

第5回八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会

会議要録

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 会 議 名    | 第5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 7月 9日(金) 午後2時~4時  |   |
| 場 所      | 八王子市役所 本庁舎 802会議室   |   |
| 出席者氏名    | 委 員   | 高見澤邦郎、海老塚良吉、山崎勲介、田中恭男(代理)、松岡都、森秀三、内田智、戸田弘文、岡本栄二、檜崎博、大澤篤司、坂本光弘 |
|          | 事 務 局   | 山田政文、小坂光男、安達和之、市川裕央、斉藤尚夫                                      |
| 欠席者氏名    | 野津山貴、谷合ひろよ  |   |
| 議 題      | (1) 第3回、第4回会議要録(案)の確認<br>(2) これまでに市民委員会で検討された内容の整理について<br>(3) 八王子市住宅マスタープラン策定へ向けた提言の骨子<br>(4) 八王子市住宅マスタープラン施策体系(案)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    | 次第<br>第3回会議要録<br>第4回会議要録<br>資料1：八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会で検討された内容の整理<br>資料2：策定市民委員会で重点的に議論された事項について<br>資料3：八王子市住宅マスタープラン策定へ向けた提言の骨子<br>資料4：八王子市住宅マスタープラン施策体系(案)<br>資料5：これまでの市民委員会資料と施策体系(案)の関係 |   |
| 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

代理出席者（田中委員の代理、倉重氏）紹介

資料確認

委員長：八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会は、今日で5回目になる。前は、丁度1月前、そこで、マスタープランで並ぶであろう項目を、一通り、いろいろな立場から、意見を頂いてきている。今日からは、1月おきに3度、提言を報告する準備の段階に入る。今まで4回の議論の要点、見えてきた課題、それを体系に戻したものの、それらが資料となっている。引き続いて、次回にもう一度議論をして順調にいけば、3回目には、とりまとめということになる。

2. 議事

(1) 第3回、第4回会議要録(案)の確認

(事務局：説明)

委員長：これで、第3回、第4回会議要録の確定とさせていただく。なお、更に、何かありましたら、今日明日くらいで、事務局までお願いしたい。

(2) これまでに市民委員会で検討された内容の整理について

(事務局：資料1、資料2に基づき説明)

委員長：今まで、4回の議論をまとめると、資料1、資料2ということ。更にお気づきの点があればお願いしたい。

委員：施策テーマ3 2番目で、「都営住宅と市営住宅の募集情報がワンストップで」とあるが、そこに、URや都民住宅なども含めてもらうように発言した。入れておいてもらいたい。

委員：施策テーマ1 耐震改修についての項目で、東京都防災・建築まちづくりセンターについて書かれているが、耐震診断技術者派遣はしていないとお知らせした。このときの発言の趣旨は、門戸をもっと広げるということで、現在、建築士事務所協会を経た耐震診断だけが補助の対象となっているが、東京都防災・建築まちづくりセンターなどの公的な養成、あるいは技術認定を受けた個人、組織にまで窓口を広げることを提案したつもりである。

委員長：アクセスするアプローチは多い方が良いということ。

あと、1 提言の位置づけに、3つ目として追加してもらいたい。提言を尊重して、市がマスタープランをつくる過程で、広く市民の意見を聞く機会を持つということ。この市民委員会は、一般的な市民の意見ということではないので、市民参加という視点から、広く市民の意見を聞く機会を保障するということがハッキリしておいた方がよい。

いずれにしても、この資料を訂正して、作り直して再配布するというところまで

はしなくて良いということで宜しいでしょうか。他にもあるかもしれないが、これまでの議論を思い出すための資料ということで。

次いで、資料3の説明をお願いします。資料3は、全体の構成ということになる、中味があるのは資料4ということになると思います。

(3) 八王子市住宅マスタープラン策定へ向けた提言の骨子

(事務局：資料3に基づき説明)

委員長： 章が、いわば、内容になるということで、おって議論していただくことになるが、全体の骨子というの、ある意味でお題目ではあるが、きちんと整合性がとれている必要はあるので、意見を出していただいて。今日の意見は、それで、すぐに直すということではなく、次回までに考えていただくための素材として、いろいろな考え方があるということで、何かありましたら。

