子どもが入り込んでいる。これをなんとかすれば、地域も明るくなる。

私は、この2つをお願いしたい。

委員長：後半の問題は、3番目のテーマとも関連する。住み続ける、民間住宅・アパートの老朽化問題です。前半の話は、長房をばらけさせる、ということは無理ですから、医療、サービスをいれるということ、市で交渉できる余地、可能性はありますか。

事務局：難しい、と思います。都にはあげていきます。

委員：住民をみるのは八王子市、われわれ。都はみてくれない、ということを書いたかった。館ヶ丘も、高齢者が多い。民生委員のなり手がいない。少しずつ改築するという話もあるが、10年前から分かっていたことです。

委員：公共賃貸住宅は数が少ない。本当に必要な人に限定、となると、高齢者の一人住まいの人のために、ということで、一人用の住宅がどかっと出来てしまう。困っている人に集中してというのが、日本のやり方になっている。一方で、コミュニティを維持することが良い、という考え方がある。シェア居住、グループホームをつくった方がよい、と私は考えている。特化するのではなく、地域が支えるということ、住宅マスタープランであっても書き込んだ方が良くと思う。



委員：精神を病んでいる人の場合、お金がない、親と住めない、単身になる、という問題があります。長房の場合でも、障害者はやっとなじんで住んでいる。建替えるから住み替えて、というわけにはいかない。環境づくりが大切。

委員長：提言として、書くべき内容が出てきました。これを持っていってもらおう努力が必要になっている。余剰地の課題は、建替えというプロセスを含んで、関連施設。これも、専門家で相当議論しなければならない。  
全体について、何かあれば。  
今回は、テーマ2と3です。

委員：耐震診断の件数が変化していますが、その要因は検証されているのですか。

事務局：地震の発生や景気、報道の様子が影響しているように思うのですが。

委員：毎年、町会を通してパンフレットを回していますが、効き目があるときと、そうでもないときが。大きな地震があった後、相談者は増える。相談の中身でも時間が経つにつれて耐震改修の率が落ちてくる。相談件数と、耐震診断の割合、%までは追っかけられますが、内容までは掌握していない。

委員：周知の方法が変わった、窓口が変わったというようなことは無いのですか。

委員：国や都の考え方の変化の経過をたどっているようにも。

委員長：事務局でも整理しておいてください。

耐震診断は幅広くやりたいが、戸建ては改修よりも建て替えになるだろうし、本当にお金が無くて困っている人の場合は0.4でも命が助かるなら対象にするとか、アパートを対象に入れるとか、出来ない人と、建て替えてしまう人の仕分けが必要ですね。

事務局：制度は、平成20年に出来たところなので、周知徹底が出来ていないのかもしれない。啓発すれば、少しずつ増えていくのかもしれない。いろいろ問題はありそうです。

委員：八王子は歴史ある古い町です。街道筋には、蔵づくりの建物が残っています。文化財の保存。生きている民家の「保存」ということを書けないでしょうか。

委員：テーマ2「環境」に入る。

委員長：景観、都市マスタープランの関連ですね。住宅課ではないが、ほっておくと、どんどん無くなっていくので。

委員：地域保健福祉計画や都市マスタープランの、概要か何かいただきたい。

委員長：ホームページに公開されているか。

事務局：公開されている。

#### 4 事務局からの連絡事項

- ・ 次回、第3回市民委員会 5月27日(木) 14:00~16:00
- ・ 次々回第4回市民委員会 6月7日(月) 14:00~16:00

#### 5 閉会(委員長)