委員： の施策展開の中味が、次の資料4になっている、ということで、次まで説明してもらってからの方が、質問がしやすい。

委員長： 中味の議論はするとして、ちょっと見たときに、気になるところ。例えば、  
- 1 社会背景と市民意識、社会環境の変化とその右、改訂の視点の最初の項目の社会経済情勢の変化に対応する視点は重なっている。どちらかに吸収してしまってもよい。次の項目の意味は、市民自身がしっかりやりなさい、それをサポートという意味だろうけれども、誰が、ということになるとハッキリしない、少し弱い。あるいは、まったく別のかたちになるが、自助・公助というように書き分ける。そうすると、自分の責任ではなくて住むところがないということに対しては公共が、という具合に、主体と支援の関係がハッキリしてくる。次の項目の関連計画については、防災・防犯もあげておいた方がよい。5年、10年で地震が来るかどうかはわからないが、地域防災計画などともあわせて書いておく。地震は必ず来る、その事後対策ということになるかもしれないが、今後30年間に地震のくる確立は30%とか言われている。アリバイ証明的ではあるが、書いておいた方がよい。感想で良いですから、他にになにかあれば。

委員： 住宅政策の基本理念は、2つあげられているが、下のことばは、具体性に乏しい、漠然としすぎている。もう少し、上のように多少は具体的に。ことばとしてはきれいであるが、どうするのがわからない。

委員長： そういった、ぱっと見た印象で結構。今日の所は、事務局への宿題を出してください。全体に、章を多くたてすぎて、抽象的なことばが重なることはやめた方がよい。提言に書くとなると、市民委員がその中味を説明できないといけない。

ご意見もありましたので、また、戻ると言うことでも良いので、次の資料の説明に入ります。

(4) 八王子市住宅マスタープラン施策体系(案)について

(事務局：資料4、資料5に基づき説明)

委員長：我々の提言は、箱に入れずに文章に書くとかいうことはあっても、この程度のレベルということになるのか。もっと詳しくということになっても良いのか。前回までの資料の中には、具体的なことも書いてあったけれど、あのレベルまで載せるのか、参考ということになるのか、最初に確認しておきたい。

事務局：資料4に示しているレベルを想定しています。

委員長：次のような施策を展開することが考えられるということで、こうした内容が続いてくると、我々としても具体的な施策についてまでは書ききれない。

委員：施策展開の基本方針のうち1と2は個人資産を使って出来ること。3の半分と4、5は行政が関わらないと可能にならない内容となっている。

特に高齢者や障害者といった弱者への住宅の提供については、公的なところはさることながら、民間の空家を良いかたちで提供できれば、あるいは、市がうまく絡んでくれてということも言ってきたが、そのときのネックとなるのが家主の集まりがないということである。そこを捕捉しているのが市である。市の方では、固定資産税を課税しているので捕捉しているはずである。家主を抽出することはできないだろうか。できれば、民間家主に協力をいただく場ができればと思っている。家主と行政、さらには我々不動産業者あるいは福祉の事業者が同じ土俵の上で議論が出来れば進むのではないか。片方は空いていて困っている、片方は部屋がない。民間家主を集めることは我々には出来ない。その辺りを一度考えてみてもらえないだろうか。

委員長：大事な問題だ。

事務局：貸主の組合はない。

委員：毎年の11月に宅建支部と副市長等との意見交換会があって、そこでも何遍も意見を言った。家賃の補償や補填が無理なのはわかっている。場の設置をし、行政が間に入るといことで家主の安心が増す。

事務局：税情報については何とも言えないが、行政が呼びかけて協議組織をとすることは検討できる。

委員長：宅建業の方がということで間接的に呼びかけることはできるが、直に市が呼びかける。市が業者さんはこうこうと言っているだけでは、余りにも遠すぎる。家主さんには零細な方もいるわけだが、有力な地主さんは点々といるのでしよう。とっかかりとして、そこに直に市が声をかけ、それがだんだんに広がっていくということも考えられる。

委員：税では掴んでいる。

事務局：提言書に盛り込んで、それを検討につなげていくと言うことは出来る。

委員長：貸し主さんに伝わる仕組み、NPOや問題抱えている人との間とのつなぎ。八王子市は広い。篤志家も居ないわけではないだろう。1つでも2つでも、モデルができれば広がっていく。

委員：現在アパート経営をしている人というだけでなく、一戸建てを2戸持っていて、どう有効利用をして良いのかわからない人に、学生に貸してルームシェアするというのを教えてあげるとか、未利用の住宅を活用していくことを行ったら

どうか。

委員：家は余っている。

委員長：移せるのではないか。地価の下落、ストック重視とあるが、ストック重視は既存住宅利用に、住宅の量は足りている。そういう時代。それでも、新築は出てくる。ぜひ、その辺を市の責任として届くような仕組みをつくっていく。モデル的に、今年はここ来年はどこと2～3年続けていく、そういう具体化の展開方法はどうか。八王子は広い。空家対策をニュータウンでということにはならない。モデル地区的な考え方もある。

地場産材については書いてないが、やめてしまうということによいのか。

事務局：多摩産材といっても八王子産材ではない。八王子市として果たしてどこまで書き込むか。

委員：文言で「検討する」で終わっている項目がいくつかあるが、マスタープランは「検討」するのが仕事ではない。例えば、資料4の2(1)の2つ目の「促進策の検討」は促進することが仕事であり、向こう10年間検討しても仕方ない。

それから、1(2) シックハウスとあり、2(1) 太陽光発電とある。時流的なことばは、10年先まで有効なのか。10年経っても使える言葉にしておいた方がよい。私の感覚では、シックハウスは残務整理的、太陽光発電は今でこそエコポイントなどでもてはやされているが、表現としては再生可能エネルギーとした方がよい。古いものを引きずっている印象が薄くなる。

委員長：行政がやる部分には、こういった表現が入ってくることもあるが、今動いていることばは、10年持たない。10年先まで使えるように、ということ。検討、促進、推進という語尾の納め方も、きちんとする。

委員：バリアフリー化ということばもそうだ。

委員：資料4、3ページ、5(1)公共住宅のセーフティネットでは、からまで細かく書き込んでいる。何とはなく一つにくくって、市営、都営、UR等細かく分けて書き込まなくても良いのでは。

「まちづくりへの活用」では「余剰地の活用」を掲げているが、それよりも「生活支援」を強調する方がよい。公共住宅のセーフティネット機能の向上と生活支援対策。その方が公営住宅の問題に方向性が出せる。一般的に物理的な整備とされているが、住んでいる人の生活支援をハッキリ打ち出す。

委員：私もそう思う。公共住宅は高齢者ばかりでコミュニティができない状況。このことは是非入れて欲しい。

委員長：これは、たぶん、その下に具体的な施策がいろいろとあるので、このようになっているのですが、提言なのだから。それから、公共、公的、公営住宅ということばも微妙。

委員：一括して、公共住宅でまとめてもらえばよい。

事務局：市としては、公営とそれ以外とは分けたいが、言葉が出すぎているので整理する。

委員長：公共、公的住宅というと、公営住宅をイメージする。むかしは公団住宅も公共。

今はURは自前でやることになった。それでも民間とは違う。市営は、ぶら下がっている施策があるので、きちんと書いておいた方がよい。都営の建替えとはきちんと切り分けていかないといけない。そうでないと問題を増やして受け継いでいくことになる。長房、等と書くかどうかは別としても。

委員：番目の「連携」は具体的な内容が見えてくるとありがたい。これだけではわからないが、委員長の言われていることが見えるようにしてほしい。

事務局：URを想定していた。

委員長：提言がこのレベルでも議論の材料としては約束はできなくても、市がやりたいということをつけ加えてほしい。提言とするときには切ってしまうても良いので。

事務局：別に章をたてて、書ききれなかったことを、市民委員会としての市への要望として書くことがあっても良いと思っている。施策の内容は今のつくりでいきたい。章を変えたところでは実現が難しいことなども提言してもらおう。

委員長：そのことも頭に入れておきましょう。それが6章となるのかどうかかわからないが、実現に向けての課題ということで、先ほどのモデルに適したところでの今後の展開とか、長房であるとか、館ヶ丘とか、どこまで具体的に書くかは別にしても。

委員：東京都は不燃化と言っているが、八王子市でも不燃化なのか。不燃化の意味は何なのかを聞きたい。

事務局：市独自に施策を展開している訳ではない。国、都で決めたことを、しっかりやるというレベルの記載内容である。

委員：東京都は耐火・準耐火をつくれとっていて、“木造はつくるな”という考え方である。

事務局：災害に強いまちということで、防災計画等と調整していく。

委員：このままでは八王子市で木造をつくらない、ということになる。「不燃化」ということばは八王子に相応しくない。

事務局：「防災計画」もチェックして言葉を再検討する。

委員長：東京都は、23区を対象に密集市街地の改善、避難路整備の事業を進めようとしている。そのため、低層住宅地にも不燃化促進をかけている。八王子では、木造で良い空間をつくって、自然に溶け込むと言いながら不燃化だというと、誤解を招く事にもなるだろう。

委員：燃えづらいという程度のやわらかいニュアンス。

委員長：密集地があると、少し様子は違ってくる。

委員：中心市街地整備については要綱があるが、住宅市街地についても要綱をつくるということなのか。

事務局：良好なまちなみが備わっているところは、多くのところで地区計画で保全が図られている。地域々々ということでは、まちなみ保全をルール化する地区まちづくり推進条例があり、これらを活用していくことで新たな要綱までは考えない。

委員長：都市計画マスタープランではどうか。

## 第5回八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会

- 事務局：八王子市は一種低層住居専用地域が多い。そこは防火地域はかかっていない。50、100になると防火地域等がかかる。第一種住居、第二種住居地域では防火対策が必要になる。中心市街地の環境整備地区と甲州街道沿道のいちょう並木保全については、それらを含めて景観に配慮したまち並みづくりを検討しているところである。
- 委員：資料4、2(1)では、雨水浸透施設や雨水貯留槽と具体的すぎる表現が表に出てきている。「水循環システム」程度の大括りの表現が良いような気がする。
- 委員長：この4月から水循環部という組織ができたのでしたよね。
- 事務局：上水、下水、湧水などが、環境部から独立して新しい部体制になった。
- 委員長：景観の方では、湧水の保全ということでは、まわりの保全が必要という話が出ていた。
- 事務局：浅川や弁天池などの水量が減っている。雨水浸透施設は約80%の補助金を投入するなど力を入れている。浅川の景観については重視しているところである。
- 委員長：子どもの学習ということも。
- 事務局：がさがさ、子どもが川に入って虫を捕る魚を捕るといったことなども。
- 委員長：その辺は八王子らしい。
- 事務局：高尾山は観光で有名。浅川も観光資源となるので、市として力を入れるという庁内の動きがある。
- 委員長：概ね意見は出ました。  
大きな話としては、家主さんに直接働きかけて業界や問題状況を伝える場をつくるということ、民間賃貸住宅への対応、公共等の言葉遣いの整理を含めて、公共住宅のセーフティネット機能の強化と生活支援。検討や推進という語尾のことば遣いの再整理。あまりに今日的な具体的なことば遣いをすると、5年、10年先まで持たなくなる等。
- 委員：資料4、3(2)子育ての項目は、もっと強いことばにして欲しい。これだけではよくわからない。今、八王子市の待機児童率は全国9位。ヤフーの知恵袋でみると住民税が安い、大学も沢山ある。保育園・幼稚園から大学まで、子育てをするときの条件は整っている。待機児童対策として「保活」とも言われている。子育て環境は家を買うときに一番気になるところである。
- 事務局：待機児童解消ということは市長も考えている。保育園の定員は増やしているが、それ以上に待機児が増えている。施設整備が需要を掘り起こしている。いちごっこ、ジレンマがあり、市長も悩んでいる。
- 委員：みなみ野では新築している。
- 事務局：住宅マスタープランの中で、踏み込んで書いたつもりである。
- 委員：保育園が必要な時期は一瞬。長くても10年。その後は空いてしまう。難しいところがある。
- 委員：学園都市としての特徴を入れると、この項目が強くなる。私の友人は法政大学出身、横浜に住んでいたが戻ってきた。地域になじみがあるということは大切なこと。八王子の特色あるところを載せておきたい。
- 事務局：学生は八王子から去っていく存在。つなぎ止めることも必要。どこで触れたら

よいだろうか。テーマ3は特出しの項目であり、その下の4番目の多様なニーズあたりが良いのかもしれない。

委員長：お題目と言ったが、意義のところではどうだろう。学園都市、自然環境といった八王子市の特性を活かしつつ。

学生向けアパートは、現在老朽化している。今は一寸でも新しい方へ行ってしまう。20年前の建物は、空家が増えている。

事務局：中央大学が移転するに当たって、アパートを建てませんかと地主にアプローチしたことがある。6帖間にキッチン・トイレ、今はどうなっているのだろう。

委員長：駐車場もあったが、今の学生は自動車離れ、モノレールも出来たしね。

委員：実際の所を言うと、古いところは空いている。私たちは埋めるのが商売なので、家賃とのバランス。埋まらないのは、バランスが悪いと言っているが、今はネットなどですぐに動く。新しいところはすぐに埋まる。バス・トイレ別とか。抗しきれない。立地と価格なんだけれども。

委員：障害者は、だいたいがスリーインワン。でも、障害者は動かないから、体の大きい人が多い。スリーインワンではちょっと厳しい。

事務局：京都の事例ですが、木造住宅を美術系大学生向けにリニューアルして、サロンも付けて学生寮的に、ということがあった。学生向けの新しい住まい方を提案出来ると良い。

委員：2DKなどのファミリータイプの住宅をルームシェアリングするという方法がある。問題は一人が抜けた時の対応の難しさもある。

委員：斡旋機関が間にはいることで、一人でもルームシェアリングができる、うまく廻るといえることはないのだろうか。アメリカの大きな住宅では、シェアする者同士が合わなければ入れ替えることまでやっている。

委員：私どもでは責任が取り切れない。シェアは当人同士の責任というのが前提。業者は業法で縛られている。業法以上のことは出来ない。その辺はNPOなら可能かもしれない。

委員：創価大学では、一軒家を借りて、4～5人でルームシェアリングをやっている。あきる野の方まで範囲を拡げて探しに行っている。

委員：我々が持ち込む物件を大学が間に入って斡旋している。

委員長：大学の学生課に呼びかける。物件は業界で関わってもらおう。町田の相原では、多摩美大の学生を相手に、まちづくりの一環でカフェ事業などを展開しているという新聞記事を読んだ事がある。学生の活力を活かしたらどうか。4年間しか居ないにせよ、循環してくれるのだから。八王子には大学協議会がある。そのテーマとして、“住まいとまちづくり”に関連させていくことがあっても良い。

委員：寺田台の団地は良い建物である。法政大学が近い。ここでは、ルームシェア制度があるので、組んで申し込んでくれればと思うが、なかなか実現しない。どこか斡旋機関があれば、希望者をプールして寺田も埋まる。館ヶ丘なんかも斡旋機関があれば埋まる可能性が出てくる。

委員：そのことは地元業者に浸透していない。PRしてアプローチしてくれば良い。

委員長：八王子らしい試み、小さな事でも動けばよい。



## 第5回八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会

次回も、今日の議論を踏まえて議論することになる。議論のきっかけとして、アイデア等も例示的に示してもらえればありがたい。我々の方からも気がついたことがあれば、細かいことでも良いので出してください。

### 4 事務局からの連絡事項

- ・ 次回、 8月 2日(月) 14:00～16:00
- ・ 最終回 9月 3日(金) 14:00～16:00
- ・ 予備日 9月13日(月)

### 5 閉会(委員長)

委員長 : 次回は提言について、9月には提言案をまとめるということで。

以上